

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CYRELA

Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 57ª Emissão da Província Companhia Securitizadora

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações

No volume, inicialmente, de

R\$ 1.000.000.000,00

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

Coordenador Líder



Coordenadores



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer

Este material (“**Material Publicitário**”) foi preparado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., (“**Coordenador Líder**”), pelo Banco Bradesco BBI S.A., (“**Bradesco BBI**”), pelo Banco Itaú BBA S.A., (“**Itaú BBA**”), pelo UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“**UBS BB**”), pelo Banco Safra S.A., (“**Banco Safra**”) e pelo Banco Santander (Brasil) S.A., (“**Santander**” e em conjunto com o Coordenador Líder, o Bradesco BBI, o Itaú BBA, o UBS BB, o Banco Safra, e o Santander, os “**Coordenadores**”), exclusivamente como suporte para a divulgação da 57ª (quinqüagésima sétima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”) da Companhia Província de Securitização (“Emissora”, “Emissão” e “Oferta”, respectivamente), com lastro em cédulas de crédito imobiliário representativas de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 3 (três) séries, para colocação privada da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“**Debêntures**” e “**Devedora**”, respectivamente). A Oferta será registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) na forma da Resolução CVM nº 60, de 21 de dezembro de 2023, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada (“**Lei do Mercado de Valores Mobiliários**”), da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”) e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis. A Oferta não se sujeita à análise prévia da CVM ou da ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais e seu registro perante a CVM será obtido automaticamente.

Este material apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o prospecto preliminar da Oferta (“**Prospecto Preliminar**”) (assim como sua versão definitiva, quando disponível), em especial a seção “Fatores de Risco”, antes de decidir investir nos CRI, bem como na leitura da lâmina da Oferta (“**Lâmina**”). Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto Preliminar (assim como sua versão definitiva, quando disponível), que conterá informações detalhadas a respeito da Oferta, dos CRI e dos riscos relacionados aos fatores macroeconômicos, aos setores de atuação da Emissora, da Devedora e dos CRI. O Prospecto Preliminar (assim como sua versão definitiva, quando disponível), poderá ser obtida junto à Emissora, aos Coordenadores, à CVM e à B3. Os Coordenadores tomaram todas as cautelas e agiram com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pela Emissora sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, na data em que foram prestadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o Prospecto Preliminar (assim como sua versão definitiva, quando disponível), são necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, na data em que foram prestadas, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade dos CRI, da Emissora, da Devedora e das demais instituições prestadoras de serviços.

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

Informações detalhadas sobre a Emissora, tais como seus resultados, negócios e operações podem ser encontrados no Formulário de Referência, disponível para consulta no site da CVM, [www.cvm.gov.br \(https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=618412&cvm=true\)](https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=618412&cvm=true).

Informações detalhadas sobre a Devedora, tais como seus resultados, negócios e operações podem ser encontrados no Formulário de Referência, disponível para consulta no site da CVM, [www.cvm.gov.br](https://ri.cyrela.com.br/informacoes-financeiras/formularios-enviados-a-cvm/) e no site da Devedora (<https://ri.cyrela.com.br/informacoes-financeiras/formularios-enviados-a-cvm/>).

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer

Esta Oferta é destinada ao público em geral. O investidor deverá realizar minuciosa avaliação de sua estrutura da Oferta, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, os riscos de inadimplemento, liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto Preliminar (assim como sua versão definitiva, quando disponível), do Formulário de Referência de Emissora, do Formulário de Referência da Devedora, e da Lâmina.

O agente fiduciário e representante dos titulares de CRI no âmbito da Emissão será a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Agente Fiduciário”). Os potenciais investidores poderão ser atendidos por meio do telefone (21) 3514-0000. O Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme indicado no fator de risco “Risco relativo ao Agente Fiduciário atua como agente fiduciário de outras emissões da Emissora e de sociedades do grupo econômico da Emissora” do Prospecto Preliminar e no Anexo V do Termo de Securitização (conforme definido no Prospecto Preliminar).

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

- **EMISSORA:** <https://www.provinciasecuritizadora.com.br> (neste website, acessar “Emissões”, “CRI” e, no campo de busca, digitar o código “57ª EMISSÃO”, clicar em “Detalhes” e na aba “Arquivos”, selecionar o respectivo relatório), nos termos da legislação e regulamentação aplicável).
- **COORDENADOR LÍDER:** www.xpi.com.br (neste website, na aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Ofertas públicas”, em seguida clicar em “CRI Cyrela - Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 3 (três) séries, da 57ª (Quinquagésima Sétima) Emissão da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações” e, então, clicar no documento desejado).
- **BANCO SAFRA:** <https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste website clicar em “CRI – Cyrela 2024.”, e depois clicar no documento desejado).
- **BRADESCO BBI:** https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx (neste website, no campo “Escolha o tipo de oferta e encontre na lista abaixo:”, selecionar “CRI”, localizar “CRI Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações. - 2024”, e depois clicar no documento desejado).
- **ITAÚ BBA:** <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> (neste website, clicar em “Cyrela”, e então, na seção “2024” e “CRI Cyrela”, e então, clicar em “Prospecto”, “Aviso ao Mercado”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).
- **BANCO SANTANDER:** <https://www.santander.com.br/assessoria-financiera-e-mercado-de-capitais/ofertas-publicas> (neste website, acessar “Ofertas em Andamento”, em seguida clicar em “CRI Cyrela” e, então, localizar o documento desejado).
- **UBS BB:** <https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank/public-offers.html> (neste website, clicar em “Cyrela” - 57ª Emissão de CRI da Companhia Província de Securitização” e, então, localizar o documento desejado).

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer

- **CVM/B3 (Fundos NET):** <http://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Menu” ao lado esquerdo da tela, clicar em “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar novamente em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar em “Exibir Filtros”, buscar no campo “Securizadora” “Companhia Província de Securização”, em seguida, no campo “Nome do Certificado”, digitar o código ISIN “BRPVSCCRI3V8, BRPVSCCRI3W6 ou BRPVSCCRI3X4” sendo referentes à 1ª (primeira) Série, 2ª (segunda) e 3ª (terceira), respectivamente, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o “Prospecto Preliminar”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta pela coluna “Tipo”, clicar no símbolo da lupa com o papel dobrado “visualizar documento” à direita para acesso documento).

Publicações, estudos e pesquisas elaboradas por terceiros do setor geralmente declaram que as informações nelas contidas foram obtidas de fontes que se acredita que sejam confiáveis, mas que não há garantia da precisão e completude de tais dados. Embora a Devedora acredite que cada uma das fontes é razoável e confiável, nem a Devedora, tampouco os Coordenadores, ou qualquer de suas afiliadas, conselheiros, diretores, acionistas, empregados agentes ou assessores fizeram qualquer verificação independente dos dados contidos em tais fontes, de modo que não há garantia que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

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

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

As informações contidas neste Material Publicitário estão em consonância com o Prospecto Preliminar, porém não o substituem. O Prospecto Preliminar contém informações adicionais e complementares a este Material Publicitário e sua leitura possibilita uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes. Ao potencial investidor é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto Preliminar, com especial atenção às disposições que tratam sobre os Fatores de Risco, aos quais o investidor estará sujeito.

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

O INVESTIMENTO NOS CRI TRATA SE DE INVESTIMENTO DE RISCO.

A LEITURA DESTA MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA INTEGRAL E CUIDADOSA DOS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORAE DA DEVEDORA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer

A LEITURA DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA INTEGRAL E CUIDADOSA DOS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI.

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA: Nos termos do artigo 4º do “Anexo Complementar IX – Classificação de CRI e de CRA” das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, os CRI são classificados como “Híbrido”, “Concentrados”, “Outros” e “Cédulas de crédito bancário ou Valor Mobiliário Representativo de Dívidas”. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTE PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

1. Visão Geral
2. Operacional e Financeiro
3. Termos & Condições da Oferta
4. Contatos de Distribuição
5. Fatores de Risco

CYRELA

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

1. **Visão Geral**
2. Operacional e Financeiro
3. Termos & Condições da Oferta
4. Contatos de Distribuição
5. Fatores de Risco

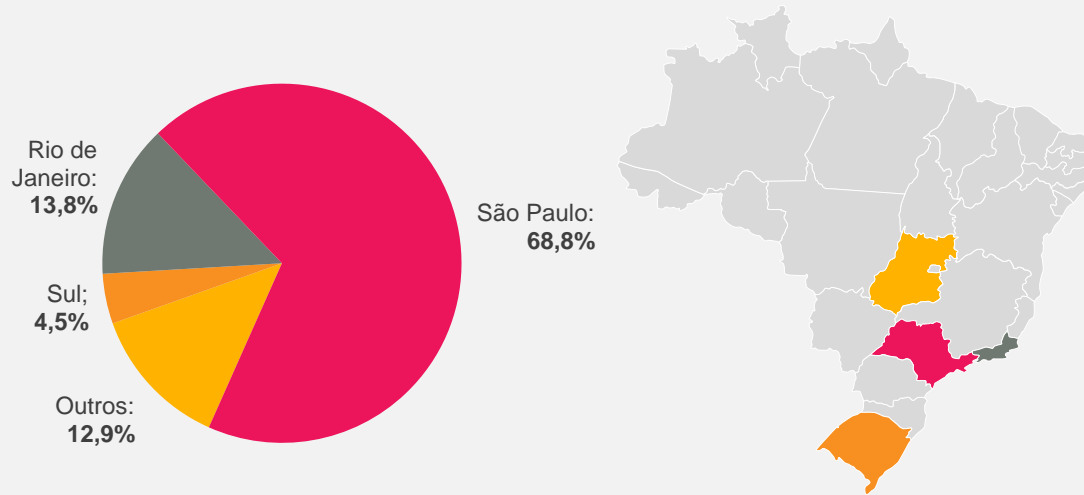
CYRELA

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

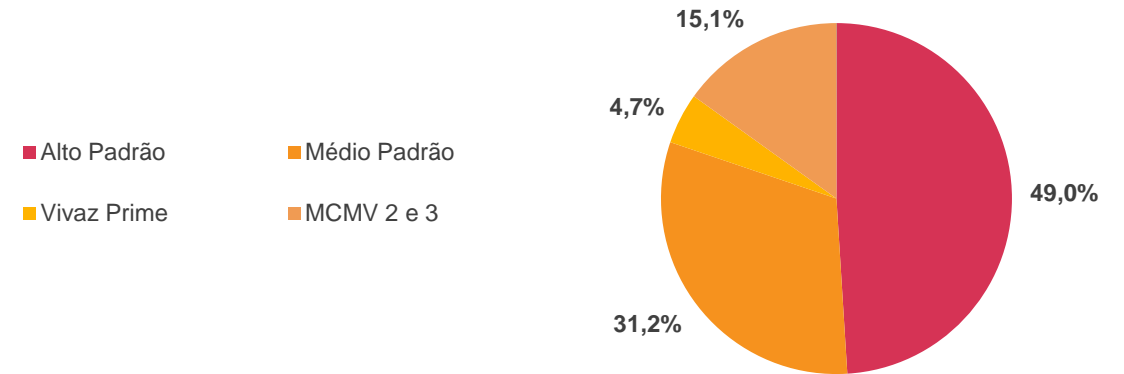
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Visão Geral

Área de Atuação | Lançamentos (%CBR) – 2023



Segmento de Atuação | Lançamentos (%CBR) – 2023



Rating

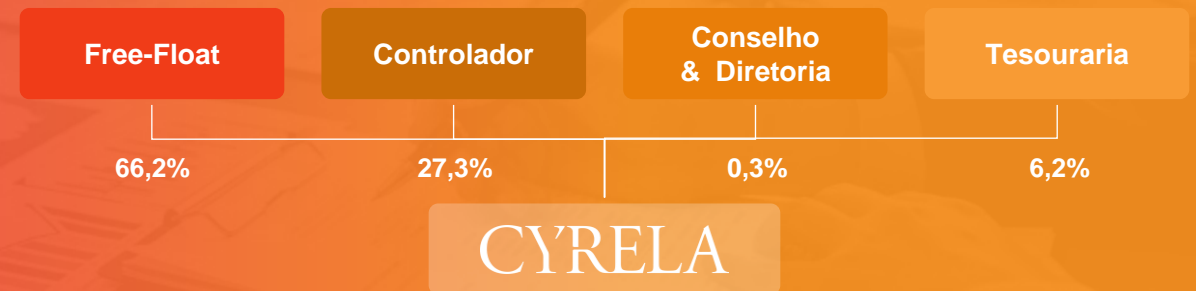
- Rating Nacional: **brAAA**
- Perspectiva: **Estável**

S&P Global

- Rating Nacional: **AAA.br**
- Perspectiva: **Estável**

MOODY'S

Composição Acionária



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Destaque

Solidez e Profundo Conhecimento no Setor



Posição de Liderança na Indústria¹



2005
IPO na Bolsa de Valores



~ 5.200
Funcionários (Obra + Administrativo)



Governança Corporativa
Membro do Novo Mercado na B3



R\$ 9,9 Bilhões
Recebíveis (Dezembro, 2023)



Expertise em Design e Projetos Inovadores



Foco em São Paulo, Rio de Janeiro e Sul



Operação Integrada Desde a Aquisição do Terreno até a Construção



Cobertura de Todas as Categorias de Clientes



Sólida Situação Financeira e Relacionamentos Firmados com os Principais Bancos



Forte Marca

- **Top Imobiliário 2023** | Incorporação e Construção
- **Valor 1000** | As 1000 Maiores Empresas

¹Dado com base em informações financeiras e operacionais divulgadas por companhias abertas atuantes no mesmo setor da Devedora

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Nossas Marcas

CYRELA

Solidez Financeira, Credibilidade & Visão Empreendedora



Segmento de Atuação

Luxo / Alto



Médio



Econômico



MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

1. Visão Geral
- 2. Operacional e Financeiro**
3. Termos & Condições da Oferta
4. Contatos de Distribuição
5. Fatores de Risco

CYRELA

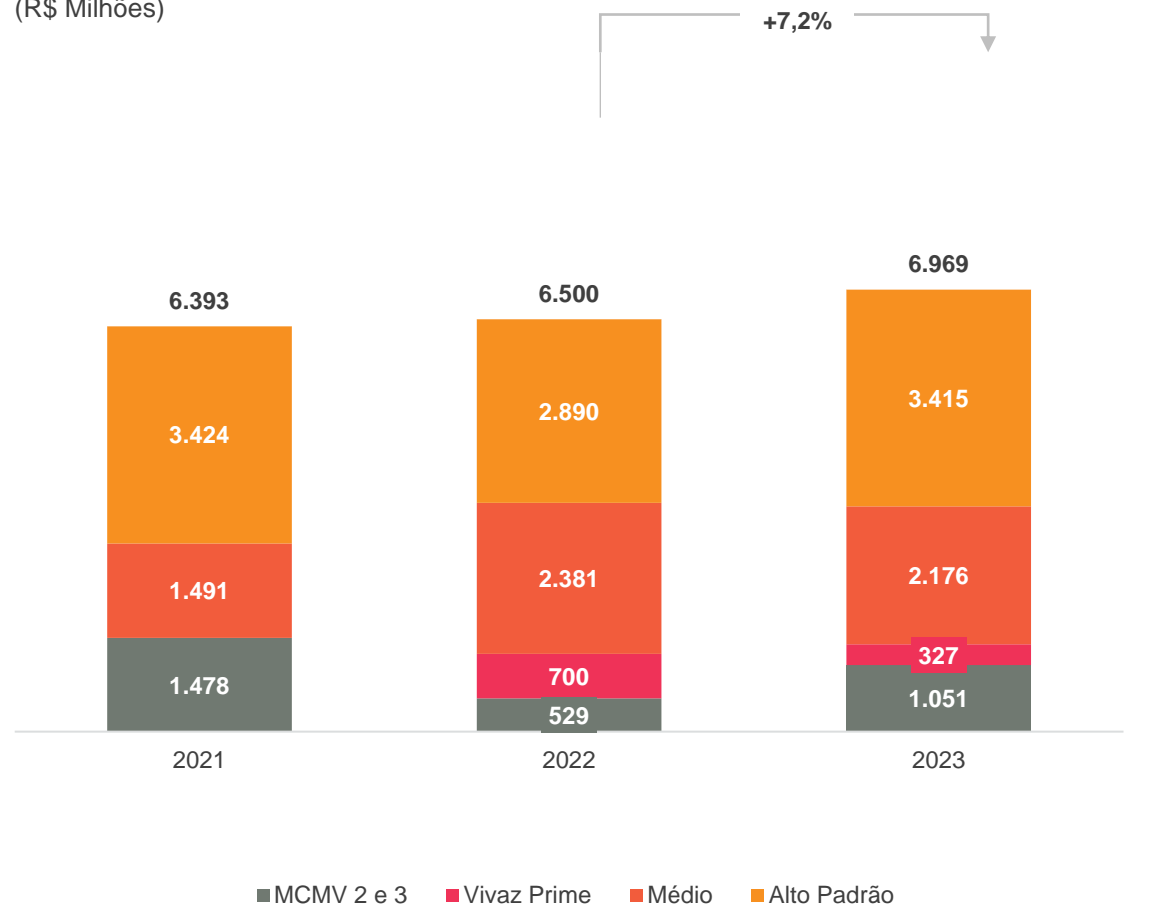
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO", ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Resultados Operacionais

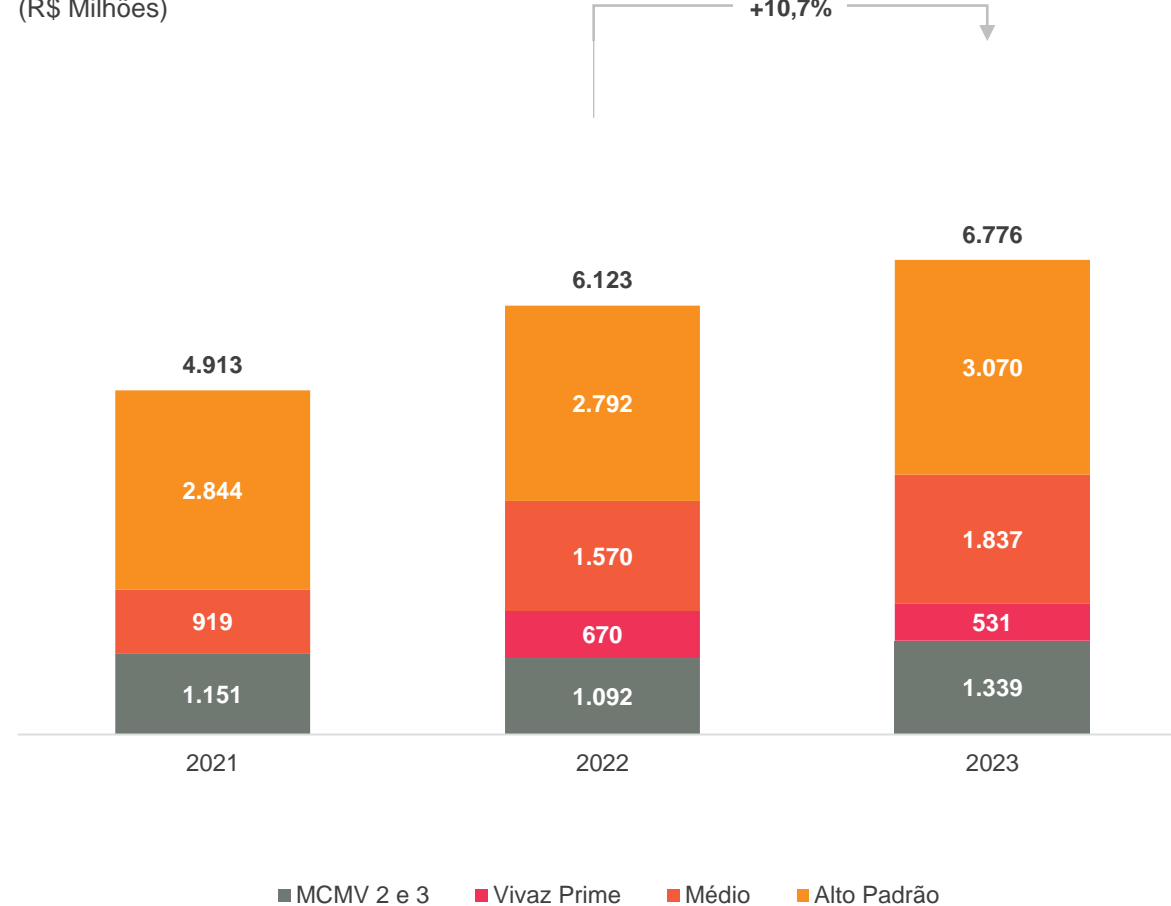
Lançamentos – VGV %CBR

(R\$ Milhões)



Vendas – VGV %CBR

(R\$ Milhões)

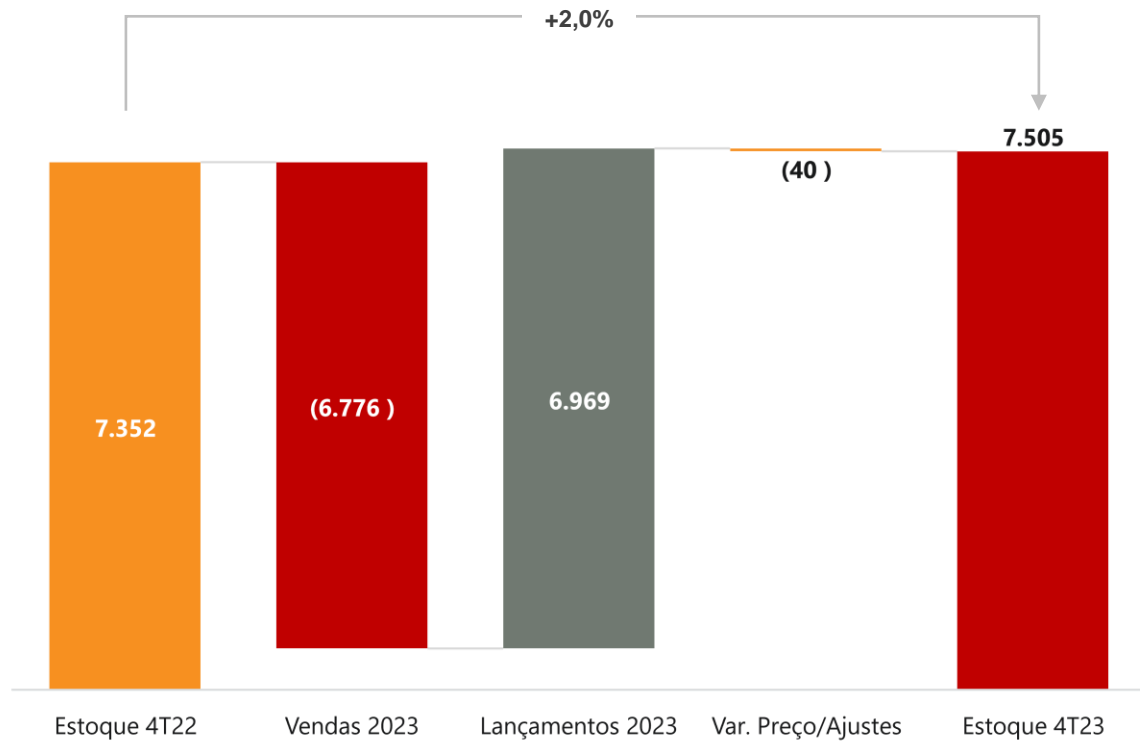


MATERIAL PUBLICITÁRIO

Resultados Operacionais

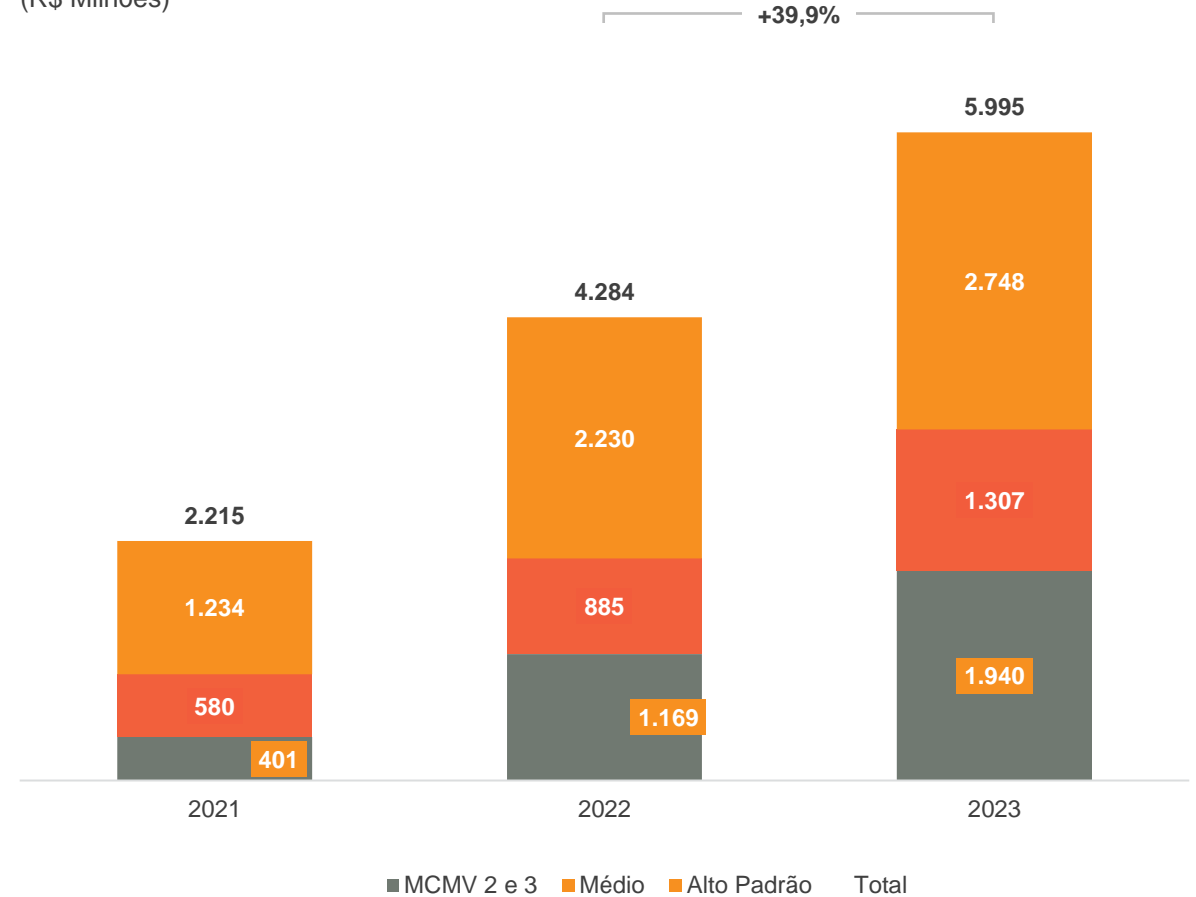
Estoques – VGV %CBR

(R\$ Milhões)



Entregas – VGV 100%

(R\$ Milhões)



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

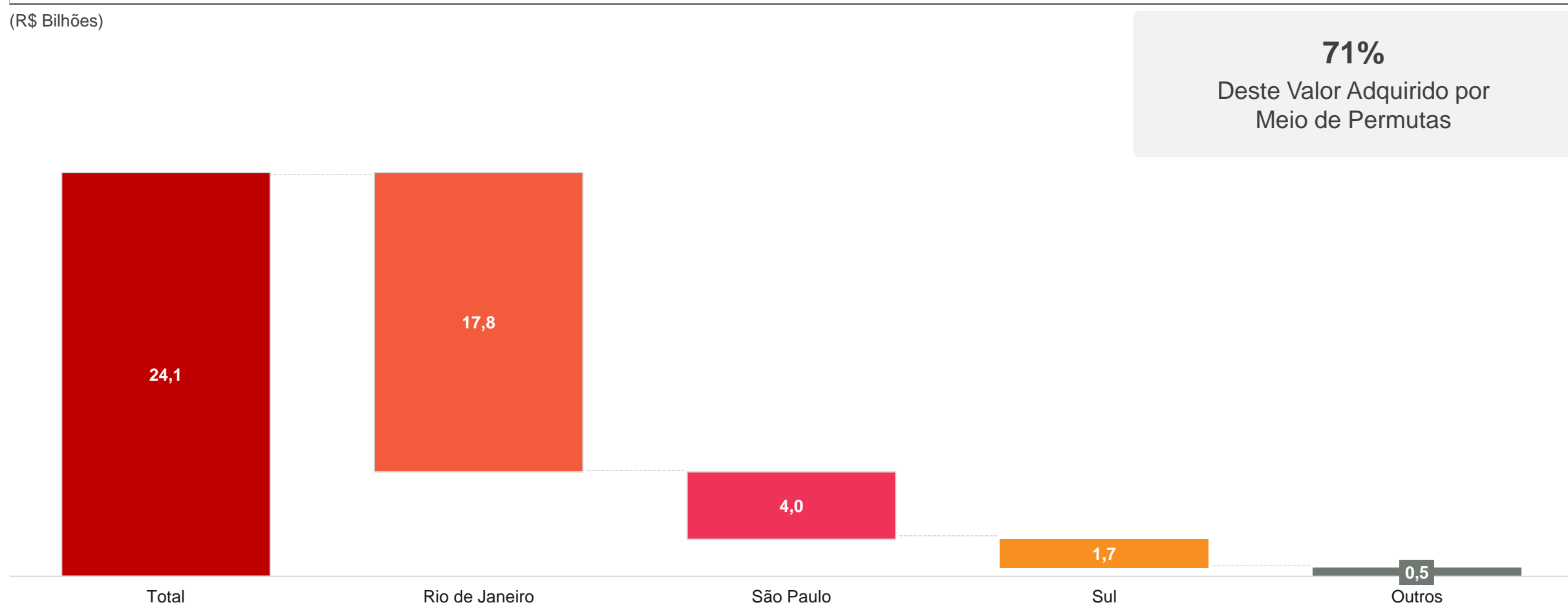
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Landbank 4T23

Terrenos

LANDBANK – VGV %CBR

(R\$ Bilhões)

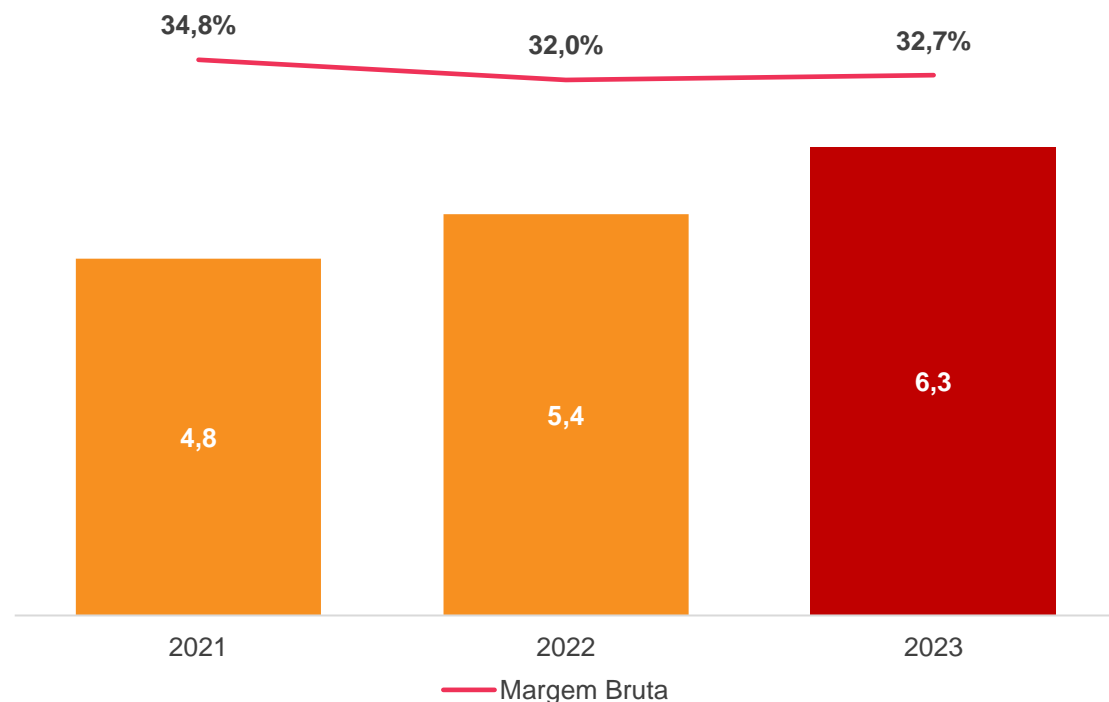


MATERIAL PUBLICITÁRIO

Histórico Financeiro

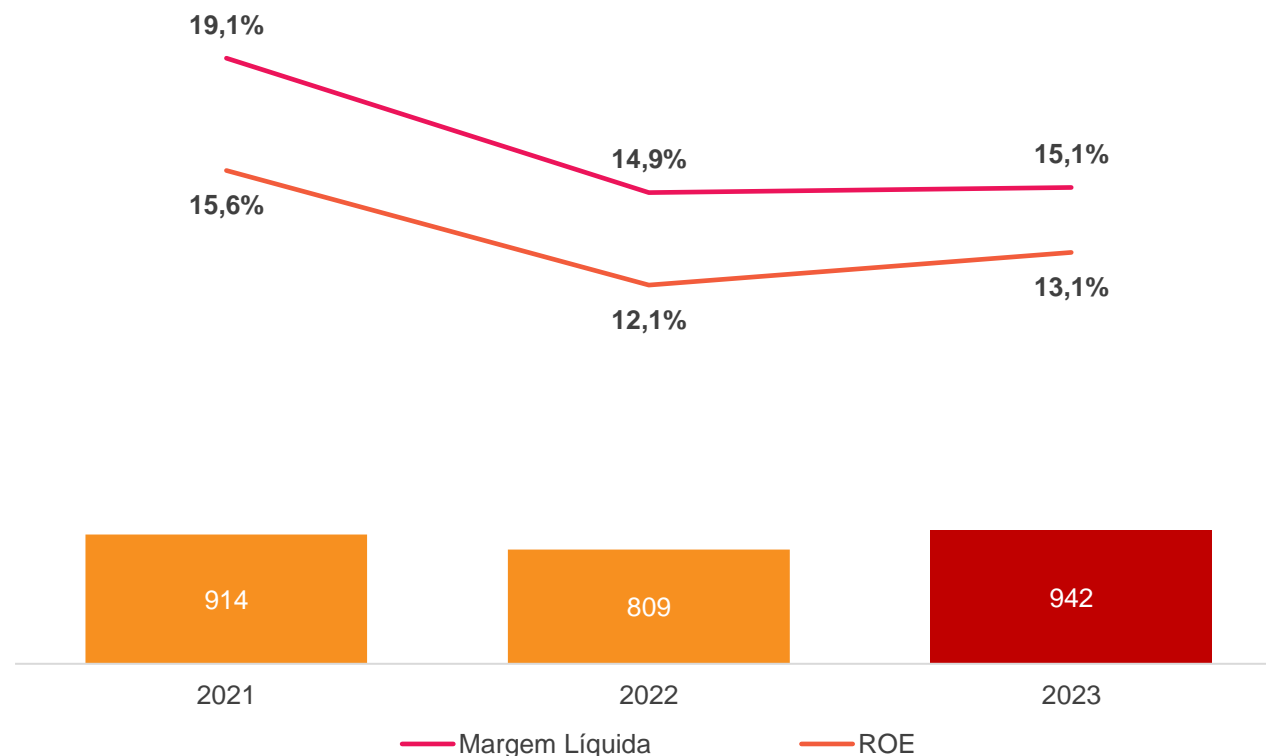
Receita Líquida & Margem Bruta

(R\$ Bilhões)



Lucro Líquido, Margem Líquida & ROE¹

(R\$ Milhões)



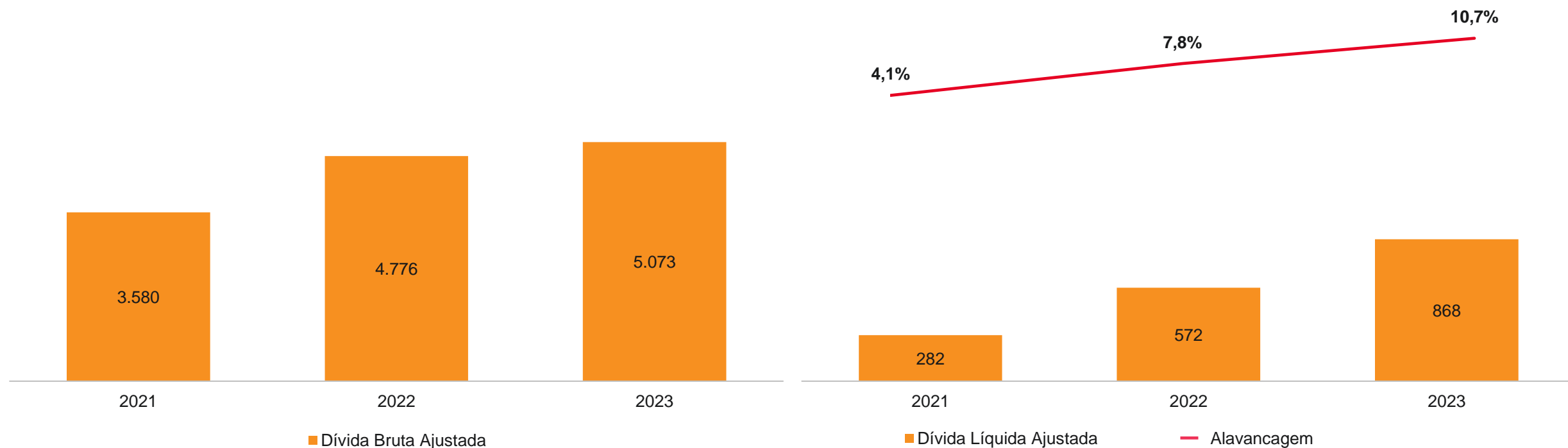
¹ Cálculo do ROE considera Lucro Líquido do período dividido pelo Patrimônio Líquido Médio do período

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Histórico Financeiro

Endividamento

(R\$ Milhões)



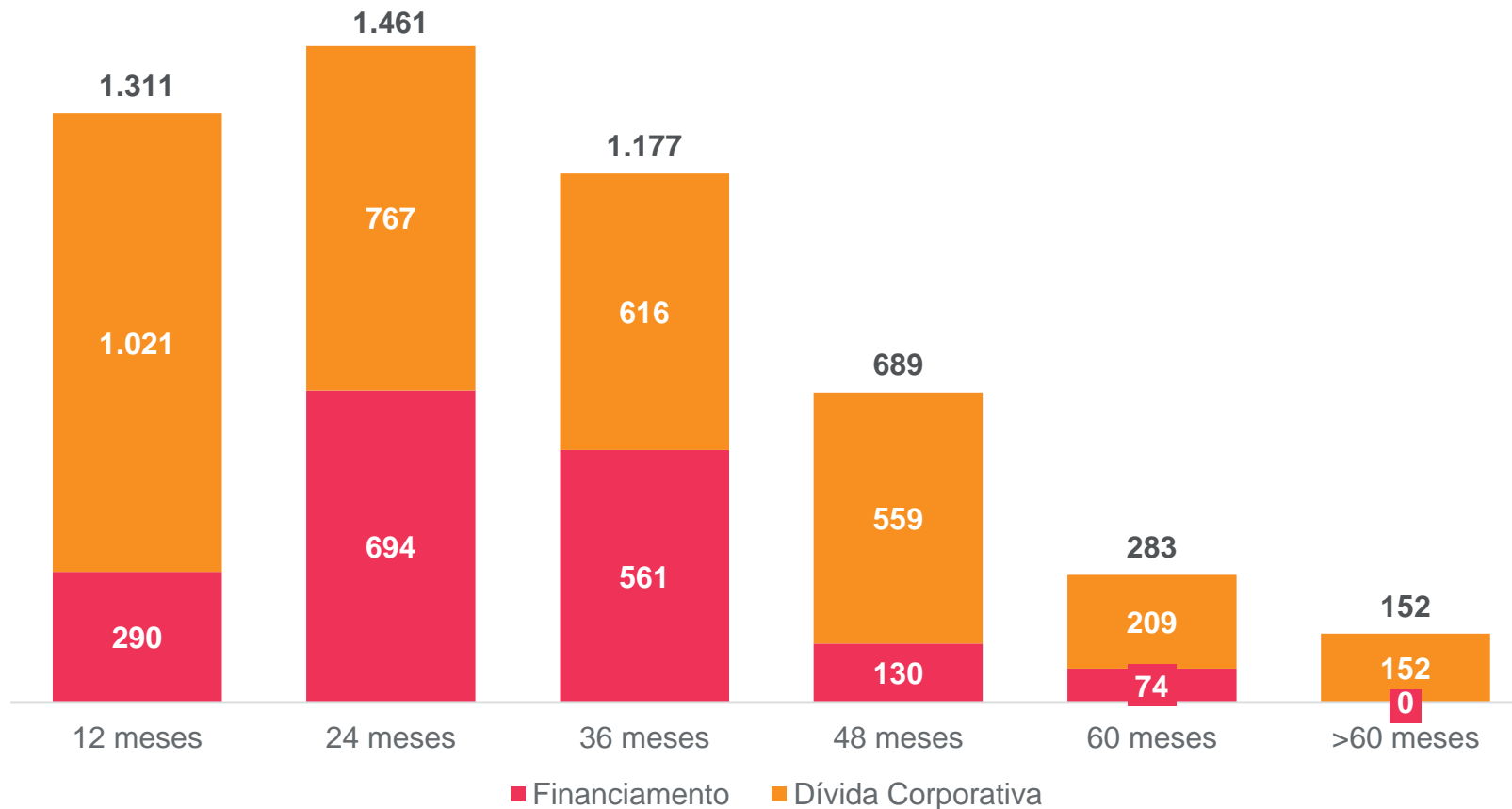
Para fins de esclarecimento, o cálculo da dívida bruta ajustada acima considera apenas o saldo de principal, não sendo considerado juros e despesas com emissões. A dívida bruta sem ajustes de juros e despesas com emissões seria de R\$ 5.158 milhões para 2023, R\$ 4.855 milhões para 2022 e R\$ 3.625 milhões para 2021. A reconciliação da dívida bruta para a dívida bruta ajustada pode ser realizada utilizando os dados de juros e despesas com emissões encontrados nas Notas Explicativas 10, 11 e 12.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Endividamento - Cronograma

Cronograma de Amortização da Dívida

(R\$ Milhões)



Fonte: Companhia | Notas: Exclui dívidas da CashMe (R\$ 1.428 MM)

Indicadores	Dívida Total	Dívida Corporativa
Dívida Líquida/ Patrimônio Líq.		10,7%
Prazo Médio	2,5 anos	2,6 anos
Curto Prazo	26%	31%
Longo Prazo	74%	69%

	Custo Médio de Financiamentos	Custo Médio de Dívida Corp.*	
Poupança + 2,81%	74,0%	TJLP + 3,78%	4,4%
TR + 9,04%	26,0%	100% do CDI	17,6%
TOTAL	100,0%	CDI + 1,28%	77,6%
Taxa Mínima	TR + 7,99%	Pré (7,0%)	0,4%
Taxa Máxima	Poupança + 5,0%	TOTAL	100,0%

CONFIDENCIAL 17

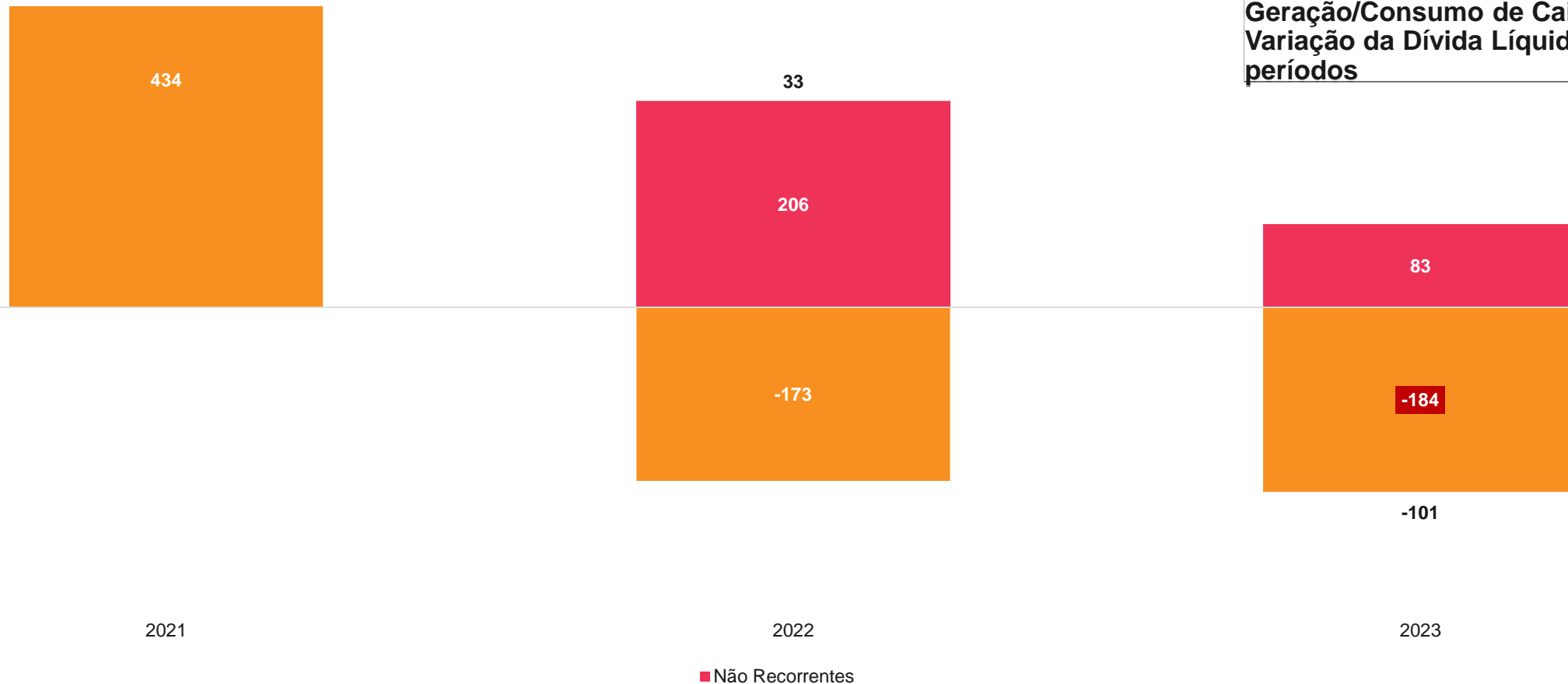
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO", ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Resultados Financeiros – Geração de Caixa

Geração/Consumo de Caixa

(R\$ Milhões)

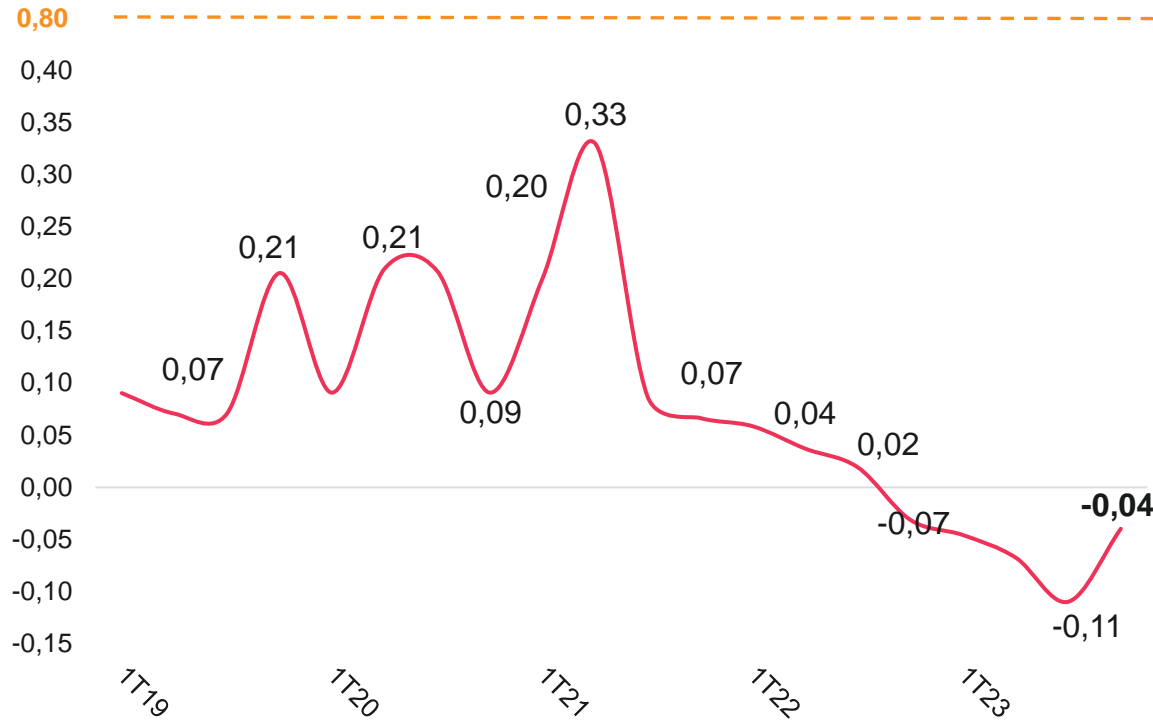


Geração/Consumo de Caixa é a Variação da Dívida Líquida entre os períodos

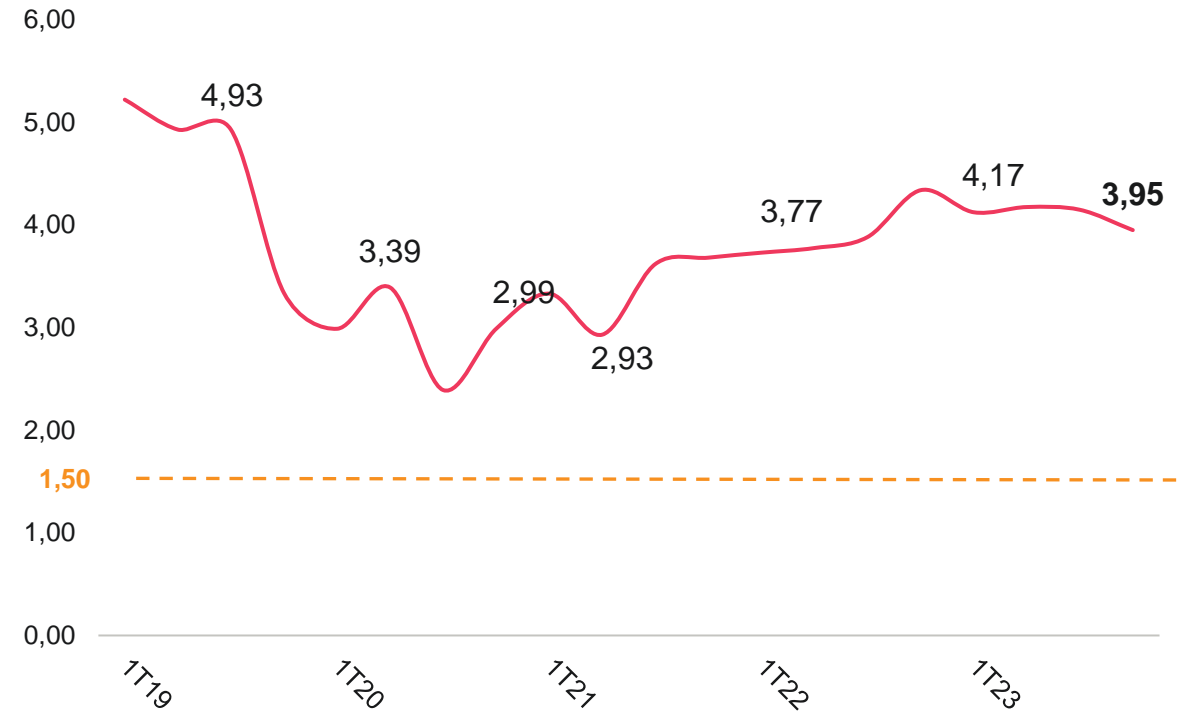
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Histórico Financeiro

Covenants



Dívida Total + Imóveis a Pagar – Dívida Sfh – Disponibilidades ≤ 0,80
Patrimônio Líquido



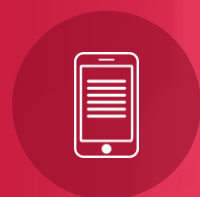
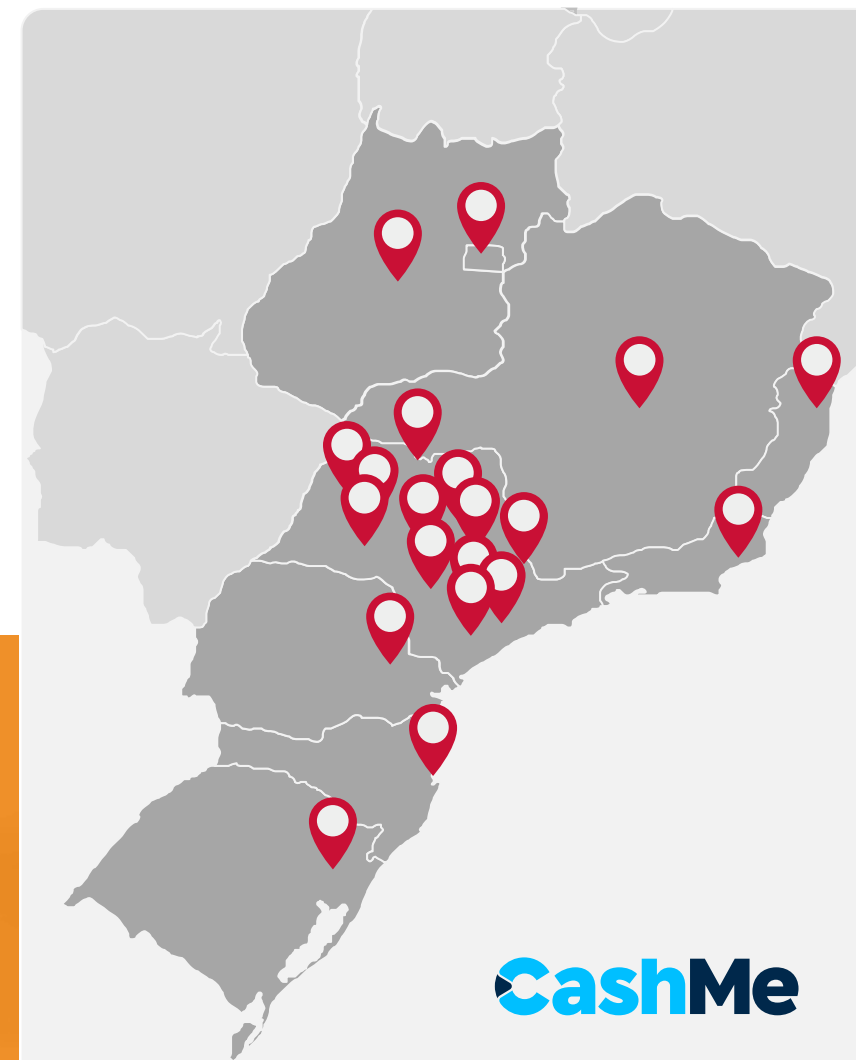
Total De Recebíveis + Receita A Apropriar + Imóveis A Comercializar ≥ 1,50 ou < 0
Dívida Líquida Total + Imóveis A Pagar + Custos E Desp. A Apropriar

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Nossas Marcas | CashMe

Segmento de Atuação

- Lançada em 2018, a CashMe é uma *fintech* do grupo Cyrela que oferece empréstimos com imóveis em garantia (*Home Equity*)
- Taxas a Partir de **IPCA +1,34% a.m.** ou **CDI +0,87% a.m.**
- **R\$ 2,1 Bilhões** em Carteira (Dezembro, 2023)
- Processo Simplificado: Totalmente Online e em Poucos Passos...



Simulação
& Proposta



Primeiro Contato
com o Cliente



Assinatura
do Contrato



Crédito
na Conta

CashMe

CONFIDENCIAL 20

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

1. Visão Geral
2. Operacional e Financeiro
- 3. Termos & Condições da Oferta**
4. Contatos de Distribuição
5. Fatores de Risco

CYRELA

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Característica da Oferta

Securizadora/Emissora	Companhia Província de Securitização		
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Imobiliários S.A.		
Coordenadores	Banco Safra S.A., Itaú BBA, UBS BB, Bradesco BBI e Santander		
Valor Mobiliário objeto da Oferta Pública	Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI		
Devedora	Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações		
Lastro	Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada, da 17ª emissão da Devedora		
Volume da Oferta	Inicialmente, R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), observada a possibilidade de aumento do valor total da emissão mediante exercício total ou parcial da opção de lote adicional de até 25%, e o volume máximo de R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais) a ser alocado na segunda série		
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais)		
Regime de Colocação	Garantia Firme para volume de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais)		
Séries	Em até 3 (três) séries, em sistema de vasos comunicantes de distribuição		
Prazo <i>Duration</i>⁽¹⁾	<u>1ª Série</u> : 4 anos 2,60 anos	<u>2ª Série</u> : 5 anos 4,00 anos	<u>3ª Série</u> : 7 anos 4,82 anos
Amortização	<u>1ª Série</u> : Anual no 24º, 36º e 48º meses	<u>2ª Série</u> : <i>bullet</i>	<u>3ª Série</u> : Anual no 72º e 84º meses
Juros	<u>1ª Série</u> : Semestral, sem carência	<u>2ª Série</u> : Semestral, sem carência	<u>3ª Série</u> : Semestral, sem carência
Taxa Teto	<u>1ª Série</u> : 98% do CDI a.a.	<u>2ª Série</u> : 99% do CDI a.a.	<u>3ª Série</u> : 101% do CDI a.a.

Notas: (1) Data Base: 17 de abril de 2024

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Característica da Oferta

Resgate Antecipado dos CRI e Amortização Antecipada Facultativa	Permitido, nos termos da escritura de emissão de Debêntures, a exclusivo critério da Devedora, após o decurso de (i) de 18 (dezoito) meses contados da Data de Emissão para as Debêntures da Primeira Série, ou seja, a partir de 15 de outubro de 2025; (ii) 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão para as Debêntures da Segunda Série, ou seja, a partir de 15 de abril de 2026; e (iii) 30 (trinta) meses contados da Data de Emissão para as Debêntures da Terceira Série, ou seja, a partir de 15 de outubro de 2026.
Prêmio de Resgate/Amortização	0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o saldo devedor, multiplicado pela <i>duration</i> , em anos, remanescente
Oferta de Resgate Antecipado dos CRI	Permitido, nos termos da escritura de emissão de Debêntures, a qualquer tempo, mediante deliberação do Conselho de Administração da Devedora, realizar a oferta de resgate antecipado facultativo de todas ou de determinada série de CRI, de forma individual a cada série.
Garantias	<i>Clean</i>
Rating Preliminar¹	(P) AAA.br (sf), atribuída pela Moody's
Covenants	(i) a razão entre (1) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (2) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); e (ii) a razão entre (1) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (2) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero).
Escriturador e Banco Liquidante	Itaú Corretora de Valores S.A. e Banco Itaú Unibanco S.A
Agente Fiduciário	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Público Alvo	Os CRI serão distribuídos publicamente a Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais (Público Geral)
Distribuição e Negociação	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
Códigos ISIN	1 Série: BRPVSCCRI3V8 2ª Série: BRPVSCCRI3W6 3ª Série: BRPVSCCRI3X4

Notas: (1) Esta classificação foi realizada em 08 de abril de 2024, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Cronograma da Oferta

Nº	Evento	Data ⁽¹⁾ ⁽²⁾
	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM.	
1.	Divulgação do Aviso ao Mercado. Disponibilização do Prospecto Preliminar.	08.04.2024
2.	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>).	09.04.2024
3.	Início do Período de Reserva.	15.04.2024
4.	Encerramento do Período de Reserva.	29.04.2024
5.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	30.04.2024
6.	Comunicado do resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> . Divulgação do Comunicado ao Mercado Concessão do registro automático da Oferta pela CVM.	02.05.2024
7.	Disponibilização do Anúncio de Início. Disponibilização do Prospecto Definitivo.	03.05.2024
8.	Data de liquidação financeira dos CRI.	06.05.2024
9.	Data Máxima para Disponibilização do Anúncio de Encerramento.	30.10.2024

Fonte: Companhia. | Notas: (1) Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Emissora, da Devedora e dos Coordenadores da Oferta. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada pela Emissora e pelos Coordenadores ao mercado e à CVM. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. (2) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

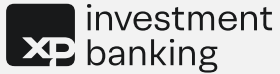
1. Visão Geral
2. Operacional e Financeiro
3. Termos & Condições da Oferta
- 4. Contatos de Distribuição**
5. Fatores de Risco

CYRELA

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Contatos de Distribuição



Getúlio Lobo	Guilherme Pontes	Marco Regino
Carlos Antonelli	Gustavo Oxer	Marion Ayrosa
Elisa Martinez	Gustavo Padrão	Raphaela Oliveira
Fernando Leite	Hugo Massachi	Vitor Amati
Guilherme Pescaroli	Lara Anatriello	

distribuicaoinstitucional.rf@xpi.com.br



Rafael Quintas
Januaria Rotta
Alexandre Baldrigue
Eliana Noventa
Pedro Sene
Pedro Vasconcellos

fi.sales@safra.com.br



Denise Chicuta	Camila Soares Cavalcante
Diogo Mileski	Gustavo Porro Tonissi
Camila São Julião	
Abel Sader	
João Pedro Lobo	

bbifisales@bradescobbi.com.br



Paulo Arruda
Bruno Finotello
Daniel Gallina
Paula Montanari
Felipe Mello

ol-salesrf@ubs.com



Guilherme Maranhão	Gustavo Azevedo
Rogério Cunha	Raphael Tosta
Felipe Almeida	Flavia Neves
Luiz Felipe Ferraz	Rodrigo Tescari
Fernando Miranda	João Pedro Castro

IBBA-FISalesLocal@itaubba.com.br



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

distribuição.rf@santander.com.br

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Informações Adicionais

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, a partir da data de disponibilização deste Aviso ao Mercado, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), conforme abaixo indicados:

- **EMISSORA:** <https://www.provinciasecuritizadora.com.br> (neste website, acessar “Emissões”, “CRI” e, no campo de busca, digitar o código “57ª EMISSÃO”, clicar em “Detalhes” e na aba “Arquivos”, selecionar o respectivo relatório).
- **COORDENADOR LÍDER:** www.xpi.com.br (neste website, na aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Ofertas públicas”, em seguida clicar em “CRI Cyrela - Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 3 (três) séries, da 57ª (Quinquagésima Sétima) Emissão da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações” e, então, clicar no documento desejado).
- **BANCO SAFRA:** <https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste website clicar em “CRI – Cyrela 2024.”, e depois clicar no documento desejado).
- **BRADESCO BBI:** https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx (neste website, no campo “Escolha o tipo de oferta e encontre na lista abaixo.”, selecionar “CRI”, localizar “CRI Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações. - 2024”, e depois clicar no documento desejado).
- **ITAÚ BBA:** <https://www.italy.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> (neste website, clicar em “Cyrela”, e então, na seção “2024” e “CRI Cyrela”, e então, clicar em “Prospecto”, “Aviso ao Mercado”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).
- **BANCO SANTANDER:** <https://www.santander.com.br/assessoria-financeira-e-mercado-de-capitais/ofertas-publicas> (neste website, acessar “Ofertas em Andamento”, em seguida clicar em “CRI Cyrela” e, então, localizar o documento desejado).
- **UBS BB:** <https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank/public-offers.html> (neste website, clicar em “Cyrela” - 57ª Emissão de CRI da Companhia Província de Securitização” e, então, localizar o documento desejado).
- **CVM/B3 (Fundos NET):** <http://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Menu” ao lado esquerdo da tela, clicar em “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar novamente em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar em “Exibir Filtros”, buscar no campo “Securitizadora” “Companhia Província de Securitização”, em seguida, no campo “Nome do Certificado”, digitar o código ISIN “BRPVSCCRI3V8, BRPVSCCRI3W6 ou BRPVSCCRI3X4” sendo referentes à 1ª (primeira) Série, 2ª (segunda) e 3ª (terceira), respectivamente, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o “Prospecto Preliminar”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta pela coluna “Tipo”, clicar no símbolo da lupa com o papel dobrado “visualizar documento” à direita para acesso documento).

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

1. Visão Geral
2. Operacional e Financeiro
3. Termos & Condições da Oferta
4. Contatos de Distribuição
5. **Fatores de Risco**

CYRELA

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

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

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

Para os efeitos desta seção, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziram efeito adverso sobre a Emissora e a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora 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 sobre 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 do valor investido.

Os fatores de risco relacionados à Emissora, à Devedora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, incorporado por referência ao Prospecto.

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo: a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência; b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito; c) 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; e d) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia.

Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora são:

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

O mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários internacionais. Tais características de mercado podem limitar substancialmente a capacidade dos investidores de alienar os CRI ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo e, conseqüentemente, poderão vir a afetar negativamente o preço de mercado dos ativos mobiliários. Adicionalmente o preço de mercado dos ativos mobiliários poderá flutuar por diversas

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

razões, incluindo por motivos relacionados ao desempenho operacional e financeiro da Devedora e por quesitos macroeconômicos, nacionais e internacionais, que não podem ser controlados pela Devedora, o que poderá afetar negativamente os titulares de CRI. A volatilidade e a falta de liquidez no mercado de capitais brasileiro poderá causar desafios significativos para os titulares de CRI, limitando sua capacidade de vender e precificar seus investimentos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Falta de liquidez nos mercados domésticos, financeiros e de capitais

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

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

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco de estrutura

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco relativo ao quórum de deliberação em Assembleia Especial

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Risco relativo à baixa liquidez no mercado secundário

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

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

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco da Marcação a Mercado

Desde 2 de janeiro de 2023, distribuidores de investimento, como bancos e corretoras, deverão disponibilizar para os clientes os valores de referência para debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e títulos públicos federais (exceto tesouro direto) que eles possuem. Isso significa que tais títulos, inclusive os CRI, serão marcados a mercado, ou seja, terá a atualização diária de seu preço unitário em função de vários fatores, como mudanças nas taxas de juros e nas condições de oferta e demanda pelo ativo. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos CRI visando o cálculo de seu preço unitário, pode causar oscilações negativas no valor dos CRI, poderá não

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

refletir necessariamente a rentabilidade teórica dos CRI. Dessa forma, os CRA poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente a liquidez e a negociação dos CRA pelo Investidor no mercado secundário, no desinvestimento e resultar em perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Riscos relativos à política econômica do governo federal

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

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

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

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

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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Riscos relativos aos efeitos da política anti-inflacionária

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Risco decorrente da política monetária do governo federal

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária - COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos da América. A eventual instabilidade da política monetária brasileira e a grande variação nas taxas de juros podem ter efeitos adversos sobre a economia brasileira e seu crescimento, com elevação do custo do capital e retração dos investimentos se retraem. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia brasileira, afetando adversamente a produção de bens, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios da Emissora e da Devedora e sua capacidade produtiva e de pagamento e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos CRI.

Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo afetar as atividades da Emissora e da Devedora e sua capacidade de pagamento e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

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

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Risco relativo ao fato de a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding dos CRI poder impactar adversamente a formação da taxa final de Remuneração dos CRI, e o investimento nos CRI por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poder promover redução da liquidez dos CRI no mercado secundário

Nos termos da regulamentação em vigor, poderão ser aceitas no Procedimento de Bookbuilding intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que pode impactar adversamente a formação das taxas finais da Remuneração dos CRI, tendo em vista que as Pessoas Vinculadas podem ter interesses dissonantes dos investidores que não sejam Pessoas Vinculadas.

Ademais, caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI originalmente ofertados, as intenções de investimento apresentadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas não serão canceladas. Assim, será permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI, reduzindo liquidez desses CRI posteriormente no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por manter estes CRI fora de circulação. A Emissora e os Coordenadores não têm como garantir que a subscrição/aquisição dos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estes CRI 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: Probabilidade Maior / Materialidade Média

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Menor

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Risco em decorrência das condições econômicas e políticas no Brasil e o impacto nos resultados das operações da Devedora e sua condição financeira.

As mudanças políticas fiscais e monetárias, bem como a taxa de crescimento da economia do Brasil podem impactar diretamente a performance do setor imobiliário, que sofre influência direta com o nível de emprego e disponibilidade de renda das famílias, taxas de juros e disponibilidade de crédito tanto para compradores como para financiamento às obras, além do nível de confiança das pessoas como um todo, dado que a compra de imóvel exige que o comprador tenha, além de capacidade atual de pagamento, confiança que a terá no futuro para honrar o pagamento do financiamento imobiliário. Em razão disso, o valor dos imóveis comercializados pela Devedora pode variar de forma negativa e ter efeitos sobre a garantia de contas a receber em ambiente econômico desfavorável.

Além disso, um ambiente econômico desfavorável pode impactar a realização do repasse bancário e aumentar a quantidade de rescisões contratuais. Os contratos de vendas celebrados pela Devedora preveem a retenção de valores pagos por desistência da compra. Contudo, a tendência de decisões recentes do poder judiciário brasileiro em relação à rescisão dos contratos de compra e venda imobiliária é no sentido de obrigar as empresas do setor imobiliário a devolver aos compradores quase que a totalidade dos montantes pagos pelo imóvel objeto de rescisão, o que pode gerar impactos financeiros negativos para a Devedora, que, além do eventual desembolso de tais montantes, poderá reconhecer baixa em potenciais recebíveis futuros.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo, sendo que a Devedora pode perder sua posição no mercado em certas circunstâncias econômicas desfavoráveis. O setor imobiliário é fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Ademais, alguns dos concorrentes poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Devedora e, conseqüentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário. Dessa forma, o setor poderá estar sujeito a crises de liquidez que reduzam as disponibilidades de financiamento.

As empresas do setor imobiliário, inclusive a Devedora, dependem de uma série de fatores que estão além de seu controle para a construção e a incorporação de projetos imobiliários. Esses fatores incluem a disponibilidade de recursos no mercado para a aquisição de terrenos e a construção. Qualquer escassez nos recursos de mercado poderá reduzir a capacidade de vendas da Devedora devido às dificuldades na obtenção de crédito para aquisição de terrenos ou para o financiamento da construção. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas na Escritura de Emissão e/ou dos demais documentos da Operação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Menor

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

O risco de crédito da Devedora e a inadimplência das Debêntures pode afetar adversamente os CRI

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco decorrente de eventual rebaixamento do rating de crédito do Brasil

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Riscos Tributários

Desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal Brasileira, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução RFB nº 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares de CRI, sendo certo que a Devedora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, nos termos da Cláusula 4.11.3 da Escritura de Emissão, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

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

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Risco decorrente dos critérios adotados para a concessão do crédito

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco de não cumprimento de Condições Precedentes e o consequente cancelamento da Oferta

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes à realização da Oferta, cujo atendimento é condição necessária para a liquidação dos CRI e o exercício da Garantia Firme pelos Coordenadores, e que deverão ser verificadas anteriormente à liquidação da Oferta. A Garantia Firme somente será exercida caso, nos termos do Contrato de Distribuição, sejam cumpridas ou renunciadas, conforme o caso, as Condições Precedentes, sendo certo que (i) anteriormente ao registro da Oferta, a não implementação de qualquer uma dessas condições, sem renúncia por parte dos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, ensejará a exclusão da Garantia Firme e tal fato deverá ser tratado como modificação da Oferta; e (ii) caso essa já tenha sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado, poderá, implicar em resilição do Contrato de Distribuição, observados os princípios dispostos no artigo 67 da Resolução CVM 160.

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

Para maiores informações acerca das Condições Precedentes da Oferta, veja o item 14.1. da seção “14. Contrato de distribuição de valores mobiliários”, na página 87 do Prospecto.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco relativo à importância de uma equipe qualificada da Emissora

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Efeitos da retração no nível da atividade econômica

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco decorrente de eventual alteração na legislação tributária do Brasil

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Risco relacionado aos efeitos dos mercados internacionais

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

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

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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco relativo ao escopo de auditoria legal restrito

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Riscos associados à atividade de incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis.

A Devedora se dedica à incorporação, construção e venda de empreendimentos residenciais e comerciais e pretende continuar desenvolvendo tais atividades em razão disso está exposta aos riscos se sua atividade.

O valor de mercado do banco de terrenos da Devedora pode cair, o que poderá impactar adversamente seu resultado operacional, pois a Devedora mantém terrenos em estoque para parte de seus empreendimentos futuros. O valor de tais terrenos poderá vir a cair significativamente entre a data de sua aquisição e a incorporação do empreendimento ao qual se destina, em consequência das condições econômicas ou de mercado. A queda do valor de mercado do banco de terrenos da Devedora pode afetar adversamente o resultado das vendas dos empreendimentos aos quais se destinam, e, conseqüentemente, impactar de forma adversa os resultados operacionais da Devedora.

A volatilidade dos preços das unidades imobiliárias poderá também impactar adversamente o resultado operacional da Devedora, pois a variação negativa do valor das unidades imobiliárias no mercado pode inviabilizar projetos em estudo e para os já lançados exigir maiores descontos para venda do estoque e, como consequência, impactar a capacidade da Devedora de manter o seu ritmo de crescimento para os anos subsequentes e a margem dos negócios em desenvolvimento ou com unidades em estoque.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

O crescimento futuro da Devedora poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ter condições satisfatórias. As operações da Devedora exigem volumes significativos de capital de giro. A Devedora poderá ser obrigada a levantar capital adicional, proveniente da venda de ações ou, em menor extensão, da venda de títulos de dívida ou de empréstimos bancários, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades. Não se pode assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que terá condições satisfatórias. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades, o que poderia prejudicar de maneira relevante a sua situação financeira e os seus resultados operacionais.

Pode haver escassez ou redução da oferta de materiais utilizados pela Companhia para construção de seus empreendimentos, tais como: aço, cimento, cobre, pvc, alumínio, o que pode acarretar em aumento dos preços dos insumos ou na sua indisponibilidade de forma a atrasar o cronograma de obras da Devedora.

O aumento do número de canteiros de obras da Devedora e da indústria de construção de modo geral pode afetar a disponibilidade de contratação de empresas especializadas para determinadas fases do processo construtivo, tais como estrutura de concreto armado, alvenaria estrutural, serviços gerais de execução de obras.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos para a Devedora. A Devedora é e poderá ser no futuro parte em processos administrativos e/ou judiciais, seja nas esferas cível, tributária e trabalhista, que poderão ter resultados contrários a seus interesses que impeçam a continuidade de algum negócio ou que eventualmente alcancem valores substanciais não contingenciados que possam causar um efeito adverso nos resultados da Devedora. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas na Escritura de Emissão e/ou dos demais documentos da Operação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Riscos associados aos resultados da Devedora (holding) dependerem dos resultados de suas subsidiárias.

A Devedora controla diversas sociedades brasileiras do setor imobiliário. Sua capacidade de cumprir com as suas obrigações financeiras depende do fluxo de caixa e dos lucros das suas subsidiárias, bem como da distribuição desses lucros, sob a forma de dividendos e/ou de juros sobre o capital próprio. Algumas das suas subsidiárias são sociedades de propósito específico ("SPEs"), que foram constituídas pela Devedora juntamente com outras incorporadoras e construtoras. Por força de entendimentos mantidos com seus sócios nas SPEs, a Devedora mantém o controle das contas-movimento das SPEs, sendo que tais sociedades não podem distribuir dividendos, exceto se todas as suas obrigações tenham sido integralmente pagas ou se os sócios tenham decidido de forma diversa. Não há garantia de que os proventos das subsidiárias serão disponibilizados à Devedora ou de que serão suficientes para o cumprimento das obrigações financeiras. A não disponibilização destes recursos ou sua insuficiência pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Adicionalmente, caso as parcerias da Devedora não sejam bem-sucedidas ou caso a Devedora não consiga manter um bom relacionamento com os seus sócios ou parceiros, seus negócios e operações podem ser afetados negativamente. Além das parcerias já formadas atualmente, caso surjam novas oportunidades, a Devedora poderá desenvolver novas parcerias com outras incorporadoras e construtoras com o objetivo de aumentar o número de empreendimentos em que participa, reduzir custos de aquisição de terrenos e diversificar a sua carteira de projetos. Problemas na manutenção de suas parcerias, bem como dificuldades de atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso de tais parcerias, poderão afetar negativamente seus negócios, resultado operacional e financeiro e fluxo de Caixa. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

Riscos associados à cadeia de suprimentos.

A atividade core da Devedora é realizada com a contratação de uma grande extensão de serviços e compras de materiais. Pressões de custos de obras e alterações em orçamentos podem causar complementos de custos que alteram a rentabilidade dos projetos e conseqüentemente da Devedora. A Devedora pode incorrer em custos adicionais de construção que ultrapassem o orçamento original, principalmente em função de (i) aumento de custos de materiais, (ii) aumento de custo de mão de obra, (iii) queda de produtividade e (iv) aumento de taxas de juros. Esses fatores de risco podem resultar em aumento de custos não refletidos no Índice Nacional de Custo da Const-ução - INCC, não sendo possível, portanto, repassá-los aos clientes finais da Devedora.

Além do disposto acima, interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção e outros insumos e/ou a escassez e volatilidade na oferta de mão-de-obra qualificada, que podem impactar nos prazos de entregas, qualidade e margem dos negócios em desenvolvimento. Ainda, caso a entrega dos empreendimentos vendidos pela Devedora não seja realizada no prazo de 180 dias a contar da data programada (exceto nos casos de força maior), a Devedora pode estar sujeita a multas. Além disso, conforme previsto no Código Civil, a Devedora presta garantia limitada ao prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais e pode vir a ser demandada com relação a tais garantias.

E ainda, a utilização de mão de obra terceirizada pode implicar na assunção de obrigações solidárias de natureza trabalhista e previdenciária.

A Devedora e suas subsidiárias possuem um número reduzido de empregados próprios. A utilização de mão de obra terceirizada por parte das subsidiárias, especialmente no que diz respeito à contratação de empreiteiras e subempreiteiras, pode implicar na assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária. A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída às subsidiárias, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços. A Devedora, por sua vez, pode vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas às suas subsidiárias, independentemente de ser assegurado à Devedora e as subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. A ocorrência de eventuais contingências é de difícil previsão e quantificação, e se vierem a se consumir poderão afetar adversamente a situação financeira e os resultados da Devedora.

A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

As atividades da Devedora estão sujeitas a extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar o seu custo e limitar seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente as suas atividades.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa a edificações e zoneamento, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, através de regras de zoneamento e necessidade de obtenção de licenças, bem como a leis e regulamentos relativos à proteção ao consumidor. A Devedora é obrigada a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolvimento de sua atividade de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente seus resultados operacionais. Suas operações também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais e essa regulamentação pode fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para cumpri-las e influenciar em outros custos adicionais que a Devedora possa vir a ter, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial e comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

O Governo Federal tem o poder para aumentar ou reduzir alíquotas de tributos, criar novos tributos e modificar o regime de tributação em vigor. Aumentos, alterações ou criações de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis enquanto seus contratos de venda estejam em vigor podem impactar de forma adversa a situação financeira e os resultados operacionais e financeiros da Devedora, na medida em que a Devedora não possa alterar o valor dos contratos para repassar tais ajustes de custos aos seus clientes.

A atuação da Devedora e o seu crescimento dentro do segmento “Econômico” está relativamente ligada ao programa habitacional do Governo Federal, o “Casa Verde e Amarela”. Qualquer decisão que suspenda, interrompa ou altere significativamente as regras do programa pode afetar de forma negativa o desempenho da Devedora nesse segmento.

Ainda quanto ao cumprimento de leis e regulamentos, a Devedora está exposta a riscos associados a não observância das leis e normas de conformidade por parte de seus colaboradores. Esse risco está relacionado à possibilidade de algum colaborador da Devedora cometer alguma fraude ou ato de corrupção em benefício próprio ou da Devedora. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Os negócios, situação financeira, ou resultados da Devedora podem ser adversa e materialmente afetados por esses riscos, o que poderia afetar sua capacidade de cumprimento das obrigações relativas aos CRI. Esses fatores também podem afetar de maneira adversa a condição financeira ou os resultados operacionais da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

Risco relativo à situação financeira e patrimonial da Devedora

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

Os Créditos Imobiliários não contam com qualquer garantia. Caso a Devedora não arque com o pagamento dos Créditos Imobiliários, a Emissora não terá qualquer garantia para executar visando a recuperação do respectivo crédito. Não foi e nem será constituída garantia para o adimplemento dos CRI, com exceção da constituição do Regime Fiduciário. Assim, caso a Emissora não pague o valor devido dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, os Titulares dos CRI não terão qualquer garantia a ser executada, ocasião em que podem vir a receber a titularidade das próprias CCI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários

O lastro dos CRI é composto pelos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que devem atender determinados critérios legais, e regulamentares estabelecidos para sua caracterização. Falhas na constituição ou formalização das Debêntures (inclusive pela impossibilidade de assegurar que não haverá fraudes, erros ou falhas no processo de análise da Devedora sobre sua capacidade de adimplir com as obrigações decorrentes das Debêntures), de acordo com a legislação e regulamentação aplicável, são situações que podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, das CCI e/ou dos CRI, a contestação da regular constituição dos Créditos Imobiliários, das CCI e/ou dos CRI por qualquer pessoa, incluindo por terceiros ou pela própria Devedora, causando prejuízos aos Titulares dos CRI. Além disso, tais situações podem acarretar na impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares dos CRI, inclusive, conforme o caso, como resultado de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Risco relativo à perda de registro da Emissora perante a CVM

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco relativo ao crescimento da Emissora e insuficiência de seu capital

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

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Risco relacionado ao controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle da Emissora

Atualmente, a Emissora é controlada diretamente pela empresa Província Holding Participações Ltda., CNPJ/MF 48.847.851/0001-09, que tem os poderes para eleger os membros do Conselho de Administração, dentre outros atos, que podem afetar o desempenho da Emissora e sua política de distribuição de rendimentos. Desta forma, o interesse do acionista controlador, ou de seus eventuais sucessores, pode vir a afetar a Emissora e suas atividades, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco relacionado a fornecedores da Emissora

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

Conforme descrito no Termo de Securitização, de acordo com informações descritas no item “Resgate Antecipado dos CRI” da seção “Características Gerais dos CRI” do Prospecto Preliminar, nos termos do Termo de Securitização, haverá o Resgate Antecipado dos CRI nos seguintes casos (i) da totalidade dos CRI, caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, observados os termos, prazos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) de todas ou de determinada série de CRI, de forma individual a cada série, caso seja realizado, pela Devedora, o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, nos termos previstos da Escritura de Emissão de Debêntures; e (iii) em sua totalidade, conforme seja realizado pela Devedora, na hipótese de um Evento de Retenção de Tributos.

Adicionalmente, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado dos CRI (i) caso ocorra uma Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, decorrente de uma Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 6.2.1 do Termo de Securitização; ou (ii) caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI, nos termos da Cláusula 5.4.6 e seguintes do Termo de Securitização.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

O Resgate Antecipado dos CRI pode impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

Conforme descrito no Termo de Securitização, de acordo com informações descritas no item “Amortização Extraordinária dos CRI” da seção “Características Gerais dos CRI”, nos termos do Termo de Securitização, poderá ocorrer a Amortização Extraordinária dos CRI, quando houver a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, a ser realizada nos termos da Cláusula 6.3 do Termo de Securitização.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

A Devedora não pode garantir que as coberturas de suas apólices estarão disponíveis ou serão suficientes para cobrir eventuais danos decorrentes de sinistros relacionados a riscos inerentes às suas atividades (como riscos de engenharia, incêndio, quedas etc.). Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos pelas apólices da Devedora, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades. Ademais, a Devedora pode ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas por suas apólices de seguro. Adicionalmente, quando do vencimento das atuais apólices de seguro da Devedora, não tem como garantir que a Devedora conseguirá renová-las em termos suficientes e favoráveis. Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices contratadas ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguros da Devedora podem afetar adversamente seus negócios ou sua condição financeira. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Risco relativo à atuação negligente e insuficiência de patrimônio da Emissora

Nos termos do artigo 28 da Lei nº 14.430, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos titulares de 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 de CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares de CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares de CRI. O capital social da Emissora era, na data base de 31 de dezembro de 2023, de R\$ 820.000,00 (oitocentos e vinte mil reais) totalmente integralizados, que corresponde à aproximadamente 0,07% (sete centésimos) do Valor Base da Oferta, e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28, parágrafo único, da Lei nº 14.430.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco de pagamento das Despesas pela Devedora

Sem prejuízo do disposto no Termo de Securitização, as Despesas da operação de securitização serão arcadas pela Emissora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas a ser constituído com recursos da primeira integralização dos CRI, nos termos da Cláusula 15.1.1 do Termo de Securitização. Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Caso a Devedora não efetue o pagamento das Despesas previstas na cláusula 15 do Termo de Securitização, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os Titulares de CRI poderão ser chamados para aportar recursos suficientes para honrar referidas as despesas, o que pode gerar gastos não previstos e prejuízos financeiros aos Titulares de CRI. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma da Cláusula 15 do Termo de Securitização serão pagas preferencialmente aos pagamentos devidos aos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Risco relativo à presente Oferta estar 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 e distribuição, nos termos do artigo 26, alínea “c”, item “3” e artigo 27 da Resolução CVM nº 160, por se tratar de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhias securitizadoras registradas na CVM, destinadas exclusivamente ao público investidor em geral, cujo devedor do lastro é único e é emissor de ações com grande exposição ao mercado (“EGEM”).

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.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco de indisponibilidade da Taxa DI para os CRI DI

Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI DI previstas no Termo de Securitização, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada até a data do cálculo. Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação (Período de Ausência da Taxa DI) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Taxa DI deverá ser substituída pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para a Taxa DI, os Titulares de CRI definirão, de comum acordo com a Emissora e com a Devedora, mediante realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI, a ser convocada pela Emissora, nos termos do Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (Taxa Substitutiva CRI). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, a última Taxa DI divulgada.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Riscos de crédito dos clientes da Devedora.

Considerando que a atividade da Devedora depende de forma relevante da capacidade de compra de seus clientes, ela está exposta a riscos associados à falta de disponibilidade de recursos para obtenção de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores de imóveis em potencial para financiar suas aquisições. A falta de disponibilidade de recursos no mercado para a obtenção de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar aquisições compra de empreendimentos da Devedora ou ainda causar a inadimplência de financiamentos contratados pelos clientes. Conseqüentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos imóveis residenciais e comerciais incorporados pela Devedora, bem como incorporações de loteamentos, afetando adversamente de forma significativa sua condição financeira, seus resultados operacionais, ou ainda.

A Devedora, ocasionalmente, concede financiamentos aos compradores das unidades dos seus empreendimentos residenciais baseados nos termos de contratos de venda a prazo, os quais preveem, via de regra, ajuste pelo Índice Nacional de Custo da Construção - INCC durante as obras e taxa de juros de 12,0% ao ano mais índice de inflação após a concessão do habite-se. A Devedora está sujeita aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos, incluindo risco de aumento nas taxas de inflação, risco de inadimplemento risco de aumento do custo dos recursos captados, podendo todos esses fatores prejudicar seu fluxo de caixa.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Adicionalmente, considerando o ambiente protecionista de alguns Tribunais do país, em caso de inadimplemento ocorrido após a entrega da unidade adquirida a prazo, a ação de cobrança tendo por objeto os valores devidos e a retomada da unidade do comprador inadimplente, de modo geral pode demorar e portanto, caso o comprador venha a se tornar inadimplente, não se pode garantir que a Devedora será capaz de receber o valor total do saldo devedor, já registrado nas demonstrações financeiras, de qualquer contrato de venda a prazo, o que poderia ter um efeito material adverso na sua condição financeira e nos seus resultados operacionais.

Os distratos permanecem representando um risco à saúde financeira das empresas do setor. O efeito inicial do distrato impacta diretamente o nível de receita das empresas e a geração de caixa uma vez que é feita uma baixa num potencial recebível futuro.

O cliente tem o direito unilateral de promover o cancelamento da venda (distrato), ou seja, o cliente pode optar por não continuar com a unidade comprada, devolvendo-a para a Devedora. Nos termos da Lei Federal nº 13.786/18, caso a incorporação esteja submetida ao regime do patrimônio de afetação, a Devedora poderá estabelecer uma cláusula penal que preverá a retenção de até 50% do valor pago pelo cliente até o momento do distrato, caso não haja o estabelecimento do regime de patrimônio de afetação, a retenção estabelecida no contrato, de acordo com a legislação atual, deverá ser de, no máximo, até 25% do valor pago pelo cliente até o momento do distrato. O cancelamento da venda impacta negativamente o fluxo de caixa da Devedora, em razão do dispêndio de recursos para ressarcir o cliente em 30 dias da expedição do “habite-se” ou documento equivalente emitido pelo órgão público municipal, nos termos da legislação local, no caso de unidades em empreendimentos desenvolvidos em regime de patrimônio de afetação, ou em 180 dias contados do distrato no caso dos demais empreendimentos. Tal cancelamento também impacta negativamente a carteira de recebíveis da Devedora. Adicionalmente, o retorno da unidade para o estoque gera novos custos para revendê-la e, no caso de uma unidade pronta, gera, ainda, custos adicionais com condomínio, IPTU e conservação, impactando negativamente o fluxo de caixa da Devedora.

Ademais, a Devedora e outras empresas do setor captam recursos a diferentes taxas e indexadores e podem não conseguir repassar aos seus clientes tais condições de remuneração, de modo a vir a conceder financiamentos com indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos e os financiamentos concedidos poderá vir a afetar o fluxo de caixa e desempenho financeiro da Devedora. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

Risco relacionado à insuficiência da estrutura e governança de SI e TI para garantir a estabilidade, disponibilidade, integridade e confidencialidade dos sistemas da Devedora.

Este risco está relacionado à possibilidade de sofrer ataques maliciosos que podem afetar a continuidade de algumas operações da Devedora e ainda podem expor informações confidenciais e vazamento de dados, ou pode ter impacto na operação assim como na imagem da Devedora e violação da confiabilidade, disponibilidade e integridade dos sistemas de um modo geral. Outro fator de risco associado aqui é a má conduta dos usuários dos sistemas da Devedora, funcionários e/ou terceiros. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Média

A Devedora está exposta a riscos associados à conjuntura econômica do país

As mudanças em políticas fiscais e monetárias, bem como a taxa de crescimento da economia do país podem impactar diretamente a performance do setor, pois o mesmo sofre influência direta do nível de emprego e disponibilidade de renda das famílias, taxas de juros e disponibilidade de crédito tanto para compradores como para financiamento às obras, além do nível de confiança das pessoas como um todo, dado que a compra de imóvel exige que o comprador tenha, além de capacidade atual de pagamento, confiança que a terá no futuro para honrar o pagamento do financiamento imobiliário. Em razão disso, o valor dos imóveis comercializados pode variar e ter efeitos sobre a garantia de contas a receber em ambiente econômico desfavorável.

Os contratos de vendas celebrados pela Devedora preveem a retenção de valores pagos por desistência da compra. Contudo, a tendência de decisões recentes do poder judiciário brasileiro em relação à rescisão dos contratos de compra e venda imobiliária é no sentido de obrigar as empresas do setor a devolver aos compradores quase que a totalidade dos montantes pagos pelo imóvel objeto de rescisão, o que pode gerar impactos financeiros negativos para a Devedora, que, além do eventual desembolso de tais montantes, poderá reconhecer baixa em potenciais recebíveis futuros, o que poderá comprometer a capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações financeiras, inclusive aquelas decorrentes das Debêntures.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo, sendo que a Devedora pode perder sua posição no mercado em certas circunstâncias. O setor imobiliário é fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Ademais, alguns dos concorrentes poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Devedora e, conseqüentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário.

Dessa forma, o setor poderá estar sujeito a crises de liquidez que reduzam as disponibilidades de financiamento. As empresas do setor imobiliário, inclusive a Devedora, dependem de uma série de fatores que estão além de seu controle para a construção e a incorporação de projetos imobiliários. Esses fatores incluem a disponibilidade de recursos no mercado para a aquisição de terrenos e a construção. Qualquer escassez nos recursos de mercado poderá reduzir a capacidade de vendas da Devedora devido às dificuldades na obtenção de crédito para aquisição de terrenos ou para o financiamento da construção, o que poderá comprometer a capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações financeiras, inclusive aquelas decorrentes das Debêntures.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

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

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, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Riscos relacionados à ausência de Coobrigação da Emissora

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Risco da não realização da carteira de ativos pela Emissora

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

A capacidade da Devedora de honrar suas obrigações

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Risco decorrente da guarda da Escritura de Emissão de Debêntures e da Escritura de Emissão de CCI

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Riscos decorrentes de falhas de procedimentos

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Risco de liquidação do Patrimônio Separado

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Os demais fatores de risco à Devedora podem ser encontrados no item 4.1 do 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 Preliminar, o qual pode ser encontrado no website indicado na seção “15 - Documentos ou Informações Incorporados ao Prospecto por Referência ou como Anexos”, na página 94 do Prospecto. Não foi e nem será emitida qualquer opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, ou às obrigações e/ou às contingências da Devedora descritas em seus Formulário de Referência.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

The background of the page features a light gray, stylized illustration of a city skyline with several skyscrapers of varying heights and window patterns, creating a modern architectural aesthetic.

CYRELA

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