

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

# YDUQS

Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 197ª (Centésima Nonagésima Sétima) Emissão, em Até 3 (três) Séries, da Opea Securitizadora S.A.

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Yduqs Participações S.A.

Classificação de Risco Preliminar da Emissão: “brAAA (sf)”, atribuído pela S&P.

No montante de, inicialmente,

**R\$ 700.000.000,00**

(setecentos milhões de Reais)

Coordenador Líder



Coordenadores

Securitizadora



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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Disclaimers

Esta apresentação foi elaborada no âmbito da distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários em até 3 (três) séries, todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), da 197ª (centésima nonagésima sétima) emissão da OPEA SECURITIZADORA S.A. ("Emissora"), com lastro em debêntures simples, não conversíveis em ações, em até 3 (três) séries, da YDUQS PARTICIPAÇÕES ("Devedora"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de outubro de 2023, o valor total de, inicialmente, R\$700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) ("Emissão" e CRI", respectivamente). OS CRI serão objeto de distribuição pública sob rito automático de registro, nos termos dos artigos 26, inciso VIII, item (b), e 27, inciso II da Resolução CVM 160, e será destinada exclusivamente a "Investidores Qualificados", conforme definidos na Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores"), os quais devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria análise, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora, suas respectivas atividades e situação financeira.

**ESTA APRESENTAÇÃO FOI ELABORADA PARA FINS DE SUPORTE NO ÂMBITO DA OFERTA COM INFORMAÇÕES DIVULGADAS E DISPONIBILIZADAS PUBLICAMENTE PELA DEVEDORA E NOS DOCUMENTOS DA OFERTA. ESTA APRESENTAÇÃO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADA UMA RECOMENDAÇÃO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI, UMA SOLICITAÇÃO PARA COMPRA DE QUAISQUER VALORES MOBILIÁRIOS, UM CONVITE, SUGESTÃO DE ALOCAÇÃO OU ADOÇÃO DE ESTRATÉGIAS DE INVESTIMENTO POR PARTE DOS DESTINATÁRIOS.**

**O INVESTIMENTO NO CRI DE QUE TRATA ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO É UM INVESTIMENTO DE RISCO, PODENDO RESULTAR EM PERDAS SIGNIFICATIVAS AO INVESTIDOR. AO CONSIDERAR A SUBSCRIÇÃO DOS CRI, POTENCIAIS INVESTIDORES DEVERÃO REALIZAR SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO SOBRE OS CRI. ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTA E INTEGRALMENTE TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA, INCLUINDO LÂMINA E O PROSPECTO PRELIMINAR, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI E QUALQUER OUTRA INFORMAÇÃO PÚBLICA QUE JULGAREM NECESSÁRIA SOBRE A SECURITIZADORA, A DEVEDORA E A OFERTA ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO.**

**EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA. O investimento em CRI não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos CRI, uma vez que a negociação de títulos como os CRI têm reduzida liquidez no mercado secundário brasileiro e os CRI não poderão ser negociados entre investidores que não sejam Investidores Qualificados, considerando o disposto no parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60; (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito da Devedora e/ou do seu setor de atuação; e/ou (vi) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação, incluindo tributários e relativos ao Patrimônio Separado, ou que não tenham acesso à consultoria especializada.**

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA E/OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS TÍTULOS EMITIDOS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA. OS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DO TÍTULO QUE COMPÕE SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE O REFERIDO TÍTULO.**

**INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AOS COORDENADORES, À EMISSORA, À B3 E À CVM, NOS ENDEREÇOS INDICADOS NO PROSPECTO PRELIMINAR E NO AVISO AO MERCADO. Qualquer informação aqui descrita não implica, por parte dos Coordenadores, em qualquer declaração ou garantia com relação às expectativas de rendimentos futuros, à devolução do valor principal investido e/ou ao julgamento sobre a qualidade da Emissora, da Devedora, dos CRI e/ou da Oferta. Os Coordenadores recomendam que potenciais Investidores consultem seus assessores ou consultores financeiros e jurídicos para avaliação do investimento, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento.**

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO DA OFERTA", ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Disclaimers

**CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM, NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS VALORES MOBILIÁRIOS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA E TODOS OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA. O REQUERIMENTO DE REGISTRO FOI APRESENTADO À CVM EM 04 DE OUTUBRO DE 2023. O REQUERIMENTO DE REGISTRO FOI APRESENTADO À CVM EM 04 DE OUTUBRO DE 2023.**

Os Investidores interessados em adquirir os CRI devem estar familiarizados com operações em mercado de capitais, estruturas de operação de securitização e informações prestadas pela Emissora e Devedora ao mercado em geral, tendo em vista que não lhe são aplicáveis todas as proteções legais e regulamentares conferidas ao público investidor em geral e/ou a investidores que investem em ofertas públicas sob rito ordinário de registro.

**A DECISÃO DE INVESTIMENTO DOS POTENCIAIS INVESTIDORES NOS CRI É DE SUA EXCLUSIVA RESPONSABILIDADE E DEMANDA COMPLEXA E MINUCIOSA AVALIAÇÃO DE SUA ESTRUTURA, BEM COMO DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO. OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM TOMAR A DECISÃO DE INVESTIR NOS CRI CONSIDERANDO SUA SITUAÇÃO FINANCEIRA, SEUS OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, NÍVEL DE SOFISTICAÇÃO E PERFIL DE RISCO. PORTANTO, RECOMENDA-SE QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES RECORRAM A ASSESSORES PRÓPRIOS EM MATÉRIAS LEGAIS, REGULATÓRIAS, TRIBUTÁRIAS, NEGOCIAIS, DE INVESTIMENTOS, FINANCEIRAS, ATÉ A EXTENSÃO QUE JULGAREM NECESSÁRIA PARA FORMAREM SEU JULGAMENTO PARA O INVESTIMENTO NOS CRI.**

AS DATAS PREVISTAS PARA OS EVENTOS FUTUROS SÃO MERAMENTE INDICATIVAS E ESTÃO SUJEITAS A ALTERAÇÕES, ATRASOS E ANTECIPAÇÕES SEM AVISO PRÉVIO, A CRITÉRIO DA EMISSORA E DOS COORDENADORES.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE SE CONFUNDE COM O PROSPECTO. LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

## AGENDA

1. Dinâmica da Indústria
2. Overview e Governança
3. Resultados Financeiros
4. Características da Oferta
5. Contatos
6. Anexos
7. Fatores de Risco

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO DA OFERTA", ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

## 1. Dinâmica da Indústria

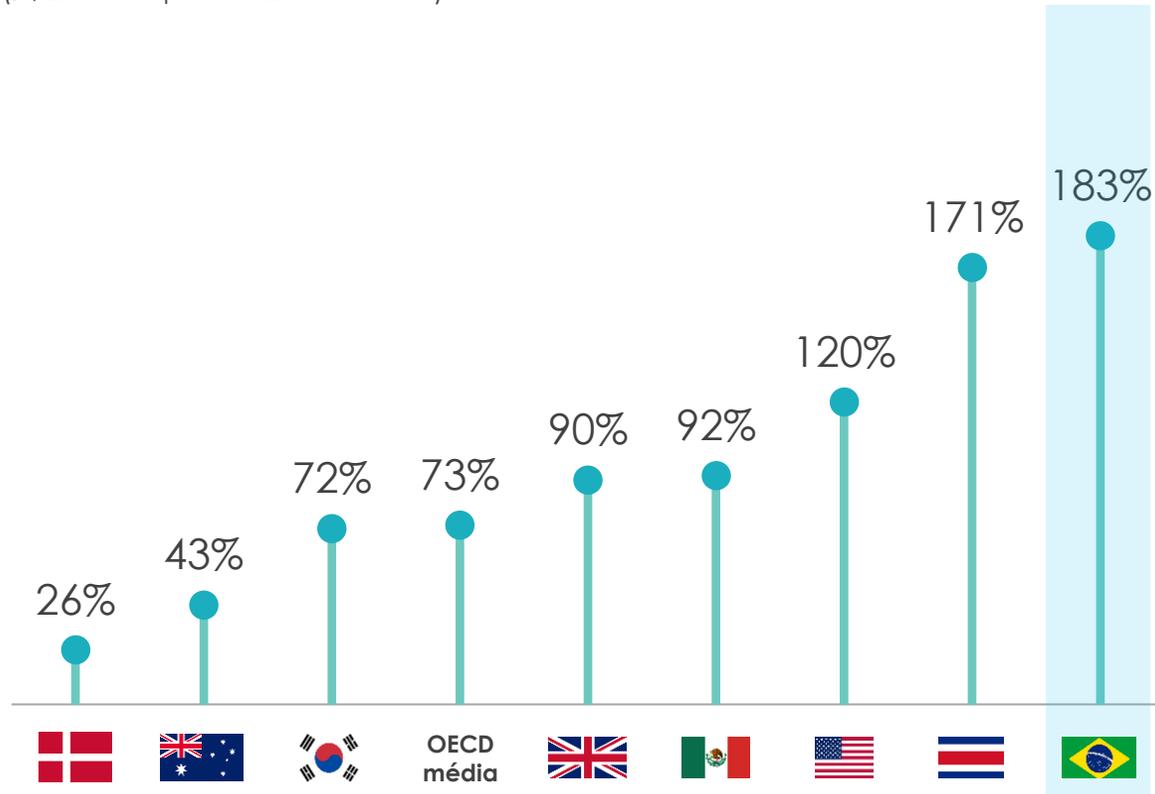
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO DA OFERTA", ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Diversas fontes demonstram o impacto do ensino superior na renda e empregabilidade do brasileiro e empregabilidade

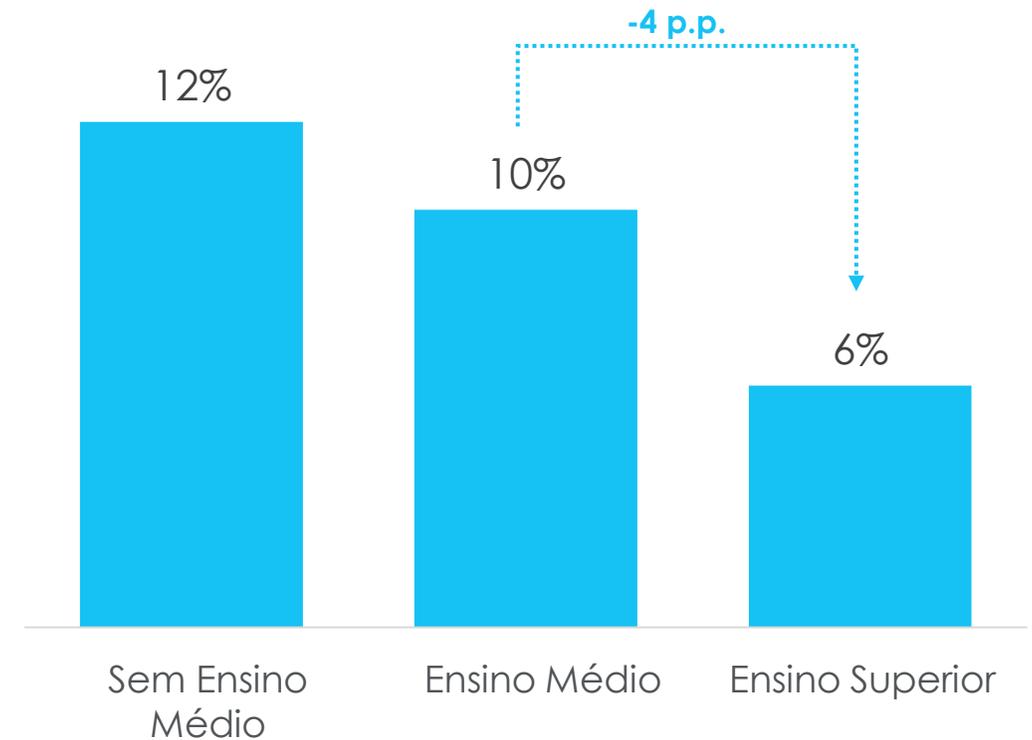
## Aumento no Salário Médio – OECD

(%, Ensino Superior x Ensino Médio)



## Taxa de Desemprego

(%, 1T23)



Fontes: OECD, IBGE

6

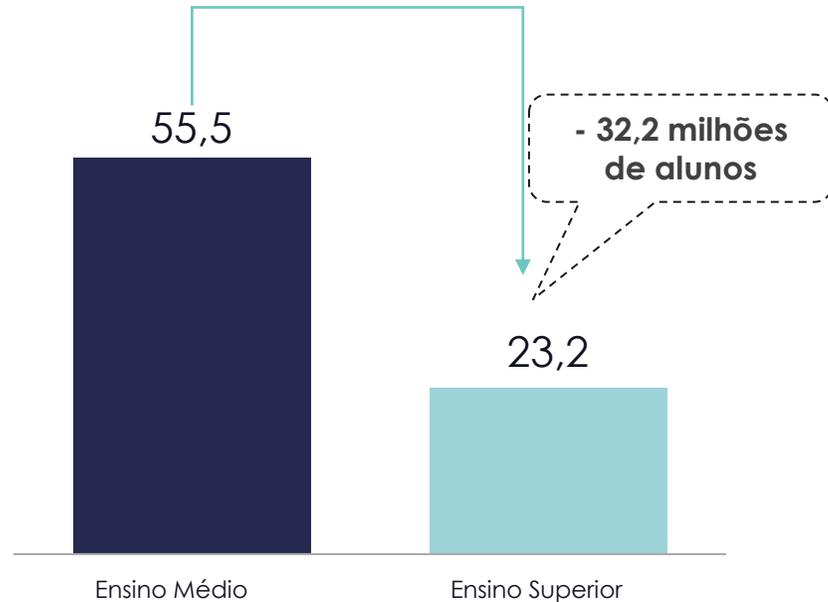
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO DA OFERTA", ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Existem 32,2 Milhões de Brasileiros que Poderiam se Beneficiar de um Investimento no Ensino Superior

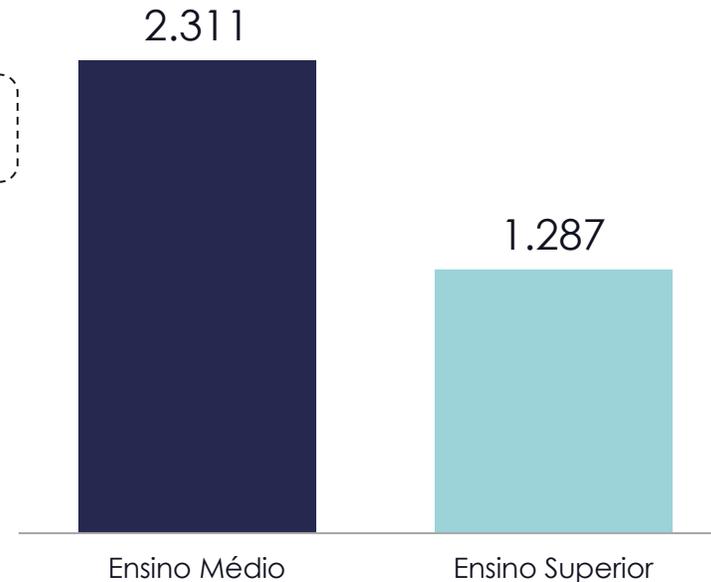
## O “estoque” é enorme ...

Nível de Escolaridade da População Brasileira (Milhões, 2020)



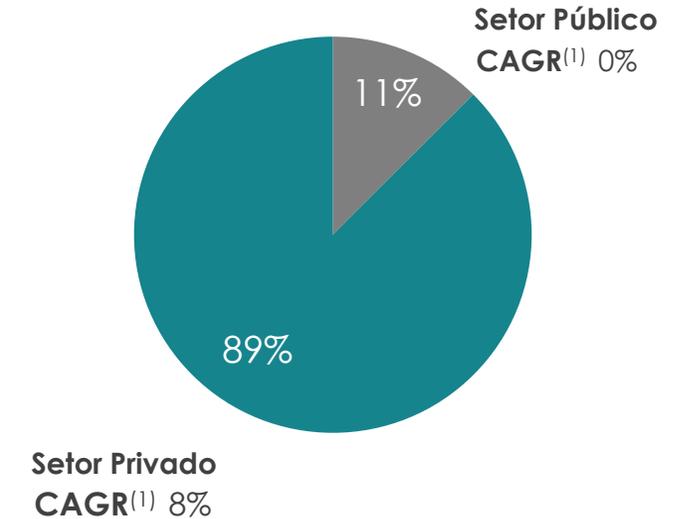
## ... está crescendo ...

Graduados no Brasil (Milhares, 2022)



## ... e a solução está no setor privado

Calouros (% , 2022)



**Havia 9,4 Milhões de Alunos Matriculados no Ensino Superior em 2022**

Fontes: Instituto Semesp e INEP (1) De 2015 a 2022.

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

## 2. Overview e Governança

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO DA OFERTA", ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Perfil Da Companhia

Um dos maiores players do setor de educação Superior no Brasil



+100  
unidades

+1 milhão  
alunos

+15 mil  
colaboradores

+8 mil  
Alunos de medicina

+1,6 mil  
cidades

+2 mil  
Polos EAD



Fonte: Release de resultados da companhia

9

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO DA OFERTA", ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Nosso Portfólio de Marcas

Ensino Superior



**IDOMED**



**wyden**

**FACI**  
wyden

**FACIMP**  
wyden

**UNIFACID**  
wyden

**UNIFBV**  
wyden

**UNIRUY**  
wyden

**UNIFAVIP**  
wyden

**UNI  
METRO  
CAMP**  
wyden

**UNI  
TOLEDO**  
wyden

**UNIFANOR**  
wyden  
**MARTHA  
FALCÃO**  
wyden

Cursos Preparatórios e  
*edtechs*



Medicina



Foco em concursos  
públicos



Holding com foco em  
*Edtechs* e empregabilidade

**EnsineMe**

Foco na produção do  
nosso ecossistema digital

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Nossos Serviços Estão Divididos em 3 Unidades de Negócio

	<b>História</b>	<b>Breve Descrição</b>	<b>Público Alvo</b>	<b>Faixa de Ticket</b> (R\$/mês)
<b>Presencial</b>	52 anos de tradição, nosso serviço original	3-4 dias por semana em um de nossos 87 campi, complementados por muito conteúdo digital 1-2 dias por semana em um de nossos campi com acesso a uma infraestrutura completa	Classes B/C, principalmente de escolas públicas	300-1.200
<b>Digital</b>	Alta tecnologia embarcada em todos os aspectos do negócio	100% online por meio de dispositivos móveis, apoiados por nossos 2.500 polos EAD Educação ao longo da vida, incluindo pós-graduação, principalmente online	Classes C/D de escolas públicas Muito diverso	150-300 20-800
<b>Premium</b>	Spin-off de nossa operação Presencial em 2020	17 escolas de medicina e 6 escolas de negócios de ponta	Classes A/B de escolas privadas	3.500-15.500

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Dimensão Governança

- • • Sem acionista controlador

100% das ações negociadas em bolsa

- • • Uma ação, um voto

Padrão do “**Novo Mercado**”

- • • Conselho 100% independente

Composto por 9 membros independentes

- • • Acionistas referência

Advent e Família Zaher (>10%)

BlackRock, In (>5%)

- • • Adequação à LGPD

(Lei Geral de Proteção aos dados)

### Conselho de Administração

Estatutário  
**Comitê Acadêmico**

Estatutário  
**Comitê de Pessoal e Governança**

Estatutário  
**Comitê de Auditoria e Finanças**

Juan Pablo Zucchini: **Presidente Independente**

Thamila Cefali Zaher: **Vice-Presidente Independente**

André Pires de Oliveira Dias: **Membro Independente**

Eduardo Luiz Warzmann: **Membro Independente**

Oswaldo Burgos Schirmer: **Membro Independente**

Brenno Raiko de Souza: **Membro Independente**

Maurício Luís Luchetti: **Membro Independente**

Nilson Curti: **Membro Independente**

Flávio Benício Jansen Ferreira: **Membro Independente**

### Conselho Fiscal

Eleito em Comitê Geral

Prazo de 1 ano

Composto por 3 membros + 3 suplentes

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Nossa Liderança



**Eduardo Parente, MBA** ★

*CEO*

- McKinsey, Vale, CSP, Prumo, MRS
- UFRJ, NYU



**Rossano Marques, MBA** ★

*Finanças e RI*

- Atento, Vale, Santander, Embratel, Shell
- PUC-RJ, MIT



**Aroldo Alves, MBA** ★★ ★

*Operações Presencial e Digital*

- Votorantim, +11 anos de YDUQS
- UFC, Ecole Centrale de Lille, IESE



**Marina Fontoura, MBA** ★

*Crescimento, Novos Negócios e IBMEC*

- McKinsey, Spot Educação, Prumo, BrMalls
- PUC-RJ, Harvard Business School



**Silvio Pessanha, MBA** ★★ ★

*Operações IDOMEC*

- Há 16 anos à frente de nossas operações de Medicina
- USP, UNIRIO, IBMEC



**Marcel Desco** ★

*Marketing e Vendas*

- Value Partners, Vivara, Luxottica, ABN AMRO
- UFSCar, FGV-EAESP



**Claudia Romano** ★★ ★

*Relações Institucionais e Sustentabilidade*

- Joy Comunicação, +15 anos de YDUQS
- Faculdade da Cidade, Dom Cabral

★ 5 anos de experiência em educação

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Agenda ESG

II Fórum YDUQS ESG



**MSCI**  
ESG RATINGS



CCC B BB BBB A AA AAA

RATING ACTION DATE: October 25, 2023  
LAST REPORT UPDATE: October 25, 2023

Produced by MSCI ESG



Nossa plataforma digital de aprendizagem nos permite promover um impacto significativo na frente da Educação Ambiental

- Mais de 800 mil alunos impactados por conteúdos digitais
- 5 projetos de pesquisa em energia limpa em 2023
- Inventário de emissões de GEE verificado por terceira parte



Altamente reconhecida por seu compromisso com o impacto social e ações para promover a diversidade e a inclusão

- 2,5 mil centros de educação digital espalhados pelo país democratizando o acesso à educação
- Cerca de 1,2 milhão de beneficiários em 2022/2023 com serviços gratuitos prestados nas unidades



Uma referência global em práticas de governança, estabelecendo altos padrões de transparência, responsabilidade e comportamento ético

- True Corporation, com capital acionário diluído e diretores 100% independentes
- KPI ESG incluído em nosso programa de remuneração variável, abrangendo 100% da equipe de gestão
- Estrutura dedicada ao tema ESG, coordenando ações transversais
- Relatório de Sustentabilidade com Verificação Externa

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO DA OFERTA", ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

## 3. Resultados Financeiros

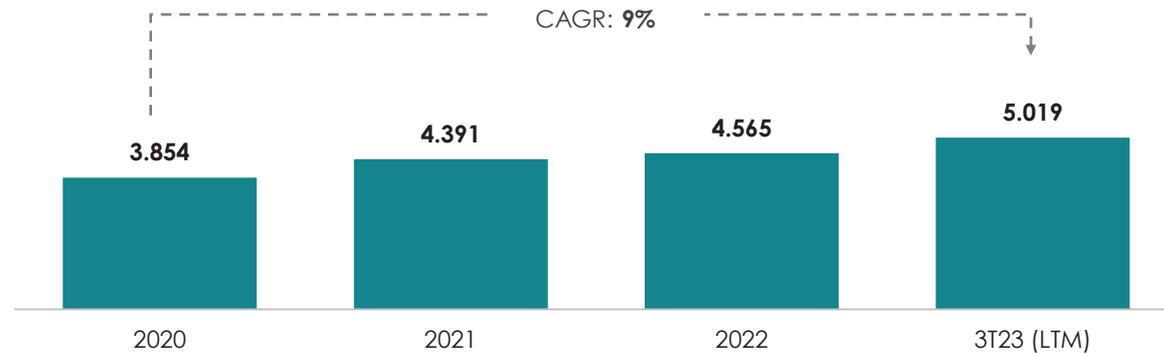
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO DA OFERTA", ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## YDUQS em Números

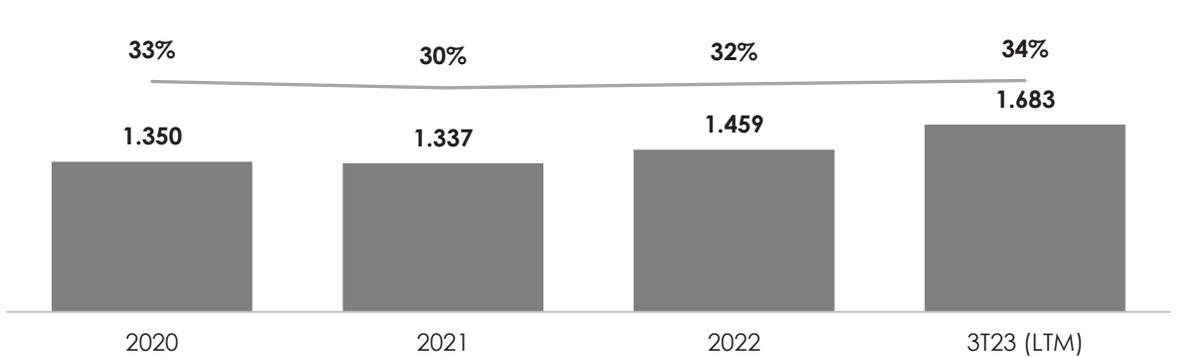
### Receita Líquida

(R\$ Milhões)



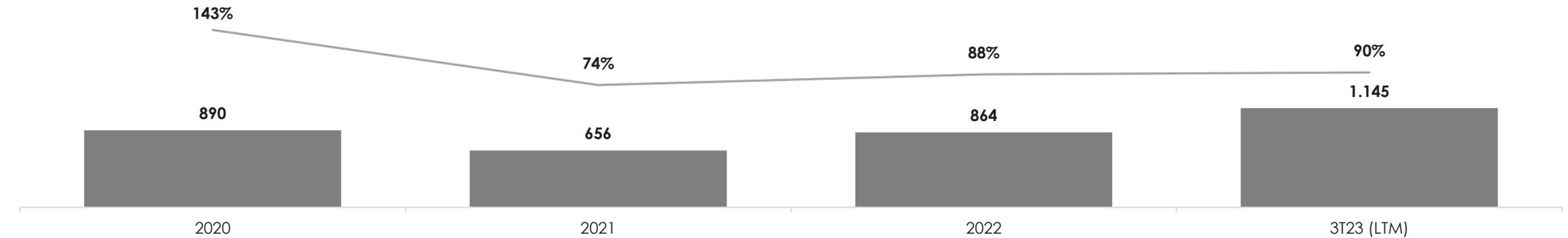
### EBITDA & Margem Ajustados <sup>(1)</sup>

(R\$ Milhões, %)



### FCO & Conversão de Caixa <sup>(2)</sup>

(R\$ Milhões, %)



Notas: (1) EBITDA ajustado por itens não recorrentes em custos e despesas. Sendo o EBITDA contábil e margem R\$895 milhões e 23% em 2020, R\$1.226 milhões e 28% em 2021, R\$1.326 milhões e 29% em 2022 e R\$1.620 milhões e 32% no 3T23 LTM.

(2) Conversão: fluxo de caixa operacional/ EBITDA ex-IFRS 16.

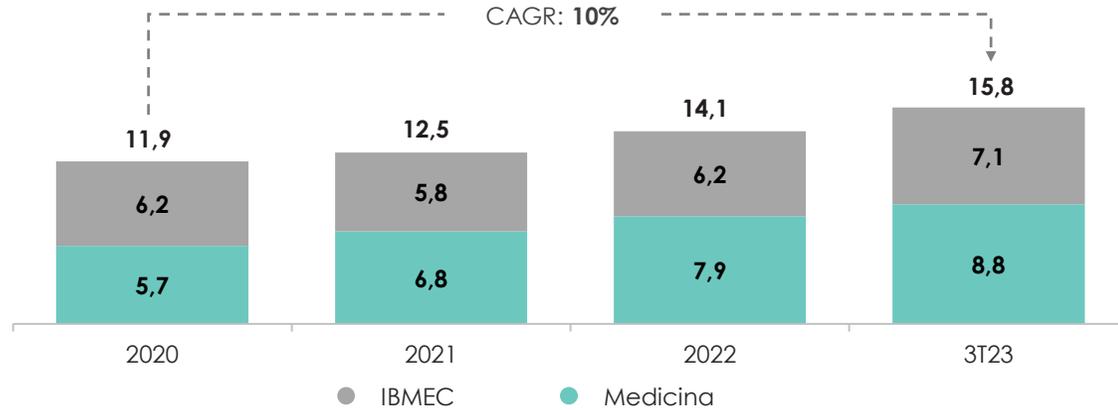
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO DA OFERTA", ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Premium

### Base Total de Alunos

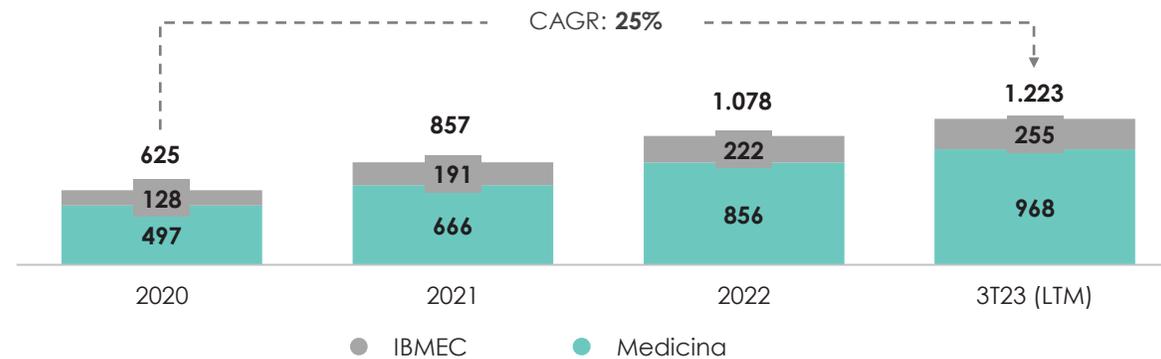
(Mil Alunos)



Temos uma **expectativa de continuar crescendo** no segmento Premium, **como fizemos nos últimos anos.**

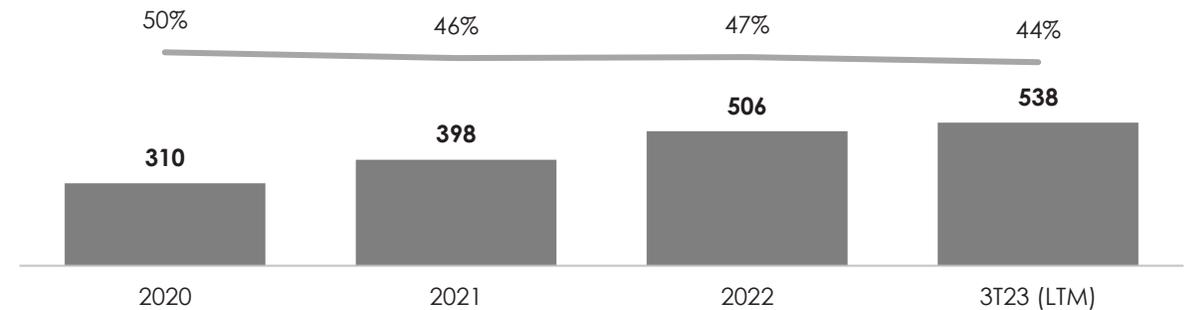
### Receita Líquida (1)

(R\$ Milhões)



### EBITDA e Margem Ajustados (1)

(R\$ Milhões, %)



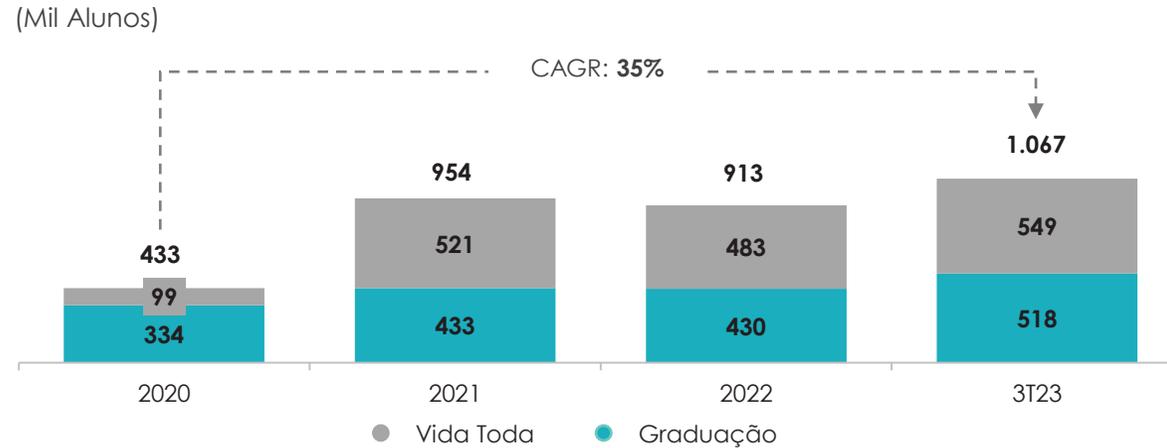
Notas: (1) Receita líquida ajustada por leis e liminares na justiça no anos de 2020 e 2021, sendo o valor contábil de R\$560 milhões em 2020 e R\$830 milhões em 2021. EBITDA ajustado por itens não recorrentes em custos e despesas. Sendo o EBITDA contábil e margem R\$225 milhões e 40% em 2020, R\$363 milhões e 44% em 2021, R\$458 milhões e 43% em 2022 e R\$513 milhões e 42% no 3T23 LTM.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO DA OFERTA", ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

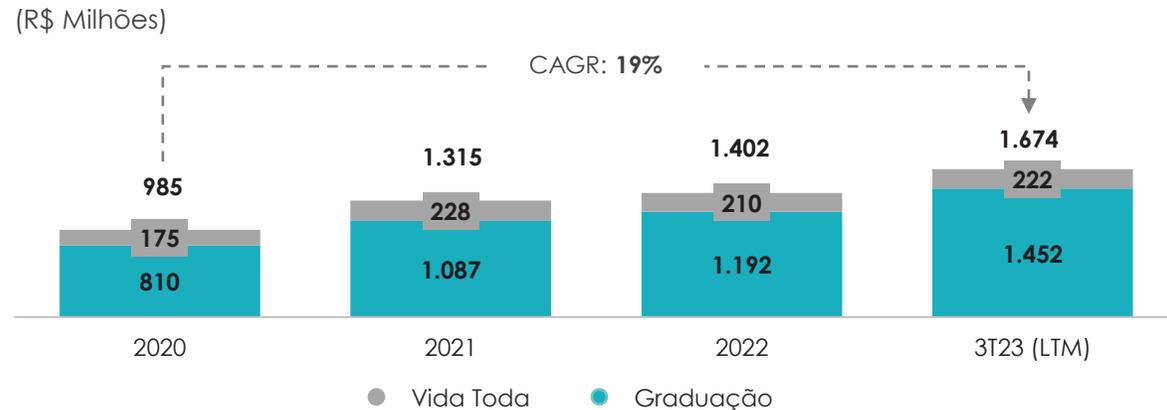
# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Ensino Digital

### Base Total de Alunos

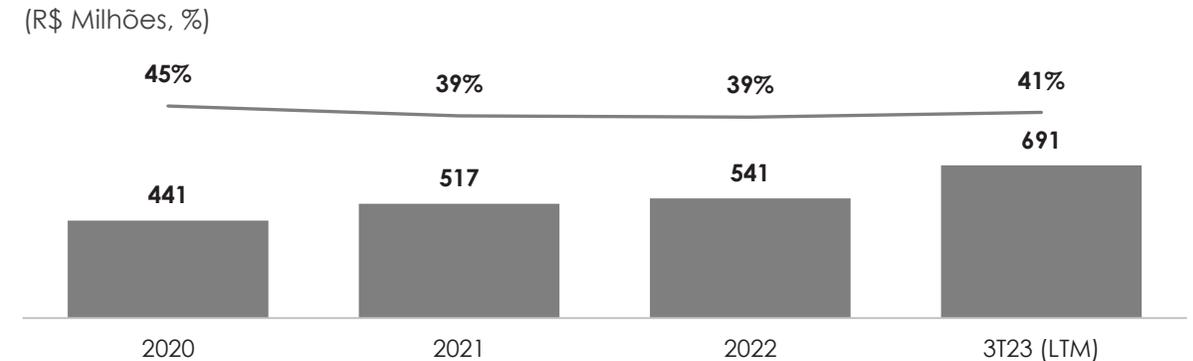


### Receita Líquida (1)



**Operação Rentável e Escalável**, suportada por tecnologias, permitindo **crescimento acelerado** e com **elevados níveis de satisfação**.

### EBITDA e Margem Ajustados (1)



Notas: (1) Receita líquida ajustada por leis e liminares na justiça no anos de 2020 e 2021, sendo o valor contábil de R\$973 milhões em 2020 e R\$1.315 milhões em 2021. EBITDA ajustado por itens não recorrentes em custos e despesas. Sendo o EBITDA contábil e margem R\$418 milhões e 43% em 2020, R\$514 milhões e 39% em 2021, R\$529 milhões e 38% em 2022 e R\$691 milhões e 41% no 3T23 LTM.

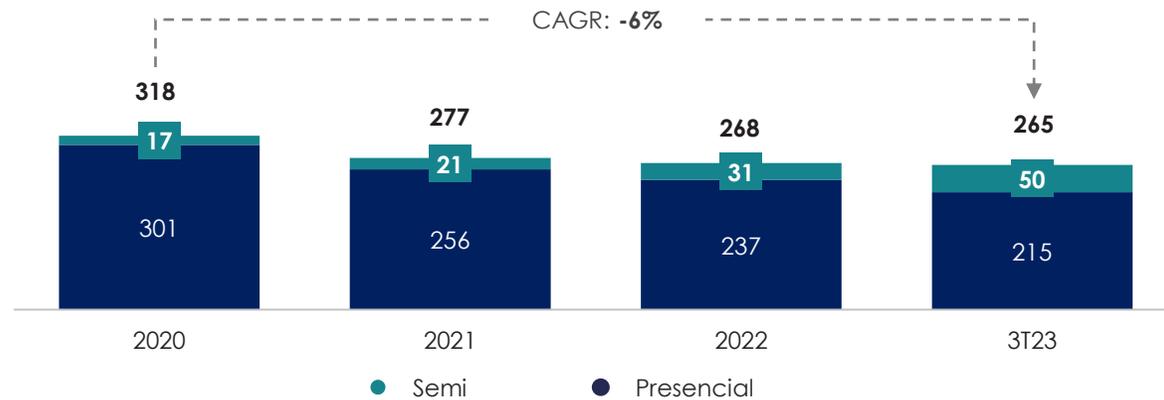
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO DA OFERTA", ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Presencial

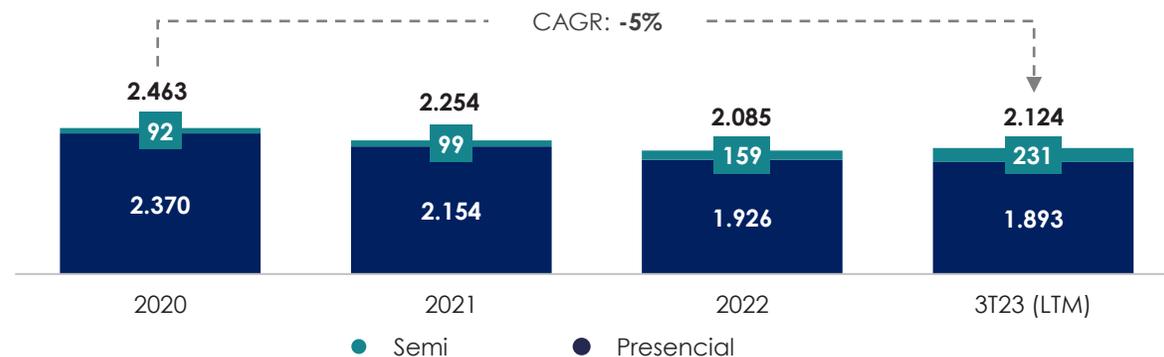
### Base Total de Alunos

(Mil Alunos)



### Receita Líquida (1)

(R\$ Milhões)

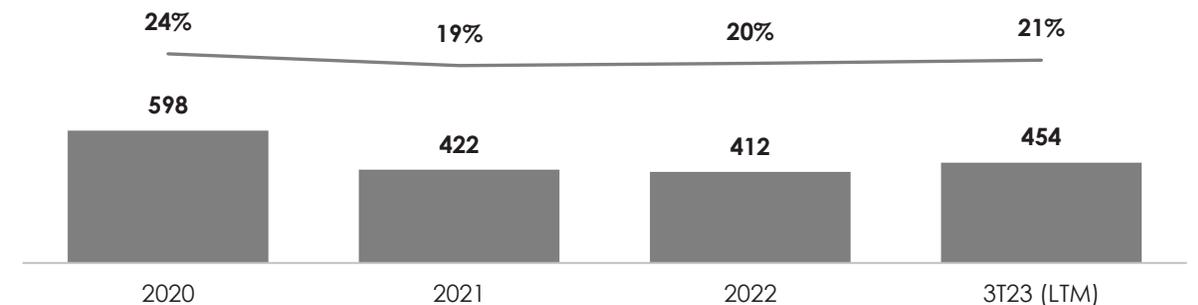


### Operação Mais Eficiente

- Maiores margens do Setor
- Alavancagem operacional relevante
- Marca de grande **reconhecimento Nacional**

### EBITDA e Margem Ajustados (1)

(R\$ Milhões, %)



Notas: (1) Receita líquida ajustada por leis e liminares na justiça no anos de 2020 e 2021, sendo o valor contábil de R\$2.321 milhões em 2020 e R\$2.246 milhões em 2021. EBITDA ajustado por itens não recorrentes em custos e despesas. Sendo o EBITDA contábil e margem R\$252 milhões e 11% em 2020, R\$348 milhões e 16% em 2021, R\$339 milhões e 16% em 2022 e R\$415 milhões e 20% no 3T23 LTM.

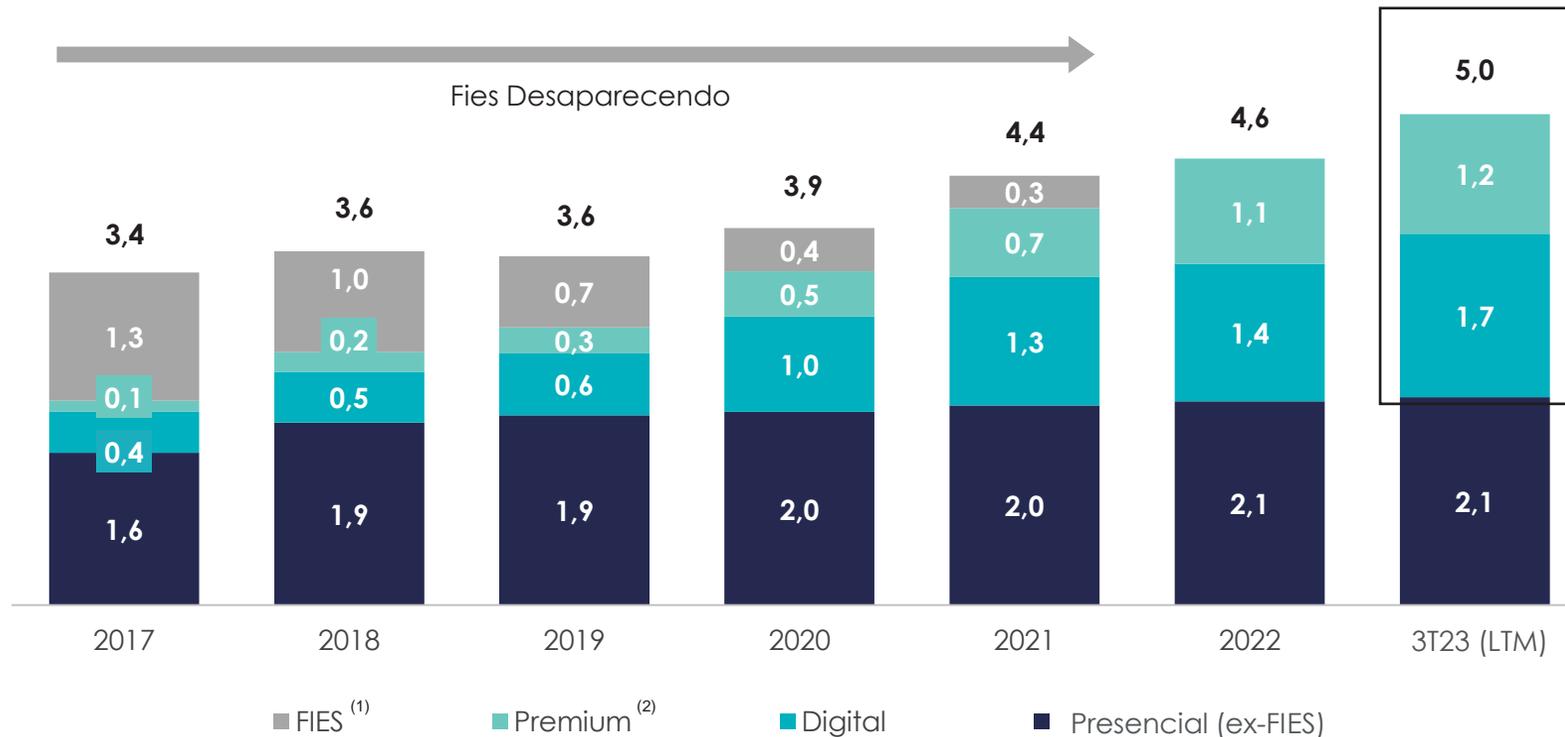
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO DA OFERTA", ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Nos últimos 6 anos, nos transformamos em uma instituição digital, independente do governo

## Receita Líquida

(R\$ Bilhões)



Notas: (1) FIES: Financiamento Governamental Estudantil. (2) Premium: Considera Receita Líquida de Medicina e IBMEC. Margem EBITDA contábil em 2022, Premium 43%, Digital 38% e Presencial 16%.

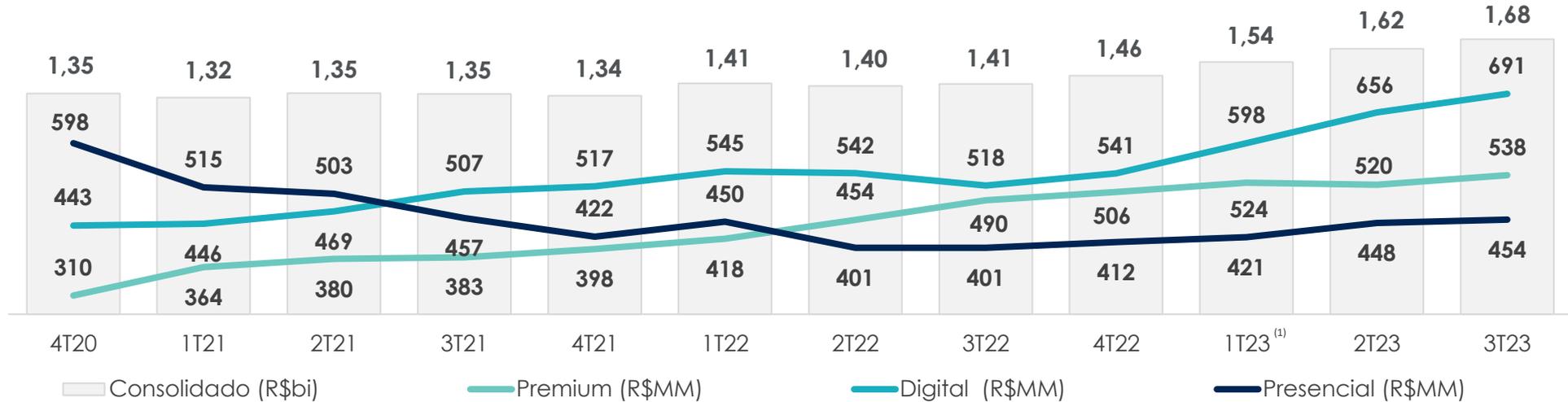
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO DA OFERTA", ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Após demonstrar sua resiliência em meio a uma série de crises, fica evidente o poder da alavancagem operacional

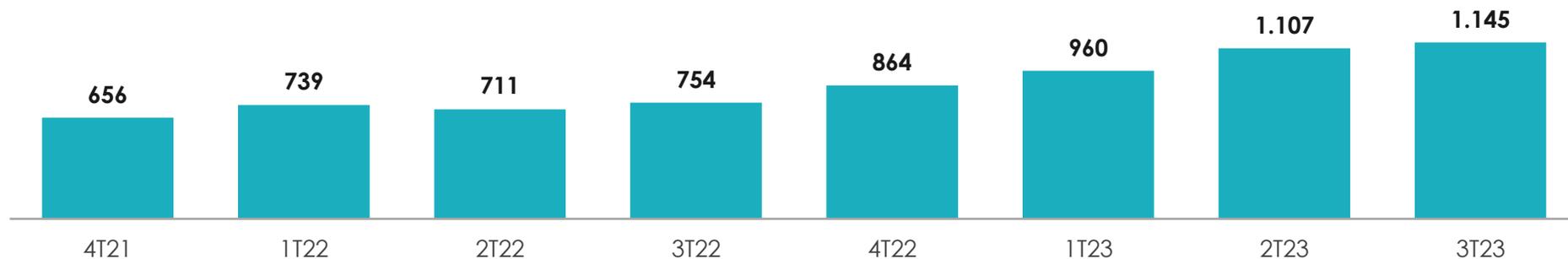
## EBITDA Ajustado LTM por Trimestre

(R\$ Milhões)



## Fluxo de Caixa Operacional LTM

(R\$ Milhões)



Notas: (1) Desconsiderando efeito de descasamento do FG-Fies na receita entre os segmentos Premium e Presencial. (2) Despesas de juros e encargos e juros sobre empréstimos swap. EBITDA contábil LTM (R\$ milhões): R\$1.226 no 4T21, R\$1.309 no 1T22, R\$1.265 no 2T22, R\$1.272 no 3T22, R\$1.326 no 4T22, R\$1.424 no 1T23, R\$1.534 no 2T23 e R\$1.620 no 3T23.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO DA OFERTA", ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Redução da Alavancagem e próximo vencimento apenas em 2024

**R\$ 1,2 Bilhão**

Caixa e disponibilidades  
no 3T23

**1,53x**

Alavancagem  
no 3T23<sup>(1)</sup>

**R\$ 2,6 Bilhões**

Dívida Líquida ex-IFRS 16  
no 3T23

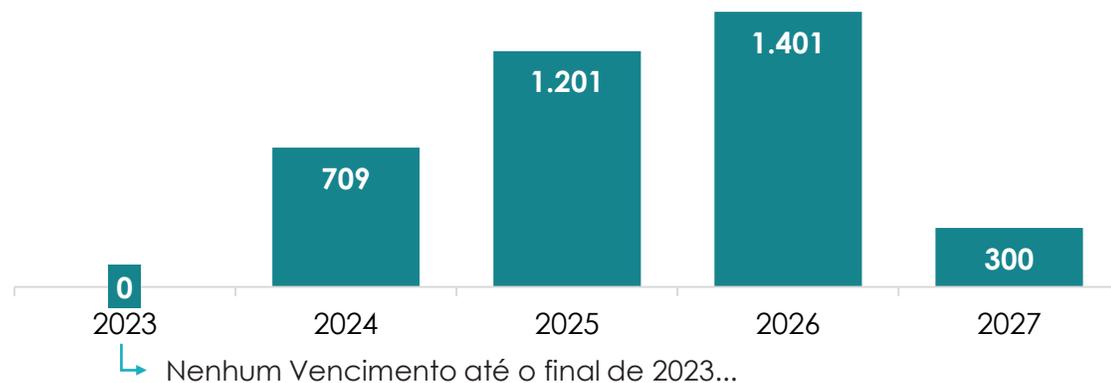
**CDI + 1,96%**

Custo médio  
no 3T23

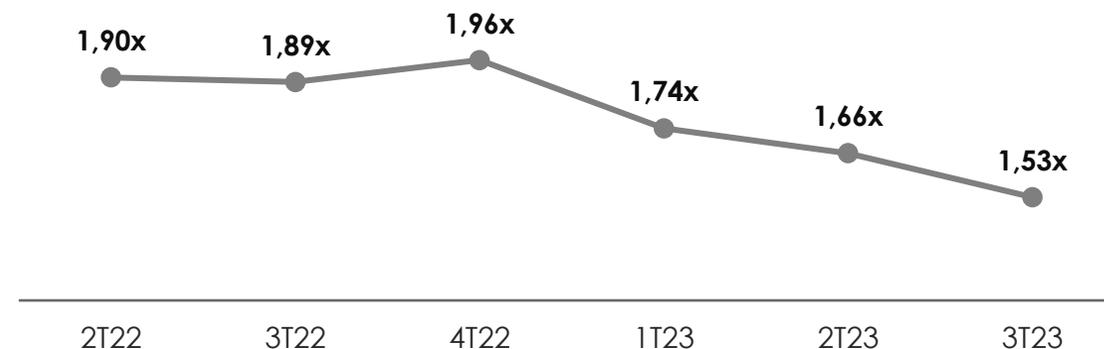
**S&P Global**  
Ratings  
**brAAA**

### Cronograma de Amortização

Apenas Principal (R\$ Milhões) – 3T23



### Dívida Líquida / EBITDA <sup>(1)</sup>



% da Dívida Total	20%	33%	39%	8%
-------------------	-----	-----	-----	----

Notas: (1) Alavancagem = Dívida líquida ex-IFRS 16 / EBITDA ajustado (últimos 12 meses, considerando IFRS 16).

Alavancagem = Dívida líquida ex-IFRS 16 / EBITDA contábil (últimos 12 meses, considerando IFRS 16): 2,10x no 2T22, 2,09x no 3T22, 2,15x no 4T22, 1,89x no 1T23, 1,76x no 2T23 e 1,58x no 3T23.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO DA OFERTA", ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

## 4. Características da Oferta

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO DA OFERTA", ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Características da Oferta

<b>Devedora</b>	Yduqs Participações S.A.		
<b>Coordenadores</b>	XP Investimentos (Líder), BTG Pactual, Itaú BBA, Santander Brasil e UBS BB		
<b>Emissora</b>	Opea Securitizadora S.A.		
<b>Título</b>	Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)		
<b>Oferta Pública</b>	Instrução CVM nº 160		
<b>Lastro</b>	Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da YDUQS Participações S.A.		
<b>Valor Total da Emissão</b>	<b>R\$ 700.000.000,00</b> , com possibilidade de lote adicional de até 25%		
<b>Regime de Colocação</b>	Garantia Firme para o volume total de <b>R\$ 700.000.000,00</b>		
<b>Séries</b>	Até 3 séries, em sistema de vasos comunicantes		
<b>Prazo</b>	<b>1ª Série:</b> 5 anos	<b>2ª Série:</b> 5 anos	<b>3ª Série:</b> 7 anos
<b>Amortização</b>	<b>1ª Série:</b> <i>Bullet</i>	<b>2ª Série:</b> Ao final do 4º e 5º ano	<b>3ª Série:</b> Ao final do 6º e do 7º ano
<b>Remuneração Fixa</b>	<b>1ª Série:</b> Pré x DI Jan/28 + 0,80% a.a. ou 11,25% a.a., dos dois o maior	<b>2ª Série:</b> CDI + 0,90% a.a.	<b>3ª Série:</b> NTN-B 2030 + 0,80% a.a. ou IPCA + 5,90% a.a., dos dois o maior
<b>Data de Vencimento</b>	<b>1ª Série:</b> 16 de outubro de 2028	<b>2ª Série:</b> 16 de outubro de 2028	<b>3ª Série:</b> 15 de outubro de 2030
<b>Periodicidade dos Juros</b>	Semestrais, sem carência	Semestrais, sem carência	Semestrais, sem carência
<b>Duration e Prazo Médio:</b>	<i>Duration:</i> 3,85 anos <i>Prazo Médio:</i> 5 anos	<i>Duration:</i> 3,56 anos <i>Prazo Médio:</i> 4,50 anos	<i>Duration:</i> 5,44 anos <i>Prazo Médio:</i> 6,50 anos

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Características da Oferta

<b>Atualização Monetária</b>	Os CRI da 1ª série e os CRI da 2ª série não serão atualizados monetariamente. Os CRI 3ª série serão atualizados monetariamente pela variação acumulada do IPCA, desde a primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série, até a data de seu efetivo pagamento.
<b>Garantias</b>	Clean
<b>Resgate Antecipado Facultativo</b>	OS CRI poderão ser resgatados caso, nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora opte pelo resgate das Debêntures, a seu exclusivo critério, a partir de, (i) 15 de outubro de 2025 (inclusive), em relação às Debêntures da 1ª Série e às Debêntures da 2ª Série; e (ii) 15 de outubro de 2026 (inclusive) em relação às Debêntures da 3ª Série, autorizado o resgate de qualquer uma das séries ou de todas as séries, conforme o caso, e vedado o resgate antecipado facultativo parcial de determinada Série das Debêntures.
<b>Público Alvo</b>	Os CRI serão destinados aos Investidores Qualificados
<b>Distribuição e Negociação</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
<b>Covenants Financeiros</b>	Dívida Financeira Líquida Ajustada / EBITDA Ajustado $\leq 3,0x$
<b>Rating</b>	Classificação de risco preliminar da emissão dos CRI realizada pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda. em 3 de outubro de 2023: " <b>brAAA (sf)*</b> "

\*Esta classificação foi realizada em 3 de outubro de 2023, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO DA OFERTA", ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Cronograma da Oferta

Ordem dos Eventos	Eventos	Data
01.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado, Lâmina e disponibilização do Prospecto Preliminar  Início das apresentações para potenciais investidores (roadshow)	04/10/2023
02.	Início do Período de Reserva	11/10/2023
03.	Encerramento do Período de Reserva	30/10/2023
04.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	31/10/2023
05.	Comunicado de Resultado de <i>Bookbuilding</i>	01/11/2023
06.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo <sup>(2)</sup> <sup>(3)</sup>	03/11/2023
07.	Data Estimada de Liquidação da Oferta	06/11/2023
08.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento <sup>(3)</sup>	01/05/2024

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

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

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

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO DA OFERTA", ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Informações da Oferta

Os investidores que desejarem obter exemplar do Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar, da Lâmina da Oferta, ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores da Oferta, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

**Coordenador líder:** XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. [www.xpi.com.br/](http://www.xpi.com.br/) (neste website, acessar “Produtos e Serviços” e clicar em “Ofertas Públicas”, na seção “Ofertas em Andamento”, clicar em “CRI Yduqs - Oferta Pública de Distribuição, em três séries, da 197ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.”);

**BTG PACTUAL:** <https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste website, clicar em “Mercado de Capitais - Download”, depois clicar em “2023”, procurar CRI YDUQS - OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS IMOBILIÁRIOS DA 197ª EMISSÃO, DA OPEA SECURITIZADORA S.A.);

**ITAÚ BBA:** <https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas> (neste website, clicar em “Ver mais”, buscar “Yduqs Participações S.A.” e, então, no subitem “CRI Yduqs” clicar em “Prospecto Preliminar” ou “Lâmina da Oferta”, conforme o caso);

**SANTANDER** <https://www.santander.com.br/assessoria-financeira-e-mercado-de-capitais/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento> (neste website, clicar em “CRI Yduqs”, e localizar o documento desejado);

**UBS BB:** [www.ubsbb.com](http://www.ubsbb.com) (neste website, acessar “Tools & Services”, clicar em “Ofertas Públicas”, na seção Ofertas Públicas, clicar em “YDUQS Participações S.A. - 197ª Emissão de CRI da OPEA Securitizadora S.A.”, então, localizar o documento desejado);

**Securitizadora:** OPEA SECURITIZADORA S.A.: <https://www.opecapital.com/> (neste website, no final da página à esquerda, clicar em “Ofertas em Andamento”, buscar pela 197ª emissão de CRI e em seguida localizar o “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Preliminar” ou “Lâmina da Oferta”, conforme o caso);

**B3:** <http://www.b3.com.br> (neste website, acessar “Produtos e Serviços” e, no item “Negociação”, selecionar “Renda Fixa”; em seguida, selecionar “Títulos Privados” e acessar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”; após, na aba “Sobre os CRI”, selecionar “Prospectos” e buscar pelo “Opea Securitizadora S/A”, buscar no campo “Emissão” “197ª emissão” e, em seguida, localizar o documento desejado);

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

## 5. Contatos

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO DA OFERTA", ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Equipe de Distribuição



Getúlio Lobo  
Carlos Antonelli  
Fernando Leite  
Guilherme Pescaroli  
Guilherme Pontes  
Gustavo Oxer  
Gustavo Padrão  
Lara Anatriello  
Lucas Sacramone  
Raphaella Oliveira  
Vitor Amati

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



Rafael Cotta  
**(11) 3383-2099**  
[rafael.cotta@btgpactual.com](mailto:rafael.cotta@btgpactual.com)

Bruno Korkes  
**(11) 3383-2190**  
[bruno.korkes@btgpactual.com](mailto:bruno.korkes@btgpactual.com)

Victor Batista  
**(11) 3383-2617**  
[victor.batista@btgpactual.com](mailto:victor.batista@btgpactual.com)

Tiago Daer  
**(11) 3383-3034**  
[Tiago.Daer@btgpactual.com](mailto:Tiago.Daer@btgpactual.com)

Jonathan Afrisio  
**(21) 3262-9795**  
[jonathan.afrisio@btgpactual.com](mailto:jonathan.afrisio@btgpactual.com)



Guilherme Maranhão  
Luiz Felipe Ferraz  
Felipe Almeida  
Rogério Cunha  
Rodrigo Melo  
Fernando Shiraishi Miranda  
Flavia Neves  
Gustavo dos Reis  
Raphael Tosta  
Rodrigo Tescari  
Joao Pedro C. Castro

**+55 (11) 3708-8800**

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



Paulo Arruda  
Paula Montanari  
Daniel Gallina  
Bruno Finotello

**+55 (11) 2767-6191**

[ol-salesrf@ubs.com](mailto:ol-salesrf@ubs.com)



Marco Antonio Brito  
Boanerges Pereira  
João Vicente Abrão da  
Silva  
Roberto Basaglia  
Pablo Bale  
Bruna Faria Zanini  
Pedro Toledo  
Julia Tamanaha

**+55 11 3553-0110**

[distribuicaoorf@santander.com.br](mailto:distribuicaoorf@santander.com.br)

## 7. Fatores de Risco

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO DA OFERTA", ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora, e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitas, ao setor imobiliário, aos direitos creditórios imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão. 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 em outros documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

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

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

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

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

**4.1 Principais fatores de risco associados à oferta e à Securitizadora, em ordem decrescente de relevância, incluindo (a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência; e (b) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados**

*Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores dos CRI*

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

## Fatores de Risco

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

### Risco de Operação Estruturada

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 desta Oferta considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor.

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, caso necessário o reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.

### Incerteza quanto à extensão da interpretação sobre os conceitos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão

Os institutos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão, se adotados pelos agentes econômicos e reconhecidos por decisões judiciais, arbitrais e/ou administrativas, têm o objetivo de eliminar ou modificar os efeitos de determinados negócios jurídicos, com frustração da expectativa das contrapartes em receber os valores, bens ou serviços a que fizeram jus, em prazo, preço e condições originalmente contratados.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

## Fatores de Risco

### Risco de não pagamento dos Créditos Imobiliários

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários.

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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

### Risco de Concentração de Devedor

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, as obrigações decorrentes da emissão dos CRI dependem do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Todos os fatores de risco de crédito aplicáveis à Devedora são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a Amortização e a Remuneração das Debêntures. Uma vez que os pagamentos de Remuneração e Amortização dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Debêntures, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e sua capacidade de pagamento podem afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora, pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, resultando em perdas para os investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

### Ausência de Coobrigação da Emissora

O Patrimônio Separado dos CRI constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante 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 pela Devedora 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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

### 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. Assim, na hipótese de a Devedora deixar de arcar com suas obrigações descritas na Escritura de Emissão, 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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

### Não realização adequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários

Em caso de inadimplemento da Devedora, a Securitizadora ou, caso a Securitizadora não faça, o Agente Fiduciário dos CRI, poderá ter de recorrer a procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários. Não há garantia de que as medidas adotadas e os procedimentos de cobrança serão concluídos com sucesso.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

### Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito

A concessão de crédito representado pelas Debêntures foi baseada na análise das informações da Devedora e dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos relacionados a operações com lastro em risco corporativo e portanto diretamente atrelada à situação financeira da Devedora, cuja deterioração pode afetar de forma negativa os Titulares dos CRI. O investimento nos CRI não é adequado a investidores que não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

### Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

### Risco de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado e não-pagamento das despesas pela Devedora

Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas ou não realize o pagamento da recomposição do Fundo de Despesas para garantir, conforme o caso, o pagamento das despesas do Patrimônio Separado, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado. Caso os recursos integrantes do Patrimônio Separado não sejam suficientes, tais Despesas deverão ser arcadas pelos Titulares dos CRI, na proporção que cada um representa com relação à Emissão, mediante aporte de recursos adicionais, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

### 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 1.585/2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações nas regras tributárias eliminando a isenção acima mencionada, assim como outras possivelmente aplicáveis, como alteração nas alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de 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 e/ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI, uma vez que a Emissora não será responsável pela realização de qualquer pagamento adicional à Securitizadora ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer alteração na legislação tributária ou na tributação aplicável aos CRI, conforme descrito acima, exceto caso decorrente da não destinação dos recursos captados por meio das Debêntures na forma prevista na Escritura de Emissão, ocasião na qual a Devedora será responsável por pagar e/ou indenizar a Emissora, os Titulares dos CRI e/ou quaisquer terceiros responsáveis pelo recolhimento de tais tributos em função do pagamento de valores daí decorrentes, nos termos da legislação aplicável. Atualmente, existem diferentes discussões no Congresso Nacional que objetivam implementar alterações nas regras tributárias aplicáveis a investimentos nos mercados financeiros e de capitais. Será importante, portanto, acompanhar a evolução dessas iniciativas legislativas a fim de avaliar possíveis impactos nos investimentos no CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

### Interpretação da legislação tributária aplicável à negociação dos CRI em mercado secundário

Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor de aplicação dos CRI, quais sejam: **(i)** a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI estão sujeitos ao imposto de renda na fonte, tais como os rendimentos de renda fixa, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei 11.033; e **(ii)** a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, parágrafo 2º da Lei nº 8.383, de 30 de dezembro de 1991, conforme alterada, com a redação dada pelo artigo 2º da Lei nº 8.850, de 28 de janeiro de 1994, conforme alterada, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo alienante até o último Dia Útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15% (quinze por cento) estabelecida pelo artigo 2º, inciso II da Lei 11.033. Não há jurisprudência consolidada sobre o assunto. Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser passíveis de discussão pela Receita Federal do Brasil. Alterações na interpretação e/ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Reconhecimento de Credores Privilegiados em observância à Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer os regimes fiduciários sobre os créditos de certificados de recebíveis imobiliários

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

Assim, não obstante o disposto no parágrafo 4º do artigo 27 da Lei nº 14.430, a Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35.

Caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário e restrições para a negociação dos CRI no mercado secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários apresenta baixa liquidez 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. Não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI no mercado secundário, tampouco pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular. Dessa forma, o investimento nos CRI não é adequado aos Investidores que necessitem de liquidez, sendo que o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI deve estar preparado para manter o investimento nos CRI até a respectiva data de vencimento.

## Fatores de Risco

O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá subsequentemente 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. Adicionalmente, a negociação dos CRI somente poderá ser realizada entre Investidores Qualificados. A restrição poderá impactar adversamente a liquidez dos CRI, o que pode impactar o valor de mercado dos CRI e gerar dificuldades na alienação, pelo investidor, dos CRI de sua titularidade. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados subsequentemente à divulgação do Anúncio de Encerramento. **No entanto, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre o público investidor em geral, após o decurso de 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta se observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o disposto no artigo 33, parágrafos 10 e 11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60**, sendo certo que, na data deste Prospecto, os requisitos do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60 não estão sendo atendidos, de modo que, nesta data, a negociação dos CRI é restrita a Investidores Qualificados. Tais restrições podem diminuir a liquidez dos CRI no mercado secundário. Nestas hipóteses, o titular do CRI poderá ter dificuldades em negociar os CRI, podendo resultar em prejuízos ao titular do CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

### Risco de não cumprimento de Condições Precedentes

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes que devem ser satisfeitas até a data da obtenção do registro automático da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a data de liquidação. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, sem renúncia por parte dos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, ensejará a exclusão da garantia firme pelo respectivo Coordenador que não a renunciou, e tal fato deverá ser tratado **(a)** caso a Oferta já tenha sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, como modificação da Oferta, podendo, observado o disposto no Contrato de Distribuição, implicar resilição do Contrato de Distribuição; ou **(b)** caso o registro da Oferta já tenha sido obtido, como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, o cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160. Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras à Devedora, bem como aos Investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, a Devedora e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento dos Investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estarão disponíveis para investimento ativos com prazos, risco e retorno semelhante aos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

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

Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, de comum acordo, pelos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, desde que **(i)** o ágio ou o deságio, conforme o caso, será aplicado em função de condições objetivas de mercado, tais como: **(a)** alteração na taxa SELIC; **(b)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração no IPCA; **(d)** alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3, ou **(e)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgada pela ANBIMA; e **(ii)** seja aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma mesma Série e em cada Data de Integralização, resguardados os interesses dos Investidores. Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário, poderão ser negociados pelos novos investidores com ágio ou deságio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

### 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, é necessária a participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Qualquer atraso ou falhas por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará prejuízos para os titulares dos respectivos CRI. Nesses casos, a Emissora, por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial, poderá utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios. Tais procedimentos judiciais e extrajudiciais implicarão em custos adicionais, não sendo possível, ainda, assegurar que será possível recuperar parte ou a totalidade dos valores não repassados ou devidos, tampouco o tempo que será necessário para a conclusão de tais procedimentos. Tais eventos poderão impactar adversamente o retorno do investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

### Riscos relacionados à possibilidade de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização

Conforme descrito no Termo de Securitização, a Devedora poderá proceder com o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures a seu exclusivo critério, a partir de **(i)** 15 de outubro de 2026 (inclusive), em relação às Debêntures da 1ª Série e às Debêntures da 2ª Série; e **(ii)** 15 de outubro de 2027 (inclusive) em relação às Debêntures da 3ª Série, com a publicação de comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total ou por meio de tal comunicação de forma individual, dirigida ao Debenturista. Há previsão de Resgate Antecipado dos CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Devedora realize um Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão; **(ii)** caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de uma Hipótese de Vencimento Antecipado, nos termos e prazos previstos na Escritura de Emissão; e/ou **(iii)** caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA e/ou sobre a Taxa Substitutiva DI entre os Titulares dos CRI, a Emissora e a Devedora, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberação acerca da Taxa Substitutiva do IPCA e/ou da Taxa Substitutiva DI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

### Risco de Ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio

O Termo de Securitização estabelece eventos que podem resultar na assunção pelo Agente Fiduciário da administração do Patrimônio Separado. Em caso de ocorrência de Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste.

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

Em caso de deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado, os recursos resultantes da liquidação poderão ser insuficientes para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores. Ainda, caso seja deliberada a liquidação do Patrimônio Separado mediante a dação em pagamento das Debêntures, os investidores poderão encontrar dificuldades em alienar os Créditos Imobiliários aos quais tenha direito.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

### Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por Prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 28, da Lei nº 14.430. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares dos CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. O patrimônio líquido da Emissora é de, aproximadamente, R\$ 82.881.000,00 (oitenta e dois milhões e oitocentos e oitenta e um mil reais), em 30 de junho de 2023, montante este inferior ao valor total da Oferta, e não há como garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28, da Lei nº 14.430, o que poderá afetar adversamente os titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

### Riscos relacionados à participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding

A Remuneração dos CRI será definida mediante Procedimento de *Bookbuilding*. Serão aceitas no Procedimento de *Bookbuilding* intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que pode impactar adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI. Adicionalmente, a participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta pode reduzir a quantidade dos CRI para os Investidores Qualificados que não sejam Pessoas Vinculadas, posteriormente reduzindo a liquidez desses CRI no mercado secundário. Não há 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.

Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação das taxas finais da Remuneração e que, caso seja, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

### 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 determinados aspectos da Devedora e da Securitizadora, e não englobou a revisão de Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora. A realização de auditoria jurídica com escopo limitado pode não revelar potenciais contingências da Devedora e/ou riscos aos quais o investimento nos CRI está sujeito, sendo que poderão existir pontos não compreendidos e/não analisados que impactem negativamente a Emissão, a capacidade de pagamento da Devedora e, conseqüentemente, o investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

### Risco da Ausência de opinião legal sobre o Formulário de Referência da Devedora e da Emissora

Os Formulários de Referência da Devedora e da Emissora não foram objeto de auditoria legal para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre due diligence com relação às informações constantes dos Formulários de Referência da Devedora e da Emissora, incluindo, mas não se limitando, a conformidade dos Formulários de Referência da Devedora e da Emissora com os termos da Resolução da CVM 80, e demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis, podendo gerar prejuízos financeiros aos potenciais investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

### Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI

As deliberações no âmbito da Assembleia Especial de Titulares dos CRI serão tomadas pela comunhão dos titulares de CRI, em observância aos quóruns previstos no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade dos 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 matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial. Caso o quórum exigido para deliberação não seja atingido, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI. Adicionalmente, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente, o que pode gerar dificuldade adicional para formação de quórum. 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 poderá impactar o timing de deliberação e o processo de alinhamento de Titulares de CRI para deliberação.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.

### Risco da Marcação a Mercado

A disponibilização de valores de referência para certificados de recebíveis imobiliários é obrigatória desde o início deste ano de 2023. Desta forma, o valor dos CRI será atualizado diariamente (marcação a mercado) com base em diversos fatores que incluem mas não se limitam à flutuação de taxas de juros e a demanda pelo papel. A marcação a mercado dos CRI pode causar oscilações negativas no seu valor e não refletir a rentabilidade dos CRI com base nos Documentos da Oferta, o que pode impactar negativamente a liquidez e a negociação dos CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

### Risco da origemação e formalização do lastro dos CRI

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; **(ii)** a inscrição, na junta comercial, da escritura de emissão e seus aditamentos; e **(iii)** o registro de garantias reais, quando houver. Na data do Prospecto Preliminar, a RCA da Devedora e a Escritura de Emissão já foram protocoladas para registro perante a JUCERJA, no entanto ainda não se encontram registradas na JUCERJA, de forma que não foram cumpridos os requisitos legais para a emissão dos Direitos Creditórios. Falhas no processo de registro, atrasos ou apresentação de exigências poderão impactar adversamente a Operação de Securitização, incluindo o processo de liquidação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

### Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora. A operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI depende da participação de terceiros, como o banco depositário e a B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI, poderá impactar o recebimento tempestivo dos valores devidos pelos Titulares de CRI e acarretará prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, uma vez que a Securitizadora não é responsável por encargos moratórios decorrentes de atrasos e/ou falhas operacionais de terceiros.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

### Risco de Fungibilidade

A Emissora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de *inputs* manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora e em suas operações e reputação de seu negócio, podendo assim afetar e maneira adversa os CRI e consequentemente afetar de maneira negativa os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

### Risco relacionado ao descasamento da Taxa DI utilizada para cálculo da Remuneração e a data de efetivo pagamento

Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares dos CRI da Segunda Série serão realizados com base na Taxa DI divulgada no dia anterior ao cálculo da remuneração das Debêntures da Segunda Série, ou seja, com 3 (três) Dias Úteis de defasagem com relação à data de pagamentos dos valores devidos aos Titulares de CRI da Segunda Série, observando-se um intervalo de no mínimo 2 (dois) Dias Úteis entre os pagamentos relacionados às Debêntures e aos CRI. Em razão disso, a Taxa DI utilizada para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI a ser pago ao Titular dos CRI poderá ser menor do que a Taxa DI divulgada nas respectivas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI, o que pode representar uma perda no retorno financeiro esperado pelo Titular dos CRI, não sendo devido qualquer valor a título de compensação aos Titulares de CRI,

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

### Risco relacionado ao descasamento do IPCA utilizado para Atualização Monetária e a data de efetivo pagamento

A Atualização Monetária dos CRI da Terceira Série será realizada com base no IPCA divulgado no mês anterior ao mês da referida atualização. Desta forma, o IPCA divulgado e utilizado para o cálculo da Atualização Monetária poderá ser menor do que o divulgado no efetivo mês de atualização, o que pode representar uma perda no retorno financeiro esperado pelo Titular dos CRI, não sendo devido qualquer valor a título de compensação aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

### A adoção da Taxa DI no cálculo da Remuneração dos CRI pode ser questionada judicialmente por se tratar de taxa divulgada por instituição de direito privado destinada à defesa dos interesses de instituições financeiras

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

### Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI e/ou IPCA

No caso de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI, e/ou do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicada, em sua substituição o Índice Substitutivo, que será o índice que vier legalmente a substituí-lo ou, no caso de inexistir substituto legal, a Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que este tomar conhecimento do evento referido acima, Assembleia Geral, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI, em comum acordo com a Yduqs e Emissora, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração dos CRI (“Índice Substitutivo”). Tal Assembleia Geral deverá ser realizada, em primeira convocação, dentro do prazo de 21 (vinte e um) dias contados da publicação do edital de primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contados da publicação do edital de segunda convocação, se cabível.

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

Até a deliberação do Índice Substitutivo, será utilizado, quando aplicável, o último índice da Taxa DI e/ou da NTN-30 divulgado oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e os Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior do índice de atualização que seria aplicável.

Caso a Taxa DI e/ou a NTN-30 venham a ser divulgadas antes da realização da Assembleia Geral, a referida Assembleia Geral deixará de ser realizada, e o a Taxa DI e/ou a NTN-30 divulgadas passarão novamente a ser utilizada para o cálculo da atualização monetária dos CRI.

Caso não haja acordo sobre o Índice Substitutivo entre a Emissora, a Devedora e os Titulares dos CRI ou caso não seja realizada a Assembleia Geral mencionada acima, a Emissora deverá informar à Yduqs, o que acarretará o resgate antecipado obrigatório das Debêntures pela Yduqs em conformidade com os procedimentos descritos na Escritura de Emissão e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado dos CRI, com seu conseqüente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias (i) da data de encerramento da respectiva Assembleia Geral, (ii) da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido ou (iii) em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou o saldo deste, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI devida até a data do efetivo resgate, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, sem incidência de qualquer prêmio. O número índice da Taxa DI e/ou a NTN-30 a ser utilizado para cálculo da atualização monetária dos CRI nesta situação será o último número índice da Taxa DI e/ou a NTN-30 disponível, conforme o caso.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

*A presente Oferta está dispensada de análise prévia perante a CVM e a ANBIMA*

A Oferta está dispensada de análise prévia junto à ANBIMA e CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 160, por se tratar de distribuição pública destinada a Investidores Qualificados, a Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos dos artigos 20 e 22 do Código de Ofertas Públicas.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

### Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades como auditoria, agente fiduciário, banco liquidante, escriturador, custodiante, dentre outros, que prestam serviços diversos. Caso algum destes prestadores de serviços sofra processo de falência, aumente significativamente seus preços ou não preste serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço e, se não houver empresa disponível no mercado para que possa ser feita uma substituição satisfatória, a Emissora deverá atuar diretamente no sentido de montar uma estrutura interna, o que demandará tempo e recursos e poderá afetar adversamente o relacionamento entre a Emissora e os Titulares dos CRI. Adicionalmente, referida substituição poderá criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

### Possibilidade de a Agência de Classificação de Risco ser alterada sem Assembleia Especial

Conforme previsto no Termo de Securitização, a Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída, a qualquer tempo, independentemente de Assembleia Especial, por qualquer uma das seguintes empresas: (i) a Fitch Ratings Brasil Ltda.; ou (ii) a Moody's Local Brasil; ou (ii) Standard & Poor's. Portanto, caso a Agência de Classificação de Risco seja substituída sem a realização de Assembleia Especial, por força de uma das hipóteses previstas no Termo de Securitização, os Titulares dos CRI terão que aceitar a escolha da nova Agência de Classificação de Risco escolhida, ainda que discordem, não havendo mecanismos de resgate dos CRI para tal situação. Esta substituição poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado, o que poderá afetar negativamente as operações e desempenho referentes à Emissão.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

### Pode haver divergência entre as informações financeiras constantes no Prospecto e as informações financeiras constantes das demonstrações financeiras auditadas pelos Auditores Independentes da Devedora referentes ao exercício social de 31 de dezembro de 2020 da Devedora devido à não verificação da consistência de tais informações pelos Auditores Independentes da Devedora e não emissão de carta conforto para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020

No âmbito desta Emissão, será emitida manifestação escrita por parte dos auditores independentes da Devedora acerca da consistência das informações financeiras da Devedora constantes no Prospecto com as demonstrações financeiras por ela publicadas referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2022, bem como referente ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2023. No entanto, as informações financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020 não serão objeto de manifestação pelos auditores independentes da Devedora. Conseqüentemente, os auditores independentes da Devedora não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras da Devedora referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020 constantes no Prospecto, de forma que as informações do referido período podem não refletir a real situação da Devedora.

Divergências entre as informações financeiras da Devedora referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020 constantes nas referidas demonstrações financeiras auditadas e aquelas constantes no Prospecto podem impactar a análise dos Titulares dos CRI acerca da atual situação da Devedora e, conseqüentemente, sua decisão de investir ou manter os CRI, resultando em prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

### Riscos de potencial conflito de interesse

Os Coordenadores e/ou sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora e/ou da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares, incluindo em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Emissora e com a Devedora. Por esta razão, o eventual relacionamento entre a Emissora, a Devedora e os Coordenadores e sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos pode gerar um conflito de interesses que poderão ocasionar prejuízos financeiros aos investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

### Risco decorrente da alocação dos CRI entre as Séries por meio do Sistema de Vasos Comunicantes

A quantidade de CRI a ser alocada em cada série da Emissão será definida de acordo com a demanda dos CRI pelos Investidores, conforme apurado no Procedimento de Bookbuilding, observado que a alocação dos CRI entre as Séries ocorrerá por meio do Sistema de Vasos Comunicantes. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitida em cada uma das Séries deverá ser abatida da quantidade total de CRI, definindo a quantidade a ser alocada na outra Série e/ou a existência da(s) outra(s) Série(s), de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das Séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão, observado o Volume Máximo Primeira Série e que quaisquer das Séries poderão não ser emitidas, caso em que, os CRI emitidos serão alocados na(s) Série(s) remanescente(s). Eventual série em que for verificada uma demanda menor poderá ter sua liquidez no mercado secundário afetada adversamente, o que pode acarretar prejuízos aos Titulares de CRI, que poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

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

No âmbito desta Emissão, não será emitida manifestação escrita por parte dos auditores independentes da Emissora acerca da consistência das informações financeiras da Emissora constantes no Prospecto com as demonstrações financeiras por elas publicadas. Consequentemente, os auditores independentes da Emissora não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras da Emissora constantes no Prospecto, de forma que essas informações podem não refletir a real situação da Emissora.

Divergências entre as informações da Emissora constantes nas demonstrações financeiras auditadas e aquelas constantes no Prospecto podem impactar a análise dos Titulares dos CRI acerca da atual situação da Emissora e, consequentemente, sua decisão de investir ou manter os CRI, resultando em prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

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

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

Adicionalmente, na ocorrência de eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI, a Devedora poderá encontrar dificuldades de captação por meio de outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, conseqüentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora e na sua capacidade de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Além disso, alguns dos principais investidores que compram valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil estão sujeitos a regulamentações específicas que limitam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento na classificação de risco dos CRI pode fazer com que esses investidores alienem seus CRI no mercado secundário, podendo vir a afetar adversamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

### Riscos de Resilição de Contratos e Locação e Pré-Pagamento dos CRI

Em caso de resilição dos Contratos de Locação, a Devedora poderá substituí-los por novos contratos de locação, desde que atendam aos critérios determinados nos documentos da Oferta, entre eles, referido contrato deverá ser vigente na data de emissão dos CRI. A resilição de contratos de locação e/ou perda de direitos sobre os imóveis lastro pode prejudicar o cumprimento da obrigação de destinação de recursos nos termos da Escritura de Emissão e do Prospecto. A existência de processos específicos para substituição pode dificultar ou mesmo inviabilizar a referida substituição. Nesse caso, a Devedora deverá amortizar ou resgatar os Créditos Imobiliários em valor proporcional aos contratos resilidos e não substituídos, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures

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.

Riscos associados à guarda de documentos comprobatórios pelo Custodiante

O Custodiante é responsável pela custódia dos Documentos Comprobatórios que os Créditos Imobiliários. A perda, destruição e/ou extravio de referidos Documentos Comprobatórios poderá resultar em dificuldades de cobrança dos Direitos Creditórios, e perdas para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

## Fatores de Risco

### **f) riscos relacionados à Emissora**

#### Registro da CVM.

A Emissora atua no mercado como Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

#### Risco relacionado à perda ou alteração de incentivos fiscais para aquisição dos CRI.

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de certificados de recebíveis imobiliários a 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 certificados de recebíveis imobiliários 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

#### Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Média

#### 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

### A Importância de uma Equipe Qualificada

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

### Risco relacionado a fornecedores da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, servicer, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros.

Em relação a tais contratações, caso: **(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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

Outros Riscos Relacionados à Emissora: Outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no website da CVM ([www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br)) e no website de relações com investidores da Emissora, e ficam expressamente incorporados a no Prospecto por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

### **g) riscos relacionados à Devedora**

Os fatores de risco relacionados à Devedora estão disponíveis no Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 80"), incorporado por referência ao Prospecto.

Para mais informações sobre o Formulário de Referência da Devedora, veja a Seção "15. Documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexo" do Prospecto, na página 106 do Prospecto.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO DA OFERTA", ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

A estratégia da Devedora envolve o uso intensivo de tecnologia da informação e depende da sua capacidade de acompanhar e se adaptar às mudanças tecnológicas no setor educacional, bem como do funcionamento adequado e ininterrupto de sua infraestrutura tecnológica para manter a posição competitiva atual e implementar a sua estratégia com sucesso.

A Devedora tem a necessidade constante de significativos investimentos em tecnologia da informação, que é um fator essencial da estratégia de crescimento e para o desenvolvimento dos negócios, especialmente em relação aos cursos de ensino a distância.

Os sistemas e ferramentas de tecnologia de informação da Devedora poderão se tornar obsoletos ou insuficientes decorrentes da ação ou omissão da Devedora. Por exemplo, a Devedora pode adotar novos sistemas e tecnologias que venham a importar em custos excessivos ou não atingir níveis de qualidade adequados, bem como pode ter dificuldades para manter adequados ou adaptar às mudanças tecnológicas no setor educacional, especialmente no segmento de educação a distância. O segmento de educação a distância apresenta rápidas mudanças nas necessidades e expectativas tecnológicas dos alunos e nos padrões de mercado. A tecnologia de produtos a distância atualiza-se rapidamente, o que exige que a Devedora seja forçada a modificar os produtos e serviços de forma rápida para que a a Devedora possa se adaptar a novas práticas e padrões. Os competidores podem introduzir produtos ou plataformas de serviços superiores aos que a Devedora oferece ou de forma mais rápida. Além disso, o sucesso da Devedora depende da capacidade de melhorar os atuais produtos, assim como desenvolver e introduzir novos produtos que sejam aceitos pelo mercado.

Os negócios dependem do adequado e ininterrupto funcionamento da infraestrutura de tecnologia de informação da Devedora. Problemas diversos relacionados à estrutura de tecnologia da informação, tais como vírus, ameaças cibernéticas e interrupções nos sistemas e dificuldades técnicas, incluindo as relacionadas às transmissões via satélite, poderão afetar adversamente a imagem e o negócio da Devedora, especialmente com a intensificação da utilização de meios remotos de educação a distância. A Devedora pode sofrer com ataques de hackers e, dependendo da gravidade do ataque, pode ter a sua operação paralisada, perder ou ter os dados vazados e, com isso, a sua imagem perante o mercado e os alunos poderá ser prejudicada.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

A Devedora está sujeita a riscos associados ao vazamento de dados pessoais e/ou sensíveis, conforme especificado na Lei Geral de Proteção de Dados e poderá ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções

No Brasil, em 14 de agosto de 2018, foi sancionada a Lei nº 13.709/2018 ("Lei Geral de Proteção de Dados" ou "LGPD"), que regula as práticas relacionadas ao tratamento de dados pessoais de forma geral e não mais esparsa e setorial, por meio de um conjunto de regras que impacta todos os setores da economia. A LGPD estabelece um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais e prevê, dentre outras providências, o dever de transparência por parte do controlador dos dados, os direitos dos titulares de dados pessoais, hipóteses em que o tratamento de dados pessoais é permitido (bases legais), obrigação de designar um encarregado pelo tratamento de dados, regras relacionadas a incidentes de segurança da informação envolvendo dados pessoais, requisitos e obrigações relacionadas à transferência e compartilhamento de dados, com regime especial relacionado à transferência internacional de dados. A LGPD também prevê sanções pelo descumprimento de suas disposições, conforme detalhado abaixo. A lei, ainda, autoriza a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados ("ANPD"), responsável por elaborar diretrizes e aplicar sanções administrativas em caso de descumprimento das disposições da LGPD.

A LGPD entrou em vigor em 18 de setembro de 2020 e, após muitas discussões, suas sanções administrativas entraram em vigor no dia 1º de agosto de 2021, nos termos da Lei nº 14.010/2020. A ANPD, por sua vez, começou a ser estruturada com a publicação do Decreto nº 10.474/2020, que aprovou a estrutura regimental e o quadro demonstrativo de comissões e funções da autoridade nacional.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO DA OFERTA", ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

A Devedora e suas subsidiárias, devido à natureza de seus negócios e em razão de disposições regulatórias, necessitam coletar, armazenar e tratar determinados dados pessoais de seus colaboradores e, especialmente, de seus estudantes, inclusive, por longos períodos de tempo. Neste sentido, o descumprimento de quaisquer disposições previstas na LGPD tem como riscos: **(i)** a propositura de ações judiciais ou procedimentos administrativos por órgãos competentes, individuais ou coletivos pleiteando reparações de danos decorrentes de violações, dentre outros, baseadas não somente na LGPD, mas, na legislação esparsa e setorial sobre proteção de dados ainda vigente; e **(ii)** a aplicação das penalidades previstas na legislação esparsa, tais como aquelas 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 efetiva estruturação da ANPD, especialmente em casos de incidentes de segurança que resultem em acessos indevidos a dados pessoais.

Ainda, se não estiver em conformidade com a LGPD, a Devedora poderá estar sujeita às sanções administrativas, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais, multa diária, multa simples de até 2% do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R\$50.000.000,00 por infração, suspensão parcial do funcionamento do banco de dados a que se refere a infração pelo período máximo de seis meses, prorrogável por igual período, até a regularização da atividade de tratamento pelo controlador, suspensão do exercício da atividade de tratamento dos dados pessoais a que se refere a infração pelo período máximo de seis meses, prorrogável por igual período ou proibição parcial ou total do exercício de atividades relacionadas ao tratamento de dados.

Além disso, a Devedora pode ser responsabilizada por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados e ser considerada solidariamente responsável por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados pela Devedora ou por terceiros que tratem dados pessoais no nome e/ou com quem tenha compartilhado dados pessoais devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD, seja num contexto de assistência à saúde ou pesquisa clínica. Nesse sentido, a Devedora não pode garantir que terá sucesso na adequação de suas atividades, procedimentos, documentação e da relação com terceiros por ela contratados para atender aos elevados padrões instituídos pela nova LGPD, tampouco poderá garantir que quaisquer seguros contratados poderão cobrir integralmente eventuais contingências, multas, sanções, indenizações, reparações ou obrigações de outra natureza em relação a eventuais descumprimentos da LGPD.

Falhas de segurança e quaisquer outras falhas na proteção dos dados pessoais tratados por nós, falhas de prestadores de serviço ou fornecedores, bem como a inadequação à legislação aplicável, incluindo eventual incapacidade de se adequar à LGPD, podem acarretar multas elevadas, pagamento de indenizações, divulgação do incidente para o mercado, eliminação dos dados pessoais da base, e até a suspensão de suas atividades, o que poderá afetar negativamente na reputação e nos resultados da Devedora e, conseqüentemente, o preço de mercado dos valores mobiliários de sua emissão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

Para assegurar o seu contínuo funcionamento, a Devedora precisa que a documentação de suas unidades esteja devidamente regularizada

As unidades precisam estar regulares com a documentação mínima necessária para seu funcionamento. Para ocupação e utilização de uma edificação é necessário obter o certificado que comprove a regularidade da obra, representado pelo Alvará de Conclusão (Habite-se) ou certificado equivalente, emitido pela Prefeitura Municipal de situação do imóvel. Além disso, os imóveis devem apresentar as seguintes licenças para operar regularmente: **(i)** Alvará e Licença de Uso e Funcionamento, emitido pela Prefeitura Municipal competente; e **(ii)** Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, emitido pelo Corpo de Bombeiros; e **(iii)** Licenças ambientais, quando aplicáveis. A falta destas licenças pode implicar em penalidades que variam desde a aplicação de multas, conforme o caso, até, no pior cenário, o fechamento da respectiva unidade. A eventual imposição de penalidades em relação às unidades, em especial a de fechamento de unidade, poderá ter um efeito prejudicial sobre as atividades. Ademais, em caso de acidente, a ausência dessas licenças poderá gerar responsabilidades civis e criminais, podendo ainda acarretar o cancelamento de eventual apólice de seguro firmada para os imóveis em questão, além de possíveis danos à imagem da Devedora.

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

A Devedora poderá ser responsabilizada por determinados eventos que possam ocorrer nas suas unidades

A Devedora poderá ser responsabilizada por atos ilícitos praticados por diretores, professores, funcionários ou terceiros relacionados às atividades da Devedora. Em caso de acidentes, lesões ou outros danos aos alunos dentro das unidades da Devedora, a Devedora poderá enfrentar reclamações sob a alegação de que foi negligente, realizou supervisão inadequada ou foi, de outro modo, responsável por tais acidentes, lesões ou danos. Também a Devedora poderá enfrentar alegações de que professores ou outros funcionários cometeram assédio sexual ou outros atos ilícitos. A cobertura de seguro pode não propiciar proteção contra esses e outros tipos de reivindicações ou não ser suficiente para suprir eventuais indenizações que venha a ser obrigada a pagar. A Devedora também não pode garantir que no futuro será capaz de renovar as coberturas nas mesmas condições. As ações de responsabilidade podem afetar reputação e prejudicar os resultados financeiros da Devedora. Mesmo que malsucedidas, essas ações podem causar publicidade negativa, diminuir o número de matrículas, aumentar a evasão de alunos, envolver despesas substanciais e desviar tempo e atenção da administração da Devedora, o que pode prejudicar os resultados operacionais e a situação financeira da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

A Devedora enfrenta concorrência significativa em cada curso que oferece e em cada mercado geográfico em que opera e, se não competir com eficiência, poderá perder participação de mercado e lucratividade

De acordo com o Censo da Educação Superior realizado pelo Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira (“INEP”), havia 2.261 instituições privadas e 313 instituições públicas no Ensino Superior do Brasil, em 2021. A Devedora concorre com universidades, centros universitários e faculdades públicas e privadas, bem como com alternativas ao ensino superior, tais como as entidades filantrópicas, que gozam de isenção no recolhimento de determinados tributos. Os concorrentes podem oferecer cursos semelhantes ou considerados melhores em relação aos oferecidos pela Devedora; contar com mais recursos, ter mais prestígio na comunidade acadêmica, unidades com localização mais conveniente e com melhor infraestrutura e/ou cobrar mensalidades mais baixas ou até mesmo não cobrar mensalidades. Como resposta à concorrência, a fim de reter ou atrair alunos ou buscar novas oportunidades de mercado, a Devedora poderá ser obrigada a reduzir as mensalidades ou aumentar as despesas operacionais. A Devedora não pode garantir que será capaz de competir com o sucesso dos concorrentes atuais e futuros. Se a Devedora não conseguir manter a posição competitiva ou responder às pressões competitivas com eficiência, a sua receita poderá diminuir, a lucratividade poderá ser comprometida, e a Devedora pode reduzir ou perder a participação de mercado e, conseqüentemente, sua condição financeira poderá ser prejudicada como um todo.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

O endividamento da Devedora pode afetar negativamente os negócios e está sujeito a cláusulas de restritivas da capacidade de endividamento (“Covenants”)

Em 31 de dezembro de 2022, o endividamento bruto consolidado da Devedora foi de R\$3.652,9 milhões, considerando empréstimo a pagar, compromissos a pagar de aquisições e parcelamento de tributos. O endividamento consolidado poderá:

- limitar a capacidade de obter novos financiamentos;

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

- obrigar a Devedora a dedicar uma parte substancial do fluxo de caixa para servir a dívida, o que pode prejudicar capacidade de usar fluxo de caixa para financiar capital de giro, despesas de capital e outros requisitos gerais corporativos, além do cumprimento de as obrigações;
- limitar a flexibilidade para planejar e reagir a mudanças em os negócios e no setor em que atua;
- colocar a Devedora em uma situação de desvantagem competitiva em relação a alguns dos concorrentes que têm menos dívidas do que a Devedora; e
- aumentar a vulnerabilidade a condições econômicas e industriais negativas, incluindo mudanças em variações nas taxas de juros ou uma queda nos negócios ou a economia.

Além disso, a Devedora possui financiamentos com cláusulas restritivas que, em geral, requerem a manutenção de índices econômico-financeiros em determinados níveis (covenants), o que pode limitar a capacidade para alavancar caso seja necessário futuramente. O descumprimento dessas restrições pode implicar em vencimento antecipado da dívida, além de desencadear o vencimento antecipado cruzado ou inadimplemento cruzado (cross-default e cross-acceleration) de outras obrigações, conforme cláusulas presentes em contratos de empréstimos e financiamentos existentes. Para maiores informações sobre os Covenants aos quais a Devedora está sujeita em razão dos contratos de financiamento, vide item 2.1 (f.iv.) do Formulário de Referência da Devedora.

O vencimento antecipado de qualquer dos contratos financeiros da Devedora pode afetar a sua capacidade em honrar compromissos, resultando na excussão dos bens do ativo fixo dados em garantia e conseqüentemente, acarretar um impacto adverso relevante nos negócios e situação financeira.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

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

A Devedora é e pode ser, no futuro, parte em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais em matérias cível, tributária e trabalhista, inclusive envolvendo os fornecedores, alunos, membros do corpo docente e/ou autoridades ambientais, concorrenciais e tributárias, dentre outras, decorrentes tanto dos negócios em geral como de eventos não recorrentes de natureza societária, tributária, regulatória, dentre outras. A Devedora não poderá garantir que os resultados desses processos serão favoráveis aos interesses ou, ainda, que tenha provisionamento, parcial ou total, com relação a todos os passivos que eventualmente decorrerem desses processos. Decisões contrárias aos interesses que eventualmente alcancem valores substanciais podem afetar adversamente os resultados e o valor de as ações e/ou outros valores mobiliários emitidos pela Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

*Se a Devedora não manter a qualidade de ensino e de infraestrutura em toda a sua rede, nem obtiver notas de avaliação positivas de suas unidades e alunos, poderá ser afetada adversamente*

Os professores são importantes para a manutenção da qualidade dos cursos e para a reputação da Devedora. Há uma carência no mercado de professores qualificados, com uma disputa acirrada no mercado de trabalho.

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

A Devedora não poderá garantir que terá condições de reter os professores atuais ou recrutar novos professores que atendam aos padrões de qualidade, especialmente pelo fato de continuar expandindo geograficamente as operações. Da mesma forma, a Devedora não poderá garantir que encontrará imóveis com infraestrutura adequada ou que será capaz de instalar infraestrutura adequada em imóveis que vier a adquirir ou se terá recursos suficientes para tanto em o processo de expansão ou que conseguirá desenvolver projetos pedagógicos para novos cursos com o mesmo nível que pratica atualmente. A falta de professores qualificados, da infraestrutura adequada, de projetos pedagógicos para novos cursos, que estejam de acordo com o modelo de negócio e com os parâmetros estabelecidos pelo MEC, ou a queda na qualidade de ensino, real ou percebida, em um ou mais mercados, pode ter um efeito prejudicial relevante sobre os negócios.

Além disso, a Devedora e os alunos são frequentemente avaliados e pontuados pelo MEC. A Devedora poderá ter as matrículas reduzidas e ser prejudicada em virtude da percepção da queda na qualidade do ensino que oferece, se as unidades e cursos ou os alunos receberem do MEC notas inferiores em qualquer de suas avaliações, o que pode prejudicar os resultados operacionais e a situação financeira. Ademais, caso algum de os seus cursos seja avaliado como insatisfatório, a Devedora deverá celebrar um termo de compromisso entre a instituição de ensino superior aplicável e o MEC, incluindo metas, providências e prazos para corrigir as condições insatisfatórias. O não cumprimento, total ou parcial, das condições prescritas no termo de compromisso pode resultar em penalidades aplicadas pelo MEC, que incluem suspensão temporária da abertura de processo seletivo de cursos de graduação e cassação do credenciamento ou credenciamento da instituição e da autorização de funcionamento de seus cursos, o que pode prejudicar os resultados operacionais e a situação financeira.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

### A Devedora poderá não pagar dividendos aos acionistas

De acordo com o disposto no Estatuto Social, a Devedora deve pagar aos acionistas, no mínimo, 25% do lucro líquido anual a título de dividendo obrigatório, ajustado conforme a Lei de Sociedade por Ações. O resultado de determinado exercício deve ser utilizado para compensar prejuízos acumulados antes de serem distribuídos dividendos obrigatórios ou no pagamento de eventuais participações nos lucros de diretores, empregados ou administradores, o que reduz o valor passível de distribuição aos acionistas. Além disso, a Devedora poderá não efetuar o pagamento de quaisquer dividendos aos acionistas no exercício social em que o conselho de administração informar à assembleia geral ser tal pagamento incompatível com a sua situação financeira.

Por fim, atualmente se discute reforma abrangente da tributação corporativa no Brasil, principalmente através do Projeto de Lei nº 3.887/2020 (sob tramitação no Congresso Nacional) e do Projeto de Lei nº 2.337/2021 (aprovado Câmara dos Deputados e atualmente em trâmite no Senado Federal), a qual envolve a possibilidade de revogação da isenção de imposto de renda sobre a distribuição de dividendos atualmente prevista na legislação, além de incluir outras matérias, como a extinção da dedutibilidade dos juros sobre capital próprio, a extensão do prazo mínimo para amortização de intangíveis, alterações às regras relacionadas aos ganhos relativos a investimentos no mercado de capitais brasileiro (i.e.: tributação de ativos financeiros, fundos de investimento, etc.), dentre outros. Caso sejam implementadas tais medidas, os dividendos distribuídos estariam sujeitos à tributação pelo imposto de renda sob a forma de retenção, em princípio, permitindo ao beneficiário a apropriação do crédito correspondente para compensação do tributo por ele devido quando da sua distribuição aos demais níveis da cadeia, tendo um efeito adverso para a Devedora. Não é possível determinar as mudanças exatas que serão implementadas neste momento, ou de forma alguma, qualquer mudança pode ter um efeito adverso em seus resultados e operações. Por fim, com o resultado das eleições presidenciais ocorridas no Brasil em outubro de 2022 e as consequentes mudanças nos Poderes Executivo e Legislativo federais desde janeiro de 2023, é possível que novas propostas para reforma do sistema tributário brasileiro sejam apresentadas ou que as propostas já existentes sejam revistas e alteradas substancialmente, o que pode também tornar mais lenta ou mesmo inviabilizar a aprovação da reforma a ser implementada.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

A Devedora poderá vir a precisar de capital adicional no futuro por meio da emissão de valores mobiliários, o que poderá resultar em uma diluição da participação dos investidores

A Devedora poderá vir a necessitar de recursos adicionais no futuro, inclusive por meio de emissão pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações ou permutáveis por elas. Qualquer captação de recursos por meio da distribuição de ações ou valores mobiliários conversíveis pode resultar no aumento de ações em circulação e no preço das ações de emissão da Devedora. Consequentemente, é possível que as participações acionárias sejam proporcionalmente reduzidas, tanto em rendimentos quanto em menor poder de influência nas decisões tomadas em Assembleia Geral, caso os acionistas não exerçam, por qualquer motivo, seus direitos de preferência na subscrição de novas ações emitidas em decorrência de eventuais ofertas de ações para obtenção de capital adicional no futuro.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

Decisões adversas em processos que questionam o preenchimento dos requisitos legais para qualificação da Sociedade de Ensino Superior Estácio de Sá Ltda. ("SESES") como entidade beneficente de assistência social podem afetar adversamente a Devedora

A SESES realizou a alteração da sua natureza jurídica de sociedade civil sem fins lucrativos para sociedade empresária de responsabilidade limitada em 9 de fevereiro de 2007. Como resultado, perdeu o direito de gozo à imunidade tributária em relação a impostos sobre renda, patrimônio e serviços, além de isenção da contribuição patronal sobre a sua folha de pagamento.

Um dos requisitos principais para a fruição de tal isenção é a obtenção do Certificado de Entidade Beneficente de Assistência Social - CEBAS, o qual, até a publicação da Lei nº 12.101/09, era concedido pelo Conselho Nacional de Assistência Social - CNAS. Uma vez concedido o CEBAS, o mesmo deve ser renovado a cada três anos e para sua obtenção é necessário o atendimento a determinados requisitos.

A Devedora já sofreu, e poderá vir a sofrer novos, autos de infração tendo por objeto a cobrança de supostos débitos de contribuições previdenciárias alegando o não preenchimento dos requisitos legais para qualificação da SESES como entidade beneficente de assistência social e seu correspondente direito à isenção de contribuições previdenciárias.

A Devedora não poderá garantir que os resultados dos processos pendentes de julgamento serão favoráveis aos interesses. Decisões contrárias aos interesses que eventualmente alcancem valores substanciais podem afetar adversamente aos negócios, situação financeira e resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

A estratégia da Devedora de crescimento via aquisições pode não obter êxito esperado por estar suscetível aos riscos inerentes às aquisições e contestações desfavoráveis de órgãos regulatórios como o CADE

Além do crescimento orgânico, a Devedora conta com expansão por meio de aquisições de instituições de ensino, podendo sofrer riscos inerentes a estes tipos de operações, como por exemplo:

## Fatores de Risco

- (i) a aquisição poderá não contribuir para a estratégia comercial como esperado, ou a Devedora pode pagar por qualquer unidade adquirida valor que se mostre superior ao valor estimado como justo devido, entre outros fatores, ao atual cenário competitivo por alvos de aquisições no ramo de atuação a Devedora;
- (ii) a aquisição pode eventualmente não contribuir com a imagem da Devedora e/ou pode estar sujeita à aprovação do Conselho Administrativo de Defesa Econômica (“CADE”), que poderá rejeitá-la ou aprová-la com restrições;
- (iii) o processo de aquisição pode ser demorado e os investimentos em aquisições podem não gerar os retornos esperados; e
- (iv) o processo de auditoria de aquisição pode não conseguir identificar todas as contingências legais, técnicas ou regulatórias de responsabilidade da instituição a ser adquirida, da qual a Devedora passará a ser sucessora legal.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

Como a Devedora não possui um acionista controlador ou grupo de controle titular de mais que 50% do capital votante, está suscetível a alianças entre acionistas, conflitos entre acionistas, morosidade para aprovação de algumas matérias em sede de Assembleia Geral por ausência de quórum, eventuais Ofertas Públicas de Aquisições, e outros eventos decorrentes da ausência de um acionista controlador ou grupo de controle titular de mais que 50% do capital votante

Não há um acionista ou grupo controlador titular da maioria absoluta do capital votante da Devedora, o que faz com que a Devedora esteja suscetível à formação de alianças ou acordos entre acionistas, o que poderia ter o mesmo efeito de ter um grupo de controle. Caso surja um grupo de controle e este passe a deter o poder decisório da Devedora, esta poderá sofrer mudanças repentinas e inesperadas das políticas corporativas e estratégias, inclusive através da substituição dos seus administradores. Além disso, a Devedora ficará mais vulnerável a tentativas hostis de aquisição de controle, e a conflitos daí decorrentes.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

A ausência de um acionista ou grupo controlador titular de mais de 50% do capital votante pode dificultar certos processos de tomada de decisão. Pelo fato da Devedora ter o capital pulverizado, está suscetível à Ofertas Públicas de Aquisição (“OPA”), em especial às voluntárias voltadas para aquisição do controle

Qualquer mudança repentina ou inesperada na sua equipe de administradores, na política empresarial ou direcionamento estratégico, tentativa de aquisição de controle ou qualquer disputa entre acionistas concernentes aos seus respectivos direitos podem afetar adversamente os negócios e resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

A Devedora depende da distribuição de resultados das suas controladas e a Devedora poderá ser adversamente afetada caso as controladas tenham seu desempenho prejudicado

A Devedora desenvolve atividades por meio de diversas controladas diretas e indiretas, as quais se encontram descritas no item 6.5 do Formulário de Referência da Devedora. Na medida em que os resultados da Devedora dependem dos resultados das suas controladas, a Devedora poderá ser adversamente afetada se as controladas tiverem seu desempenho prejudicado ou se, por qualquer motivo, forem distribuídos dividendos inferiores aos montantes esperados, de qualquer forma que possa prejudicar a distribuição de resultados à Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

A Devedora depende de membros da administração, os quais a Devedora não poderá ser capaz de reter ou substituir por pessoas com a mesma experiência e qualificação

Grande parte do sucesso futuro depende das habilidades e esforços da administração da Devedora. Contudo, os administradores da Devedora poderão se afastar no futuro. Se qualquer dos administradores deixar a Devedora, a Devedora poderá não ser capaz de substituí-los por profissionais igualmente qualificados. A perda de qualquer membro da administração e a incapacidade de substituí-los por profissionais com experiência e qualificação semelhantes poderão ter um efeito prejudicial significativo sobre o negócio. Além disso, mesmo que seja possível encontrar substitutos, isso pode levar tempo e recursos consideráveis, o que pode afetar negativamente o desempenho da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

A Devedora poderá ser afetada substancialmente por violações dos seus administradores à legislação

Caso algum dos administradores ou executivos da Devedora se envolvam em práticas fraudulentas, corruptas ou desleais ou violem leis e regulamentos aplicáveis em nome da Devedora, interesse ou benefício, ou as políticas internas, a Devedora também poderá ser responsabilizada por essas violações, o que pode resultar em **(i)** multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; **(ii)** perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária; e/ou **(iii)** proibição ou suspensão das atividades - o que poderá ter um efeito adverso significativo nos negócios, bem como à reputação, às condições financeiras, aos resultados operacionais e à cotação de mercado das ações de emissão da Devedora.

Ademais, os processos de governança, políticas, gestão de riscos e compliance da Devedora poderão não ser capaz de prevenir ou detectar **(i)** violações à Lei Anticorrupção ou a outras leis similares; **(ii)** ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte dos administradores, contratados para representá-la; ou **(iii)** ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente a reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais, bem como a cotação das ações ordinárias.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

A Devedora e as subsidiárias da Devedora poderão figurar como responsáveis principais ou solidários das dívidas trabalhistas de prestadores de serviços

A Devedora celebrou diversos contratos de prestação de serviços, tais como de limpeza, vigilância, telemarketing e segurança, para melhor atender às necessidades dos alunos e oferecer maior conforto e qualidade em todos os setores e aspectos das atividades.

## Fatores de Risco

Caso as empresas terceirizadas que prestam serviços à Devedora e às subsidiárias não atendam às exigências da legislação trabalhista, a Devedora e as subsidiárias poderão ser consideradas solidárias ou subsidiariamente responsáveis pelas dívidas trabalhistas dessas empresas, podendo, assim, ser autuadas e/ou obrigadas a efetuar o pagamento de multas impostas pelas autoridades competentes. Na hipótese de ser responsabilizada por todas estas demandas, as atividades da Devedora poderão sofrer um efeito adverso.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Menor

### A Devedora pode ser adversamente afetada por práticas irregulares de seus fornecedores

Não há controle sobre as operações de fornecedores e eventuais irregularidades que estes possam apresentar. Assim, a Devedora pode ser afetada por práticas irregulares de seus fornecedores relacionadas à sustentabilidade, ao tratamento irregular de dados pessoais, quarterização da prestação de serviços ou da cadeia produtiva e condições de segurança impróprias para terem um custo mais baixo de seus produtos e, caso os fornecedores o façam, a Devedora poderá ter prejuízos em sua imagem e, em consequência, perda de atratividade junto aos clientes, com impacto direto na redução da receita líquida e resultado operacional, bem como queda no valor dos valores mobiliários de sua emissão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

### O aumento dos níveis de inadimplência no pagamento das mensalidades e na taxa de evasão poderá afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora

O negócio da Devedora depende da quantidade de alunos matriculados e das respectivas mensalidades pagas por eles. Uma desaceleração econômica relevante traria como consequência um aumento no nível de desemprego, fazendo com que a capacidade financeira das pessoas e consequentemente dos alunos ou de seu grupo familiar seja reduzida podendo ocasionar uma redução na demanda de novos alunos; em trancamentos ou um aumento nos níveis de inadimplência; um aumento da evasão; ou na não renovação dos alunos atuais.

Qualquer aumento nas taxas de evasão, inadimplência, recomposições de débitos e/ou não renovação que vier a enfrentar poderá prejudicar o fluxo de caixa e resultados operacionais da Devedora, o que pode ser intensificado em um cenário no qual a economia nacional sofra impactos adversos, como o enfrentado na pandemia de COVID-19, que pode afetar a capacidade financeira dos clientes.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

Se a Devedora não tiver condições de atrair e reter os alunos, ou não conseguir assim proceder sem reduzir suas mensalidades, as suas receitas poderão ser reduzidas

O sucesso do negócio da Devedora depende essencialmente do número de alunos matriculados nos cursos e das mensalidades que são pagas. A capacidade da Devedora de atrair e reter alunos depende essencialmente das mensalidades que cobra, da conveniência da localização e da infraestrutura das suas unidades e da qualidade dos cursos percebida por atuais e potenciais alunos. Tal capacidade pode ser afetada por diversos fatores, tais como a habilidade da Devedora para: **(i)** responder às pressões competitivas cada vez maiores; **(ii)** preparar adequadamente os alunos para exercer carreiras nas suas respectivas ocupações profissionais; **(iii)** desenvolver novos cursos e melhorar os existentes a fim de responder às mudanças nas tendências de mercado e às exigências dos alunos; **(iv)** implementar com sucesso a sua estratégia de expansão; **(v)** gerenciar o crescimento e, ao mesmo tempo, manter a qualidade de ensino; **(vi)** oferecer com eficiência os cursos para uma base mais ampla de potenciais alunos; e **(vii)** anunciar ou divulgar as unidades e cursos com sucesso por meio de programas de vendas, marketing e publicidade. Se a Devedora não tiver condições de continuar atraindo alunos para que se matriculem em seus cursos e reter os atuais alunos, sem reduzir de forma significativa as mensalidades, as receitas da Devedora poderão diminuir.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

A Devedora está sujeita a riscos normalmente associados à concessão de financiamentos aos alunos e, caso não cumpra as condições que foram impostas nesses programas e parcerias, a Devedora poderá perder a parte das receitas e/ou benefícios fiscais

Com a intenção de facilitar a entrada de alunos que não tenham condições de arcar com o valor total das mensalidades, o Governo Federal do Brasil oferece o Programa de Financiamento Estudantil - FIES ("FIES"). Alguns dos alunos fazem uso do FIES, que concede diversos limites de financiamento de acordo com a renda familiar de cada aluno. Além disso, a parte financiada só é paga a partir de um ano e meio após a conclusão do curso. Na adesão do Fundo de Garantia de Operações de Crédito Educativo - FGEDUC, participa em 5,63% do total dos encargos educacionais para cobertura de 90% do risco. Para os 10% do risco remanescente, participa na condição de devedores solidários, nos seguintes limites percentuais: **(a)** 30% (trinta por cento) para as Instituições de Ensino inadimplentes com as obrigações tributárias federais; e **(b)** 15% (quinze por cento) para as instituições de ensino adimplentes com as obrigações tributárias federais.

Em 2018, a Devedora aderiu ao novo modelo de financiamento estudantil do Governo Federal intitulado "Novo FIES". Assim como o antigo programa, o novo financiamento também concede diversos limites de financiamento por todo o Brasil com foco nas regiões Norte, Nordeste e Centro-Oeste. O novo programa é dividido entre FIES Público, que é de controle e responsabilidade do Governo Federal, e FIES Privado (P-FIES), que é controlado por instituições financeiras públicas e ou privadas. Com relação ao FIES Público, no momento da adesão ao programa, as IES são obrigadas a aderir ao Fundo Garantidor FIES (FG-FIES) que substituiu o FGEDUC. Além da adesão ao FG-FIES, as instituições passam a ter um aumento na exposição de risco no novo programa. Para os financiamentos concedidos a partir do primeiro semestre de 2018, as mantenedoras de IES que aderiram ao FIES participação do risco do financiamento, como devedoras solidárias, e deverão comprometer-se em realizar aportes ao FG-FIES por meio de aplicação dos seguintes percentuais sobre os referidos encargos educacionais: **(a)** 13% (treze por cento) no primeiro ano, **(b)** entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do segundo ao quinto ano; **(c)** a partir do sexto ano da entidade mantenedora no FG-FIES, o percentual de participação não poderá ser inferior a 10% (dez por cento).

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

Se as instituições de ensino superior perderem os benefícios das isenções fiscais federais oferecidas pelo PROUNI, seus negócios, situação financeira e resultados operacionais poderão ser negativamente afetados

Alguns dos alunos fazem parte do PROUNI - Programa Universidade para Todos ("PROUNI"). Este programa do Governo Federal do Brasil, instituído pela Lei 11.096/2005, visa proporcionar a entrada de alunos que não possuem condições de arcar com os custos acadêmicos no Ensino Superior, mediante concessão pelo Governo de bolsas de estudo. Por meio do PROUNI, são concedidas às instituições de ensino superior determinadas isenções fiscais federais sobre IRPJ, PIS, COFINS e CSLL referentes às receitas de cursos de graduação e graduação tecnológica. Em 2022, esses benefícios somaram aproximadamente R\$ 302 milhões. Em caso de descredenciamento, as instituições de ensino perdem tais isenções tributárias.

As instituições de ensino superior podem ser desqualificadas do PROUNI e perder suas isenções fiscais se não cumprirem às condições determinadas pela Lei 11.096/2015, Portarias do MEC e nos Termos de Adesão, tais como: ofertar as bolsas indicadas pelo MEC; prestar informações; selecionar candidatos que atendam às condições do programa e de acordo com o calendário divulgado; avaliar a cada período acadêmico o desempenho dos alunos beneficiários; entre outras.

Ademais, há o risco de que uma reforma tributária impeça, interrompa ou modifique o uso de incentivos fiscais concedidos à Devedora. A Devedora não poderá assegurar que os incentivos serão integralmente mantidos. Qualquer suspensão, modificação, cancelamento ou a não renovação dos incentivos fiscais da Devedora com as mesmas características pode ter um efeito adverso nos resultados da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

As instituições de ensino superior privado poderão ser prejudicadas se o governo alterar sua estratégia de investimento em educação

Os recursos públicos disponíveis para oferecer oportunidades de ensino superior a jovens adultos já inseridos no mercado de trabalho são limitados. O Governo Federal pode alterar essa política e aumentar o nível de investimentos públicos no ensino superior em geral e transferir os recursos de universidades que atuam como centros de excelência e pesquisa para determinadas instituições de ensino superior públicas ou privadas acessíveis a jovens adultos de baixa renda já inseridos no mercado de trabalho, aumentando a concorrência que a Devedora enfrenta. A criação e a expansão pelas universidades federais e estaduais das políticas de quotas para instituições de ensino superior públicas utilizando critérios socioeconômicos também podem aumentar a concorrência que enfrenta. Por outro lado, os Governos Federais e Estaduais, nas suas respectivas competências, podem reduzir o nível de investimentos públicos no ensino fundamental e médio, resultando na diminuição do número de novos alunos que buscam o ingresso em instituições de ensino superior depois de concluírem o ensino médio, restringindo, assim, a demanda por seus cursos. Qualquer alteração da política que afete o nível de investimentos públicos em educação poderá prejudicar as instituições de ensino superior, incluindo a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

O setor de ensino superior brasileiro está sujeito a leis e regulamentos, cujo descumprimento pode implicar fiscalizações, procedimentos administrativos ou ações judiciais contra os mantenedores das instituições de ensino superior

O setor de ensino superior está sujeito às leis federais e à ampla regulamentação governamental imposta, entre outros, pelo Ministério da Educação (“MEC”) e seus órgãos, especialmente a Secretaria de Regulação e Supervisão da Educação Superior (“SERES”) e o Conselho Nacional de Educação (“CNE”), conforme prevê a Lei nº 9.131/1995, de 24 de novembro de 1995, publicada em 24 de novembro de 1995.

Considerando que as atividades regulatórias adotam os resultados da avaliação de instituições e cursos como principal variável para a decisão acerca do ingresso e possibilidade de permanência no mercado, merece destaque também o papel da Comissão Nacional de Avaliação da Educação Superior (“CONAES”), criada pela Lei 10.861, de 14 de abril de 2004, publicada no Diário Oficial da União em 15 de abril de 2004, além do Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira (“INEP”), autarquia federal criada pela Lei nº 9.448/1997, de 14 de março de 1997, e publicada no Diário Oficial da União em 15 de março de 1997. Tais entidades são responsáveis por definir as diretrizes de toda a avaliação do ensino superior, capacitar avaliadores, criar formulários e métricas para a avaliação e produzir relatórios que amparam as decisões regulatórias da SERES, CNE e MEC.

Em 1996, a União editou a Lei de Diretrizes e Bases da Educação Nacional (Lei nº 9.394/1996, de 20 de dezembro de 1996, e publicada no Diário Oficial da União no dia 23 de dezembro de 1996), que traz regras ao exercício da atividade de ensino de graduação e pós-graduação, criando parâmetros para a regulação, supervisão e avaliação dos cursos superiores. Historicamente, as normas específicas que ordenam tais atividades são criadas por meio de atos infralegais e, atualmente, vigoram o Decreto nº 9.235/2017, publicado no Diário Oficial da União no dia 18 de dezembro de 2017; a Portaria Normativa MEC nº 20/2017 e Portaria Normativa MEC nº 23/2017, ambas publicadas no Diário Oficial da União no dia 22 de dezembro de 2017, bem como a Portaria MEC nº 315/2018, publicada no Diário Oficial da União no dia 4 de abril de 2018.

De acordo com esse ambiente regulatório, as Instituições de Ensino Superior (“IES”) mantidas pela iniciativa privada podem ser classificadas como faculdades, centros universitários ou universidades, diferindo entre si conforme sua complexidade, excelência nas atividades de ensino, perfil do corpo docente e grau de autonomia perante o regulador. As faculdades, os centros universitários e as universidades dependem de prévio credenciamento no MEC para poder operar, contudo, apenas os dois últimos grupos podem criar ou extinguir cursos, ampliar vagas e alterar o local de oferta sem que haja anuência prévia da SERES. A despeito de tal prerrogativa, os cursos de medicina, direito, odontologia e psicologia, previstos no art. 41 do Decreto nº 9.235/2017, devem ser previamente autorizados independentemente de serem ofertados por faculdades, centros universitários ou universidades.

Os cursos de medicina observam regras específicas instituídas pela Lei nº 12.871/2013, de 22 de outubro de 2013, publicada na mesma data, segundo a qual sua abertura está condicionada à vitória em um chamamento público conduzido pela SERES de acordo com editais específicos. Logo, não é prerrogativa da IES criar cursos de medicina, salvo se houver oportunidades para tanto em tais editais, deles participar e se sagrar vencedora.

A validade nacional dos diplomas ou certificados expedidos aos alunos depende de prévio reconhecimento dos cursos oferecidos pelas instituições de ensino superior pelo MEC, o que ocorre a partir de processo regular de avaliação, realizado a cada 3 anos. Na hipótese de o requerimento de reconhecimento não ter sido apreciado antes da conclusão da graduação da primeira turma de alunos, a IES está autorizada a expedir os diplomas, que terão sua validade reconhecida independentemente do ato.

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

O ensino a distância, previsto de forma genérica na Lei de Diretrizes e Bases da Educação Nacional, em especial no artigo 80 da referida Lei, é regulado por normas específicas, como o Decreto nº 9.057/2017, publicado no Diário Oficial da União no dia 26 de maio de 2017; a Portaria Normativa nº 11/2017, publicada no Diário Oficial da União no dia 22 de junho de 2017, e a Resolução CNE/CES nº 1, de 11 de março de 2016, além das demais normas já transcritas, que são aplicadas subsidiariamente. Assim como na modalidade presencial de ensino, a legislação impõe uma série de requisitos para o funcionamento dos cursos à distância, os quais devem cumprir na íntegra para obter e renovar os atos autorizativos dos cursos e da instituição.

A obtenção e/ou manutenção dos atos autorizativos válidos no futuro está condicionada ao atendimento, pela Devedora, às exigências regulatórias, dentre as quais merece destaque a obtenção de conceitos satisfatórios nos processos de avaliação institucional e de cursos. Do contrário, o MEC poderá impor restrições sobre as operações, incluindo a suspensão da oferta de vestibulares, suspensão da vinculação a programas públicos de fomento, desativação de cursos, redução de vagas, cancelamento da prerrogativa de emitir diplomas e até revogação do credenciamento, o que poderá prejudicar os resultados operacionais e a situação financeira da Devedora.

As leis e regulamentos que regem os prestadores de serviço de ensino no Brasil podem ser, no futuro, revistas e alteradas, inclusive com a criação de novas obrigações ou tornando as atuais mais rigorosas. A Devedora poderá ser significativamente prejudicada por qualquer alteração nas leis e regulamentos aplicáveis às instituições de ensino superior, especialmente por mudanças relativas a **(i)** credenciamento e descredenciamento de instituições de ensino privadas; **(ii)** imposição de controles de mensalidades ou restrições sobre os níveis de lucratividade; **(iii)** exigências de qualificação de membros do corpo docente; **(iv)** exigências acadêmicas para cursos e currículos; e **(v)** exigências de infraestrutura das unidades, tais como bibliotecas, laboratórios e suporte administrativo, entre outras.

Pelo fato de uma instituição de ensino superior operar em um setor altamente regulado, órgãos governamentais, o MEC e terceiros podem conduzir fiscalizações, propor procedimentos administrativos e instaurar ações judiciais contra ela pelo não cumprimento das normas regulatórias. Se os resultados desses procedimentos ou ações judiciais forem desfavoráveis às instituições de ensino superior, ou se uma instituição de ensino superior não puder se defender com sucesso, esta poderá ser obrigada a pagar condenações pecuniárias significativas ou estar sujeita a multas, restrições ao exercício de suas atividades ou outras penas.

Nesse sentido, a instituição de ensino poderá ter de reservar recursos financeiros e administrativos significativos para solucionar questões levantadas por estes procedimentos ou para se defender desses procedimentos administrativos ou ações judiciais. Além disso, os procedimentos administrativos e ações judiciais instaurados contra a instituição de ensino superior podem prejudicar sua reputação, independentemente do resultado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

As instituições de ensino superior podem ser prejudicadas se não conseguirem renegociar os acordos coletivos com os sindicatos que representam seus professores e funcionários ou por greves e outras atividades sindicais

Os professores e funcionários das instituições de ensino superior são representados por sindicatos com forte representação no segmento. Os acordos coletivos ou os acordos semelhantes que regulam a duração do dia letivo ou do ano letivo, a remuneração mínima, férias e benefícios indiretos dos professores, entre outros, estão sujeitos à renegociação anual e são historicamente alterados substancialmente e poderão continuar a sê-lo no futuro. Normalmente, a taxa de inflação é utilizada como referência para discussão do reajuste salarial, inclusive para a remuneração mínima prevista nos acordos coletivos. As despesas das instituições de ensino superior com pessoal, principalmente corpo docente, representam a maior parte de seu custo de serviços prestados. As instituições de ensino superior poderão não ser capazes de repassar um aumento de custos decorrente da renegociação de contratos coletivos para suas mensalidades, o que poderá ter um efeito prejudicial significativo sobre seus negócios. As instituições de ensino superior podem ser, ainda, prejudicadas se não conquistarem e mantiverem bom relacionamento com sindicatos de professores ou funcionários ou se enfrentarem greves, interrupções de trabalho ou outros transtornos trabalhistas por parte de seus professores ou funcionários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Média

A Devedora está sujeita a obrigações relativas a respeito aos direitos humanos de todos os stakeholders, destacadamente direitos trabalhistas dos seus empregados e consumeristas e de proteção de dados dos seus clientes, que podem fazer com que a Devedora incorra em custos adicionais de observância, bem como em contingências significativas referentes a questões sociais

De forma geral, os riscos sociais decorrem dos potenciais e efetivos impactos adversos de suas atividades empresariais nos direitos humanos de todos os stakeholders envolvidos em sua operação, incluindo seus próprios funcionários, consumidores, fornecedores, investidores e comunidade local onde a Devedora atua, sendo estes conectados direta ou indiretamente às suas atividades.

A Devedora deve garantir condições dignas de trabalho aos seus empregados, zelando por sua saúde, segurança e bem-estar e assegurando seu direito de associação e participação em entidades sindicais, em conformidade com leis e regulamentos locais, respeitando os direitos humanos. Um local de trabalho identificado como perigoso, hostil ou discriminatório pode resultar em contingências legais e inibir a capacidade da Devedora de atrair e reter talentos, negociar junto a entidades associativas e sindicais, prevenir incidentes de saúde e segurança do trabalho, e impulsionar a inovação.

Ainda, greves e outras paralisações ou interrupções trabalhistas em quaisquer das instalações da Devedora ou interrupções trabalhistas envolvendo seus colaboradores ou terceiros que fornecem bens ou serviços à Devedora podem afetar de forma relevante suas atividades.

Caso a Devedora não consiga realizar o gerenciamento adequado dos riscos sociais acima apontados atendendo a todos os parâmetros e diretrizes nacionais e internacionais o que, consequentemente, pode eventualmente prejudicar os resultados operacionais e a reputação da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

As operações da Devedora podem estar sujeitas à ampla legislação ambiental, cujo descumprimento pode incorrer em riscos financeiros, operacionais, reputacionais e regulatórios referentes a questões ambientais para a Devedora

As operações da Devedora podem estar sujeitas a uma ampla variedade de leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais, relacionados às licenças ou autorizações necessárias ao desenvolvimento dos negócios da Devedora no que tange à instalação e operação de suas atividades, gerenciamento de resíduos sólidos, dentre outros aspectos possivelmente relacionados às suas atividades.

As atividades da Devedora e de seus fornecedores e prestadores de serviços podem requerer a obtenção e renovação de licenças e autorizações ambientais, das quais dependem a instalação e operação das atividades e dos empreendimentos considerados pelo órgão ambiental competente como potencialmente poluidores ao meio ambiente. Dificuldades técnicas, descumprimento da legislação ambiental relacionada e das condicionantes técnicas estabelecidas nas licenças e autorizações ambientais podem ter efeitos prejudiciais aos negócios da Devedora, uma vez que podem sujeitá-la à imposição de diversas sanções administrativas (tais quais multas simples ou sucessivas, interrupção ou suspensão das atividades, embargo ou fechamento de empreendimentos, revogação de licenças e autorizações, conforme aplicável), ao pagamento de custos para recuperação de áreas degradadas e regularização ambiental (decorrentes de compensação ambiental e embargo, por exemplo), bem como à responsabilização nas esferas civil, administrativa e penal, conforme o caso. Não há nenhuma garantia de que a Devedora, mesmo adotando práticas e processos adequados, não incorrerá em responsabilidade ambiental, inclusive quanto a eventos ocorridos em sua cadeia de valor, ou de que essas leis e regulamentos ambientais aplicáveis não mudarão ou tornar-se-ão mais rigorosos no futuro. Nesse sentido, o descumprimento da legislação aplicável e das condicionantes técnicas estabelecidas nas licenças e autorizações pode prejudicar a reputação, os resultados operacionais e a saúde financeira da Devedora.

Ainda, a Devedora pode ser responsabilizada de forma solidária e objetiva por danos ambientais causados por terceiros contratados, por exemplo, para executar obras ou realizar o transporte e a destinação de resíduos provenientes de suas atividades.

Como o escrutínio das autoridades ambientais, da sociedade e dos investidores quanto ao cumprimento pela Devedora da legislação ambiental nas diversas esferas federativas tem se tornado cada vez mais rigoroso, os custos da Devedora para cumprir as exigências ambientais e reparar possíveis danos podem aumentar substancialmente no futuro. Ademais, os processos relativos ao compliance ambiental podem se tornar mais complexos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

Mudanças climáticas, ou medidas legais, regulamentares ou de mercado para enfrentar as mudanças climáticas, podem afetar negativamente os negócios ou operações da Devedora

Há uma preocupação crescente sobre os impactos adversos causados pelas emissões de dióxido de carbono e de outros gases de efeito estufa na atmosfera como o aumento das temperaturas globais, mudança dos padrões de tempo e a maior frequência e gravidade dos climas extremos e desastres naturais. As expectativas públicas para redução das emissões de gases de efeito estufa poderão resultar em aumento do custo da energia e custos relacionados a infraestrutura e podem exigir que a Devedora faça investimentos adicionais em instalações e equipamentos devido ao aumento das pressões regulatórias e/ou sociais. Como resultado, os efeitos das mudanças climáticas poderiam causar impactos materiais adversos de longo prazo nos negócios e resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

*A inflação e os esforços do Governo Federal para combater a inflação, como a manutenção de política monetária restritiva quanto às taxas de juros, podem afetar adversamente a estrutura de capital e endividamento*

No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo Governo Federal com o 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 Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, publicado pelo IBGE, as taxas de inflação do Brasil foram de 5,79%, 10,05% e 4,5% para os períodos de doze meses findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, respectivamente. O Brasil pode experimentar taxas de inflação mais altas no futuro, e pressões inflacionárias podem levar o governo brasileiro a intervir na economia e introduzir políticas que impactem negativamente os negócios e o preço de negociação das ações da Devedora, na hipótese de sua listagem na B3. O Governo Federal tem adotado medidas de controle da inflação que, frequentemente, têm incluído a manutenção de política monetária restritiva, com taxas de juros elevadas, o que torna mais custoso os empréstimos e financiamentos, o que pode restringir a disponibilidade de crédito e reduzir o crescimento econômico.

O endividamento da Devedora está indexado a taxas de juros variáveis que podem ser afetadas pela inflação, portanto, o aumento e/ou manutenção da taxa de juros em patamares elevados pode aumentar as despesas financeiras, bem como dificultar negociações favoráveis em eventuais necessidades de acesso à capital de terceiros. Em 30 de junho de 2023, o endividamento bancário da Devedora era de R\$3.795,4 milhões, sendo 100% indexados a taxas de juros pré-fixadas e o CDI o principal indexador destas dívidas, restando somente uma dívida de 2014 indexada a TJLP, dessa forma, o endividamento é diretamente impactado pela elevação da taxa de juros.

Caso não haja o repasse do aumento dos custos decorrentes da inflação para o preço das mensalidades cobradas pela Devedora aos alunos em valores suficientes e prazo hábil para cobrir os crescentes custos operacionais, tal aumento poderá afetar a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior/ Materialidade Maior

*O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo ou tensões geopolíticas, podem levar a restrições de sanitárias, bem como gerar uma maior volatilidade no mercado de capitais global, podendo impactar diretamente as condições de mercado, as atividades da Devedora, bem como o valor das suas ações*

Quaisquer surtos de doenças que podem vir a afetar o comportamento das pessoas, como a COVID-19, o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio (MERS) e a Síndrome Respiratória Aguda Grave (SARS), e desencadear a adoção uma série de medidas voltadas à contenção do surto por parte de autoridades públicas e agentes privados em diversos países do mundo, que podem incluir, restrições à circulação de bens e pessoas (incluindo quarentena e lockdown, cancelamento ou adiamento de eventos públicos, suspensão de operações comerciais, fechamento de estabelecimentos abertos ao público, fechamento de escolas, entre outras medidas mais ou menos severas), podem afetar significativamente ou até mesmo paralisar a operação e funcionamento dos segmentos de negócios ligados à educação presencial.

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

Ainda, cabe destacar que qualquer surto de doença pode vir a ter um impacto adverso relevante nos mercados, principalmente no mercado acionário. Por conseguinte, a adoção das medidas descritas acima aliadas a desdobramentos da pandemia de COVID-19, provocaram um impacto adverso na economia e no mercado de capitais global, inclusive no Brasil, e podem vir a voltar causar impactos semelhantes, afetando negativamente a cotação de ativos negociados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), incluindo os valores mobiliários de emissão da Devedora, além de restringir possibilidades e dificultar determinadas modalidades e condições de financiamento.

Além disso, o cenário de tensões geopolíticas também pode contribuir para um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia mundial e brasileira e, conseqüentemente, nos resultados operacionais e nas ações de emissão da Devedora.

Adicionalmente, qualquer mudança material nos mercados financeiros globais ou na economia brasileira pode diminuir o interesse de investidores em ativos brasileiros, incluindo as ações de emissão da Devedora, o que pode afetar adversamente a cotação dos tais ativos, além de dificultar o acesso da Devedora ao mercado de capitais e financiamento de suas operações e em termos aceitáveis.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

*O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Esta influência, bem como as condições políticas e econômicas brasileiras, podem afetar adversamente as atividades e o valor de mercado dos valores mobiliários de emissão da Devedora*

A economia brasileira ficou marcada em décadas anteriores por intervenções frequentes do Governo Federal nas políticas monetária, de crédito, fiscal, dentre outras. As ações já incluíram inclusive, controle sobre preços e salários, desvalorização da moeda, controle de remessa de capitais, limites para as importações e congelamento de contas correntes. A Devedora não poderá prever quais medidas ou políticas o Governo Federal poderá adotar no futuro. Os negócios, condição financeira e resultados da Devedora, bem como o valor de mercado de suas ações, podem ser adversamente afetados por tais intervenções, bem como por outros fatores econômicos, tais como: **(i)** aumentos na taxa de inflação; **(ii)** políticas cambiais; **(iii)** crescimento econômico nacional; **(iv)** instabilidade social; **(v)** diminuição de liquidez dos mercados domésticos de capital e de empréstimo; **(vi)** ambiente regulatório pertinente às atividades da Devedora; **(vii)** política monetária; **(viii)** taxas de juros; **(ix)** alterações nas normas trabalhistas e tributárias; e (x) outras questões políticas, diplomáticas, sociais e econômicas no Brasil ou que afetem o Brasil.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores poderá contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão afetar adversamente as atividades da Devedora e os seus resultados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

O desenvolvimento e a percepção de risco em outros países, particularmente em países da América Latina, de economia emergente e nos Estados Unidos, China e União Europeia, podem afetar adversamente a economia brasileira, os negócios da Devedora e o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive das ações de emissão da Devedora

O valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras pode ser influenciado, em diferentes medidas, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive dos Estados Unidos, China e União Europeia, de países da América Latina e de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode, diante da perspectiva envolvendo os contornos do evento, causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros, em especial, aqueles negociados em bolsa de valores. Potenciais crises nos Estados Unidos, China e União Europeia, ou nos países da América Latina e outros de economia emergente podem, dependendo da dimensão de seus efeitos, reduzir, em certa medida, o interesse dos investidores nos valores mobiliários dos emissores brasileiros, inclusive os valores mobiliários de emissão da Devedora. Os preços das ações na B3, por exemplo, são historicamente afetados por determinadas flutuações nas taxas de juros vigentes nos Estados Unidos, bem como pelas variações dos principais índices de ações norte-americanos. Isso poderia prejudicar o preço das ações da Devedora, além de dificultar ou impedir totalmente seu acesso ao mercado de capitais e ao financiamento de operações da Devedora no futuro em termos aceitáveis, ou sob quaisquer condições.

Tais acontecimentos, bem como potenciais crises e outras formas de instabilidade política deles decorrentes ou quaisquer outros acontecimentos não previstos, podem afetar adversamente a Devedora e o valor de mercado de suas ações. Além disso, as ações do governo dos Estados Unidos da América têm poder considerável para determinar políticas e ações governamentais que podem gerar um efeito adverso relevante na economia global e na estabilidade política global. A Devedora não pode assegurar que o governo em questão implementará políticas destinadas a promover a estabilidade macroeconômica, a disciplina orçamental e os investimentos nacionais e estrangeiros, o que pode ter um efeito adverso relevante no mercado financeiro e no mercado de valores mobiliários no Brasil, bem como nas empresas brasileiras, incluindo a Devedora, e nos valores mobiliários de titularidade de emissores brasileiros.

Além disso, fatores relacionados à geopolítica internacional podem afetar adversamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais. O conflito envolvendo a Federação Russa e a Ucrânia, por exemplo, traz como risco uma nova alta nos preços dos combustíveis e do gás, os quais são produzidos em larga escala pela Federação Russa e importados pelos países União Europeia; ocorrendo simultaneamente à possível valorização do dólar, esses aumentos causariam ainda mais pressão inflacionária e poderiam dificultar a retomada econômica brasileira. Adicionalmente, o conflito impacta o fornecimento global de commodities agrícolas, de modo que, havendo reajuste para cima do preço dos grãos devido à alta procura, a demanda pela produção brasileira aumentaria, tendo em vista a alta capacidade de produção e a consequente possibilidade de negociar por valores mais competitivos; dessa forma, aumentam-se as taxas de exportação e elevam-se os preços internos, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Por fim, importante mencionar que parcela significativa do agronegócio brasileiro é altamente dependente de fertilizantes importados da Federação Russa, bem como de dois de seus aliados (República da Bielorrússia e República Popular da China); dessa forma, a mudança na política de exportação desses produtos poderá impactar negativamente a economia e, por consequência, o mercado de capitais. Frise-se que, diante da invasão perpetrada no dia 24 de fevereiro de 2022, afloram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos, mas em muitas outras nações indiretamente interessadas na questão, especialmente os Estados Unidos e países da União Europeia, trazendo um cenário de altíssima incerteza para a economia global.

Estes desenvolvimentos, bem como potenciais crises e formas de instabilidade política daí decorrentes ou qualquer outro desenvolvimento imprevisto, podem afetar negativamente a Devedora e o valor de mercado das ações de sua emissão.

Por fim, essas tensões podem gerar uma instabilidade política e econômica ao redor do mundo, impactando o mercado e diretamente, o mercado de ações.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

*Qualquer queda adicional no rating de crédito do Brasil pode afetar adversamente o preço de negociação das ações ordinárias de emissão da Devedora*

Os ratings de crédito afetam a percepção de risco dos investidores e, em consequência, o preço de negociação de valores mobiliários e rendimentos necessários na emissão futura de dívidas nos mercados de capitais. Agências de rating avaliam regularmente o Brasil e seu rating soberano, que se baseiam em uma série de fatores, incluindo tendências macroeconômicas, condições fiscais e orçamentárias, métricas de endividamento e a perspectiva de alterações em qualquer um desses fatores. O Brasil perdeu a classificação de Grau de Investimento da sua dívida soberana de longo prazo nas três principais agências de classificação de risco baseadas nos EUA: Standard & Poor's, Moody's e Fitch.

Em setembro de 2015, a Standard & Poor's reduziu o rating de crédito soberano do Brasil para grau de investimento inferior, de BBB- para BB +, citando, entre outras razões, a instabilidade geral no mercado brasileiro causada pela interferência do governo brasileiro na economia e dificuldades orçamentárias. A Standard & Poor's rebaixou novamente o rating de crédito do Brasil em fevereiro de 2016, de BB + para BB, e manteve sua perspectiva negativa sobre o rating, citando uma piora na situação de crédito desde o rebaixamento de setembro de 2015. Em janeiro de 2018, a Standard & Poor's reduziu seu rating para o BB com uma perspectiva estável, tendo em vista as dúvidas em relação aos esforços de reforma das aposentadorias e eleições presidenciais deste ano. Em abril de 2020, a Standard & Poor's manteve o rating de crédito do Brasil em BB, mas alterou a perspectiva de positiva para estável, reafirmando o posicionamento em novembro de 2021 e em junho de 2022.

Em dezembro de 2015, a Moody's colocou os ratings Baa3 do Brasil em análise, citando tendências macroeconômicas negativas e uma deterioração das condições fiscais do governo. Posteriormente, em fevereiro de 2016, a Moody's rebaixou os ratings do Brasil para abaixo do grau de investimento, para Ba2 com perspectiva negativa, citando a perspectiva de deterioração adicional no serviço da dívida do Brasil em um ambiente negativo ou de baixo crescimento, além de desafiar a dinâmica política. Em abril de 2018, a Moody's manteve o rating de crédito do Brasil em Ba2, mas mudou sua perspectiva de negativa para estável, o que se manteve em setembro de 2018 e abril de 2022, citando expectativas de novos cortes nos gastos do governo e manutenção das reformas no arcabouço fiscal e política monetária do país, reafirmando o posicionamento em abril de 2022.

A Fitch também rebaixou o rating de crédito soberano do Brasil para BB + com perspectiva negativa em dezembro de 2015, citando o déficit orçamentário em rápida expansão do país e a recessão pior que a esperada e fez um rebaixamento ainda maior em maio de 2016 para BB com perspectiva negativa, que manteve em 2017 e rebaixou para BB- em fevereiro de 2018. Em maio de 2020, a Fitch manteve o rating de crédito do Brasil em BB-, mas mudou sua perspectiva de estável para negativa, reafirmando o posicionamento em dezembro de 2021 e, em julho de 2022, retornou para BB- com perspectiva estável.

Qualquer rebaixamento adicional dos ratings de crédito soberano do Brasil poderia aumentar a percepção de risco dos investidores e, como resultado, aumentar o custo futuro da emissão de dívida e afetar adversamente o preço de negociação das ações ordinárias da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

## Fatores de Risco

### ***h) riscos relacionados a Fatores Macroeconômicos***

#### *A Devedora pode ser afetada por alterações na Política Econômica do Governo Federal*

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

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

- política monetária;
- política fiscal;
- política cambial;
- estabilidade social e política;
- expansão ou contração da economia global ou brasileira, conforme medida por taxas de crescimento do Produto Interno Bruto;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais relevantes;
- alterações no regime fiscal e tributário;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- taxas de juros;
- inflação;
- modificação nos critérios de definição de preços e tarifas praticados;

## Fatores de Risco

- racionamento de energia;
- abastecimento geral de combustível;
- greves;
- intervenção, modificação ou rescisão de acordos governamentais e/ou autorizações governamentais; e
- outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A adoção, por parte do Governo, de políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro poderá contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. A ocorrência de qualquer desses eventos poderá ter um efeito adverso para a Devedora.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Baixa.

### *A Devedora pode ser afetada pelos efeitos da elevação súbita da taxa de juros*

Nos últimos anos, o país tem experimentado uma alta volatilidade nas taxas de juros. Uma política monetária restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo, por conta de uma resposta do Banco Central do Brasil a um eventual repique inflacionário, causa um “efeito evicção” na economia, com diminuição generalizada do investimento privado. Tal elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito - dado a característica de “menor risco” de tais papéis, de forma que o aumento acentuado dos juros pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI, prejudicando sua liquidez no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

### A Devedora pode ser afetada por alterações na Política Econômica do Governo Federal

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

A Devedora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: variação nas taxas de câmbio; controle de câmbio; índices de inflação; flutuações nas taxas de juros; falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; racionamento de energia elétrica; instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e medidas de cunho político, social, econômico pandemias, períodos de quarentena, lockdown, que ocorram ou possam afetar o país.

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

Dentre as possíveis conseqüências para a Devedora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: **(i)** mudanças na política fiscal que tirem, diminuam ou alterem o benefício tributário aos Titulares dos CRI; **(ii)** mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices; **(iii)** restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado; e **(iv)** variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas.

Tradicionalmente, a influência do cenário político do país no desempenho da economia brasileira e crises políticas tem afetado a confiança dos investidores e do público em geral, o que resulta na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por companhias brasileiras. Atualmente, os mercados brasileiros estão vivenciando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes da transição de mandato dos poderes executivo e legislativo, conforme eleições realizadas no ano de 2022, e seus impactos sobre a economia brasileira e o ambiente político. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Emissora e da Devedora, que poderão afetar a capacidade de ambas de cumprir com suas obrigações, no âmbito da Oferta e, conseqüentemente, gerar prejuízos aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

### A Devedora pode ser afetada pelos efeitos da retração no nível da atividade econômica

Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a redução do montante dos Créditos Imobiliários, diminuindo a capacidade de pagamento da Devedora.

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

### *A Devedora pode ser afetada pelos efeitos da Política Anti-Inflacionária*

Historicamente, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e por consequência sobre a Devedora.

A redução da disponibilidade de crédito, visando o controle da inflação, pode afetar a demanda por títulos de renda fixa, tais como o CRI, bem como tornar o crédito mais caro, inviabilizando operações e podendo afetar o resultado da Devedora

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

### *A Devedora pode ser afetada pela instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real*

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e, ainda, a qualidade da presente Emissão.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

Acontecimentos políticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de emissores brasileiros pode ser influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo os Estados Unidos, China e União Europeia, bem como outros países latino-americanos e de mercados emergentes. A reação dos investidores a acontecimentos nesses países pode resultar em um efeito adverso no preço de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissão de emissores brasileiros. Os preços das ações negociadas no mercado de capitais brasileiro, por exemplo, têm sido historicamente suscetíveis às flutuações das taxas de juros nos Estados Unidos, bem como às variações das principais bolsas de valores dos Estados Unidos. As reações dos investidores e a acontecimentos a condições econômicas nos Estados Unidos, China e União Europeia nesses países, ou nos países de economia emergente, podem ter um efeito adverso sobre o preço de mercado de valores mobiliários de emissores brasileiros. Tais eventos podem incluir disputas comerciais, como a disputa recente entre os Estados Unidos e a China e que foi recentemente expandida a outros países, incluindo o Brasil, após o anúncio do Presidente dos Estados Unidos com relação à aplicação de novas tarifas a produtos siderúrgicos exportados do Brasil, ou disputas entre os Estados Unidos e o Irã. Crises em outros países da América Latina e de economia emergente ou as políticas econômicas de outros países, em especial dos Estados Unidos e países da União Europeia, podem reduzir o interesse dos investidores por títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros, incluindo os valores mobiliários de emissão da Devedora. Tal fator pode dificultar o acesso ao mercado de capitais e ao financiamento das operações da Devedora no futuro, seja em termos aceitáveis ou absolutos. Qualquer desses acontecimentos pode afetar adversamente os negócios e o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Devedora.

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

Além disso, o Presidente dos Estados Unidos Joe Biden tem um poder considerável na determinação de políticas e ações governamentais que podem ter um efeito adverso relevante sobre a economia global e a estabilidade política mundial. Não podemos assegurar que o governo do Presidente Biden irá manter políticas projetadas para promover a estabilidade macroeconômica, disciplina fiscal e investimento doméstico e estrangeiro, o que poderá ter um efeito adverso relevante nos mercados financeiros e de valores mobiliários no Brasil, em empresas brasileiras, incluindo a Devedora, e sobre valores mobiliários emitidos por emissores brasileiros, incluindo as ações de emissão da Devedora.

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

Além disso, fatores relacionados à geopolítica internacional podem afetar adversamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais. O conflito envolvendo a Federação Russa e a Ucrânia, por exemplo, traz como risco uma nova alta nos preços dos combustíveis e do gás; ocorrendo simultaneamente à possível valorização do dólar, esses aumentos causariam ainda mais pressão inflacionária e poderiam dificultar a retomada econômica brasileira. Adicionalmente, o conflito impacta o fornecimento global de commodities agrícolas, de modo que, havendo reajuste para cima do preço dos grãos devido à alta procura, a demanda pela produção brasileira aumentaria, tendo em vista a alta capacidade de produção e a consequente possibilidade de negociar por valores mais competitivos; dessa forma, aumentam-se as taxas de exportação e elevam-se os preços internos, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Importante mencionar que parcela significativa do agronegócio brasileiro é altamente dependente de fertilizantes importados da Federação Russa, bem como de dois de seus aliados (República da Bielorrússia e República Popular da China); dessa forma, a mudança na política de exportação desses produtos poderá impactar negativamente a economia e, por consequência, o mercado de capitais. Frise-se que, diante da invasão perpetrada no dia 24 de fevereiro de 2022, afloram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos, mas em muitas outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de altíssima incerteza para a economia global.

Estes desenvolvimentos, bem como potenciais crises e formas de instabilidade política daí decorrentes ou qualquer outro desenvolvimento imprevisto, podem afetar negativamente a Devedora e o valor de mercado das ações de sua emissão.

Por fim, essas tensões podem gerar uma instabilidade política e econômica ao redor do mundo, impactando o mercado de atuação da Devedora e o mercado de ações.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

### *i) Outros riscos.*

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

Ao longo do prazo de duração das Debêntures e dos CRI, a Emissora e a Devedora estarão sujeitas a cenários de insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora e 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. Ainda, as regras estabelecidas em leis aplicáveis a situações falimentares poderão impactar adversamente a cobrança e atrasar o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

#### Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS podem levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, tais acontecimentos e a adoção de políticas de quarentena da população ou medidas restritivas de circulação (lockdown) poderão afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado dos CRI, a Devedora, a Securitizadora e o resultado de suas operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

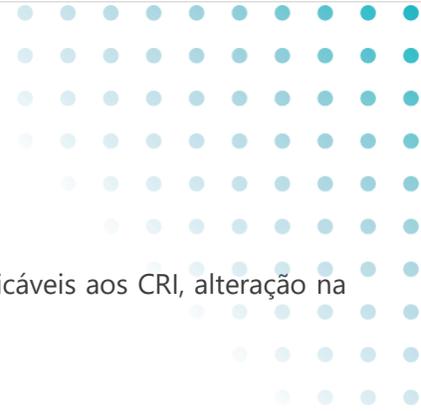
## Fatores de Risco

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

### Demais Riscos

Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.



YDUQS

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO DA OFERTA", ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO