

# PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,  
DA 510ª (QUINGENTÉSIMA DÉCIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - Código CVM nº 477 - Categoria S1

CNPJ nº 02.773.542/0001-22 | NIRE 35.300.157.648

Rua Hungria nº 1.240, Conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo -SP

lastreados em créditos imobiliários devidos pela



SÃO BENEDITO  
SÃO BENEDITO S.A.

CNPJ nº 37.517.596/0001-01 | NIRE 5130002084-0

Rua da Cereja nº 522, 2º Andar, Sala 1, Bosque da Saúde, CEP 78050-020

no montante total de até

**R\$ 150.000.000,00**

(cento e cinquenta milhões de reais)

Código ISIN dos CRI: BRRBRACRA68

Não será contratada agência de classificação de risco para atribuir rating aos CRI ou às Notas Comerciais Escriturais.

Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: devedor único.

A OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 477, na categoria S1, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora" ou "Securitizadora") está realizando a emissão de até 150.000 (cento e cinquenta mil), observada a Distribuição Parcial (conforme definido abaixo), certificados de recebíveis imobiliários, nominativos e escriturais, em série única ("CRI"), da 510ª (quingentésima décima) emissão da Emissora ("Emissora"), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário dos CRI"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 28 de novembro de 2025 ("Data de Emissão dos CRI") o valor total de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), observada a Distribuição Parcial ("Valor Total da Emissão dos CRI"), nos termos previstos no "Termo de Distribuição de Créditos Imobiliários da 510ª (quingentésima décima) emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela São Benedito S.A.", celebrado em 29 de outubro de 2025 ("Termo de Securitização"), entre a Emissora e a VÖRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, nomeada para representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos titulares dos CRI ("Agente Fiduciário" ou "Vôrtex DTVM").

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários representados pela 2ª (segunda) emissão de notas comerciais escriturais, em série única, respectivamente, para colocação privada, da SÃO BENEDITO S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 37.517.596/0001-01 ("Devedora"), com garantia real e garantia fiduciária adicional, na forma de aval, outorgado por MARCOS ANTÔNIO MALUF, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF") sob o nº 266.219.831-15 ("Sr. Marcos"), LEONARDO CHICRE MALUF, inscrito no CPF sob o nº 21.637.306/0001-23 ("Avaliista PJ" ou "MMF" INVESTIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 21.637.306/0001-23 ("Avaliista PJ" ou "MMF" e, quando em conjunto com os Avalistas PF, os "Avaliistas"), subscritas diretamente pela Securitizadora, para vinculação aos CRI ("Créditos Imobiliários"), nos termos previstos no "Termo de 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Fidejussionária Adicional, Série Única, para Colocação Privada, da São Benedito S.A.", celebrado em 29 de outubro de 2025, entre a Devedora, a Emissora e os Avalistas ("Termo de Emissão"); representados por 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI"), a ser emitida pela Emissora, nos termos do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integradas, sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural e Outras Avenças", celebrado em 29 de outubro de 2025 entre a Emissora e a VÖRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada ("Instituição Custodiante" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei nº 10.931").

Os CRI serão objeto de distribuição pública sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 27 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Resolução da CVM nº 60, de 23 dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118"), do "Código de Ofertas Públicas", das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" e "Regras e Procedimentos de Deveres Básicos", todos expedidos pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), atualmente em vigor ("Código ANBIMA", "Regras e Procedimentos ANBIMA" e "Regras e Procedimentos de Deveres Básicos", respectivamente, e quando referidos em conjunto, "Normativos ANBIMA"), bem como as demais disposições aplicáveis, a qual será conduzida pela ABC BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob nº 33.817.677/0001-76, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta ("Coordenador Líder" ou "ABC"), sob o regime de melhores esforços de colocação, pelo Coordenador Líder.

Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, previstas no Termo de Securitização e neste Prospecto, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, os CRI têm prazo de vencimento de 2.051 (dois mil e cinquenta e um) dias a contar da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2031 ("Data de Vencimento dos CRI").

O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente. A remuneração dos CRI será realizada da seguinte forma: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Utéis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de um spread (sobretaxa) a ser definido no Procedimento de Bookbuilding (conforme definido abaixo), estando a sobretaxa limitada a, no mínimo, 2,80% (dois inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Utéis ("Taxa Piso") e a, no máximo, 3,30% (três inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Utéis ("Taxa Teto") e "Remuneração dos CRI", respectivamente). A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a fórmula disposta nas páginas 3 deste Prospecto.

Os CRI serão distribuídos no regime de melhores esforços, e, portanto, será admitida a distribuição parcial, na forma dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160 ("Distribuição Parcial"), sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 100.000 (cem mil) CRI, correspondente a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Montante Mínimo"), observado que uma vez atingido o Montante Mínimo, a Devedora e a Emissora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Valor Total da Emissora até qualquer montante entre o Montante Mínimo e o Valor Total da Emissão, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento. Caso seja atingido montante igual ou superior ao Montante Mínimo, mas inferior ao Valor Total da Emissão, eventual saldo de CRI não colocado no âmbito da oferta dos CRI será cancelado pela Emissora.

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, sem lotes mínimos ou máximos, para verificar e definir, em conjunto com a Devedora, a taxa final da Remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa final da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, observadas a Taxa Piso e a Taxa Teto ("Procedimento de Bookbuilding").

Não serão constituidas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Não obstante, os Créditos Imobiliários contam com o Aval, com a Alienação Fiduciária de Imóveis, com a Alienação Fiduciária de Quotas das SPEs e o Fundo de Despesas.

A Emissora instituirá o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei nº 14.430") e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, sendo os Créditos Imobiliários destacados do patrimônio da Emissora e destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao respectivo regime fiduciário.

Os CRI serão depositados, para distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, e para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, ambos administrados e operacionados pela B3, sendo as distribuições e negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

Os CRI não são qualificados como "verde", "social", "sustentável" ou termos correlatos.

**OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO INDICADOS NAS PÁGINAS 15 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.**

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA, DOS AVALISTAS E DO LASTRO DOS CRI, BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA, DOS AVALISTAS E DAS NOTAS COMERCIAIS QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PREVIA DO CONTEÚDO DESTE PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

O PROSPECTO ESTÁ E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA SECURITIZADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DA B3.

É ADMISSÍVEL RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 05 DE NOVEMBRO DE 2025. OS PEDIDOS DE RESERVA SÃO IRREVOCÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PÉRIODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRIPTAS NO ITEM 7.1 DA SEÇÃO "7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA", NA PÁGINA 68 DESTE PROSPECTO. QUASIQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A COMPANHIA E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER.

O REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA FOI REQUERIDO PERANTE A CVM EM 30 DE OUTUBRO DE 2025.

CLASSEIFICAÇÃO ANBIMA DOS CRI: 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 CLASSEIFICADOS COMO "RESIDENCIAL", "CONCENTRADO", "APARTAMENTOS OU CASAS" E "VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDAS". ESTA CLASSEIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTENDO AS CARACTERÍSTICAS DESTES PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES. ESTE COMPLEMENTO DESCREVE ATUALIZAÇÕES AO "PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 510ª (QUINGENTÉSIMA DÉCIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA SÃO BENEDITO S.A." DIVULGADO EM 30 DE OUTUBRO DE 2025 E REPUBLICADO EM 24 DE NOVEMBRO DE 2025 E EM 03 DE DEZEMBRO DE 2025.

A data deste Prospecto é 03 de dezembro de 2025.

COORDENADOR LÍDER



Investment  
Bank

ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR LÍDER



JURÍDICO DA DEVEDORA



Negrão Ferrari  
advogados



(o restante dessa página foi intencionalmente deixado em branco)

## ÍNDICE

<b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>1</b>
2.1 Breve Descrição da Oferta.....	1
2.2 Apresentação da Emissora.....	1
2.3 Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização .....	2
2.4 Identificação do Público-Alvo.....	2
2.5 Valor Total da Oferta .....	2
2.6 Resumo das Principais Características da Oferta .....	3
<b>3 DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....</b>	<b>12</b>
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da Oferta .....	12
3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre: .....	12
3.3 Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado .....	14
3.4 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas .....	14
3.5 Se o título oferecido for qualificado pela Emissora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar.....	14
<b>4 FATORES DE RISCO .....</b>	<b>15</b>
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. ....	15
<b>5 CRONOGRAMA DA OFERTA.....</b>	<b>60</b>
5.1. Cronograma indicativo e tentativo das etapas da oferta, destacando no mínimo:.....	60
<b>6 COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S1.....</b>	<b>67</b>
6.1 Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe) .....	67
6.2 Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário .....	67
<b>7 RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA .....</b>	<b>68</b>
7.1 Eventuais restrições à transferência dos CRI .....	68
7.2 Inadequação do Investimento .....	68
7.3 Eventual Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta .....	68
<b>8 OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>69</b>
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida .....	69
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....	69
8.3 Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação.....	69
8.4 Regime de Distribuição.....	69
8.5 Dinâmica do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .....	69
8.6 Formador de Mercado .....	69
8.7 Fundo de Liquidez e Estabilização .....	69
8.8 Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento .....	69
<b>9 INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO.....</b>	<b>70</b>
9.1 Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados .....	70
9.2 Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes.....	70
9.3 Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados .....	70



9.4 Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos .....	70
<b>10 INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....</b>	<b>71</b>
10.1 Características Gerais dos Créditos Imobiliários .....	71
10.2 Descrição de forma de cessão dos direitos creditórios à Emissora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não da cessão .....	74
10.3 Indicação dos níveis de contração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados.....	74
10.4 Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para a concessão de crédito.....	74
10.5 Procedimentos de Cobrança e Pagamento .....	74
10.6 Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que compõem o patrimônio da Securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo.....	74
10.7 Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Securitizadora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais .....	75
10.8 Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados .....	75
10.9 Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à Securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos .....	75
10.10 Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do Termo de Securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para: .....	78
10.11 Informação sobre taxas de desconto praticadas pela Securitizadora na aquisição dos Créditos Imobiliários.....	79
<b>11 INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES .....</b>	<b>80</b>
11.1 Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização .....	80
11.2 Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil.....	80
<b>12 INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA E OS AVALISTAS.....</b>	<b>81</b>
12.1 Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios .....	81
12.2 Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas .....	81
12.3 Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social.....	81
12.4 Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado .....	82
12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios .....	86

<b>13 RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES .....</b>	<b>93</b>
13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre o Coordenador Líder e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.....	93
<b>14 CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS.....</b>	<b>95</b>
14.1 Condições do Contrato de Distribuição .....	95
14.2 Demonstrativo dos Custos da Oferta.....	98
<b>15 DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS .....</b>	<b>100</b>
15.1 Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas .....	100
15.2 Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período.....	100
15.3 Demonstrações Financeiras elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima.....	101
15.4 Ata de Assembleia Geral Extraordinária ou da Reunião do Conselho de Administração que deliberou a Emissão .....	101
15.5 Estatuto Social atualizado da securitizadora e dos devedores coobrigados referidos no item 12.3 acima .....	101
15.6 Termo de Securitização .....	101
15.7 Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários.....	101
<b>16 IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES ENVOLVIDAS .....</b>	<b>102</b>
16.1. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto aos coordenadores, às instituições consorciadas e na CVM.....	103
16.2. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado .....	104
16.3. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto .....	104
<b>17 OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS .....</b>	<b>105</b>
<b>18 INFORMAÇÕES ADICIONAIS.....</b>	<b>106</b>

## ANEXOS

---

<b>ANEXO I</b>	Cópia da ata da Aprovação Societária da Devedora.....	119
<b>ANEXO II</b>	Cópia das atas das Aprovações Societárias da Avalista PJ .....	131
<b>ANEXO III</b>	Cópia do Estatuto Social da Securitizadora .....	139
<b>ANEXO IV</b>	Cópia do Estatuto Social da Devedora.....	163
<b>ANEXO V</b>	Cópia dos contratos sociais da Avalista PJ.....	225
<b>ANEXO VI</b>	Termo de Securitização assinado .....	265
<b>ANEXO VII</b>	Termo de Emissão assinado .....	501
<b>ANEXO VIII</b>	Escritura de Emissão de CCI assinada .....	613
<b>ANEXO IX</b>	Declaração da Emissora .....	645
<b>ANEXO X</b>	Declaração da Instituição Custodiante .....	655
<b>ANEXO XI</b>	Demonstrações Financeiras da Devedora .....	663



(o restante dessa página foi intencionalmente deixado em branco)

## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Exceto se expressamente indicado neste “Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em série única, da 510<sup>a</sup> (Quingentésima Décima) Emissão, da Opea Securitizadora S.A.” (“Prospecto Preliminar” ou “Prospecto”), palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto no “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 510<sup>a</sup> (Quingentésima Décima) emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela São Benedito S.A.”, celebrado em 29 de outubro de 2025, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, anexo a este Prospecto (“Termo de Securitização”).

### 2.1 Breve Descrição da Oferta

A Oferta consistirá na distribuição pública da 510<sup>a</sup> (quingentésima décima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, no âmbito da qual serão emitidos até 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, observada a Distribuição Parcial, com Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão dos CRI, perfazendo o valor total de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), observada a Distribuição Parcial, na Data de Emissão, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, e do artigo 27 da Resolução CVM 160, por se tratar de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhias securitizadoras registradas na CVM, destinadas a investidores qualificados.

A Remuneração dos CRI e, consequentemente, a Remuneração das Notas Comerciais, será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e serão formalizadas por meio de aditamento ao Termo de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização.

A Oferta será coordenada pela ABC, nos termos do “Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 510<sup>a</sup> (quingentésima décima) Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela São Benedito S.A.”, celebrado em 29 de outubro de 2025, entre a Emissora, a Devedora, os Avalistas e o Coordenador Líder (“Contrato de Distribuição”) sob regime de melhores esforços de colocação com relação ao Valor Total da Emissão (“Melhores Esforços”).

O Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários (“Participantes Especiais” e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”), para participar da Oferta, desde que tal participação não represente qualquer aumento de custos para a Devedora, sendo que, neste caso, serão celebrados termos de adesão ao Contrato de Distribuição (“Termo de Adesão”), entre o Coordenador Líder e cada um dos Participantes Especiais.

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Resolução CVM 160.

A Devedora e os Avalistas declararam no âmbito do Termo de Emissão estarem aptos a figurar como devedora e avalistas dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter o setor imobiliário como principal atividade, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada conforme determinado pela regulamentação aplicável; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva Controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

### 2.2 Apresentação da Emissora

#### Breve Histórico da Emissora

A Emissora foi constituída em setembro de 1998 sob a denominação FINPAC Securitizadora S.A., em novembro de 2000, a Emissora passou a ser denominada SUPERA Securitizadora S.A., em abril de 2001, Rio Bravo Securitizadora S.A., em maio de 2008, RB Capital Securitizadora Residencial S.A., em junho de 2012, RB Capital Companhia de Securitização, operando sob esta razão social até 09 de abril de 2021.

Em 09 de abril de 2021, a Yawara, sociedade investida de um fundo gerido pelo grupo Jaguar Growth Partners, adquiriu a totalidade das ações de emissão da Emissora (“Alienação do Controle”). Na mesma data, a denominação da Emissora foi alterada para RB SEC Companhia de Securitização. Por fim, em 07 de outubro de 2021, a Emissora teve sua denominação social alterada para Opea Securitizadora S.A, pela qual permanece até a presente data.

## Informações Financeiras da Emissora

<b>Capital Social Total (Data base 30 de junho de 2025)</b>	O capital social está dividido em 8.401.200 (oito milhões quatrocentas e uma mil e duzentas) ações, ordinárias nominativas, sem valor nominal, no montante de R\$ 8.401.200,00 (oito milhões quatrocentas e um mil e duzentos reais), totalmente integralizado.
<b>Patrimônio Líquido da Emissora (Data base 30 de junho de 2025)</b>	O Patrimônio Líquido é de R\$ 138.590.000,00 (cento e trinta e oito milhões, quinhentos e noventa mil reais), em 31 de dezembro de 2025.
<b>Acionistas com mais de 5% de Participação no Capital Social</b>	Opea Holding S.A. é a única acionista da companhia.

## Ofertas Públicas Realizadas

<b>Número total de Ofertas emitidas de valores mobiliários ainda em circulação (data base 26 de agosto de 2025)</b>	1.126 (mil cento e vinte e seis)
<b>Saldo Devedor das Ofertas Públicas mencionadas no item anterior (data base 26 de agosto de 2025)</b>	R\$ 201.542.551.126,05 (duzentos e um bilhões, quinhentos e quarenta e dois milhões, quinhentos e cinquenta e um mil, cento e vinte e seis reais e cinco centavos)
<b>Percentual das Ofertas Públicas emitidas com patrimônio separado (data base 26 de agosto de 2025):</b>	100%
<b>Percentual das Ofertas Públicas emitidas com coobrigação da Emissora (data base 26 de agosto de 2025):</b>	0%

## Pendências Judiciais e Trabalhistas

A descrição dos processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que a Emissora ou suas controladas sejam parte, e considerados relevantes para os negócios da Emissora ou de suas controladas, constam do item 4.3 e seguintes do Formulário de Referência da Emissora, ressalvado, entretanto, que não há pendências judiciais e trabalhistas.

### **2.3 Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização**

Não há informações complementares a serem destacadas além das já contidas neste Prospecto.

### **2.4 Identificação do Público-Alvo**

O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto pelos Investidores, quais sejam, investidores qualificados, assim definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Investidores Qualificados**” ou “**Investidores**” e “**Resolução CVM 30**”, respectivamente).

Não há qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de Investidores, respeitado o público-alvo.

### **2.5 Valor Total da Oferta**

O valor total da Emissão será de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), observada a Distribuição Parcial, na Data de Emissão dos CRI.

## 2.6 Resumo das Principais Características da Oferta

Os CRI objeto da presente Oferta, cujo lastro é constituído pelos Créditos Imobiliários, oriundos das Notas Comerciais e representados pelas CCI, conforme previsto no Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

<b>a) Valor Nominal Unitário</b>	O valor nominal unitário dos CRI corresponde a R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
<b>b) Quantidade</b>	<p>Serão emitidos 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, observada a possibilidade de Distribuição Parcial.</p> <p>Os CRI serão distribuídos no regime de melhores esforços, e, portanto, será admitida a distribuição parcial, na forma dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160 (“<b>Distribuição Parcial</b>”), sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 100.000 (cem mil) CRI, correspondente a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“<b>Montante Mínimo</b>”), observado que uma vez atingido o Montante Mínimo, a Devedora e a Emissora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Valor Total da Emissão até qualquer montante entre o Montante Mínimo e o Valor Total da Emissão, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento. Caso seja atingido montante igual ou superior ao Montante Mínimo, mas inferior ao Valor Total da Emissão, eventual saldo de CRI não colocado no âmbito da oferta dos CRI será cancelado pela Emissora.</p> <p>Não Aplicável.</p>
<b>c) Código ISIN</b>	BRRBRACRA868.
<b>d) Classificação de Risco</b>	Não será contratada agência de classificação de risco para atribuir rating aos CRI e, consequentemente, às Notas Comerciais Escriturais.
<b>e) Data de Emissão</b>	A data de emissão dos CRI, qual seja, 28 de novembro de 2025 (“ <b>Data de Emissão</b> ”).
<b>f) Prazo Total e Data de Vencimento</b>	Os CRI têm prazo de vencimento de 2.055 (dois mil e cinquenta e cinco) dias corridos a contar da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2031 (“ <b>Data de Vencimento dos CRI</b> ”).
<b>g) Duration dos CRI</b>	Aproximadamente 3,3385 anos (calculado em 29 de outubro de 2025)
<b>h) Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão</b>	Os CRI desta emissão serão depositados, para distribuição no mercado primário por meio do MDA, e para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as distribuições e negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.
<b>i) Juros remuneratórios e atualização monetária</b>	<p>O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “<i>over extra- grupo</i>”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a>) (“<b>Taxa DI</b>”), acrescida de um spread (sobretaxa) a ser definido no Procedimento de Bookbuilding, estando a sobretaxa limitada a, no mínimo, 2,80% (dois inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“<b>Taxa Piso</b>”) e a, no máximo, 3,30% (três inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“<b>Taxa Teto</b>”). A Remuneração dos CRI será calculada de forma exponencial e</p>

	<p>cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, calculada durante o Período de Capitalização dos CRI, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a seguinte fórmula:</p> $J = VNe \times (FatorJuros - 1)$ <p>Sendo que:</p> <p><math>J</math> = valor unitário da Remuneração dos CRI devida ao final de cada Período de Capitalização dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;</p> <p><math>Vne</math> = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;</p> <p>Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de spread calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:</p> $\text{Fator Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$ <p>onde:</p> <p>Fator DI = Produtório das Taxas DI desde a data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:</p> $\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$ <p>onde:</p> <p><math>n</math> = Número total de Taxas DI, consideradas no cálculo do ativo, sendo “<math>n</math>” um número inteiro;</p> <p><math>k</math> = Número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até “<math>n</math>”;</p> <p><math>TDI_k</math> = Taxa <math>DI_k</math>, de ordem “<math>k</math>”, expressa ao dia, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:</p> $TDI_k = \left[ \left( \frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} \right] - 1$ <p>onde:</p> <p><math>DI_k</math> = Taxa DI, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e</p> <p>FatorSpread = Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo:</p> $\text{Fator Spread} = \left( \frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$ <p>onde:</p> <p><math>DP</math> = Número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a última data de pagamento da Remuneração dos CRI e a próxima data de pagamento da Remuneração dos CRI, sendo “<math>DP</math>” um número inteiro. A título de Prêmio será considerado 2 (dois) Dias Úteis no primeiro pagamento.</p> <p>Spread = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser definida no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, em qualquer caso, observada a Taxa Piso e a Taxa Teto;</p> <p>Observações:</p> <p>(a) o fator resultante da expressão <math>(1 + TDI_k)</math> é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;</p>
--	--

	<p>(b) efetua-se o produtório dos fatores diários (<math>1 + TDI_k</math>), sendo que a cada fator diário acumulado, truncar-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;</p> <p>(c) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;</p> <p>(d) O fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;</p> <p>(e) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma; e</p> <p>(f) para efeito de cálculo será considerada a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo dos CRI (exemplo: para pagamento dos CRI no dia 14 (quatorze), o DI considerado será o publicado no dia 10 (dez) pela B3 pressupondo-se que tanto os 14, 13, 12, 11 e 10 são Dias Úteis.</p>
j) Pagamento da remuneração - periodicidade e data de pagamento	Sem prejuízo de eventual Resgate Antecipado dos CRI, a Remuneração dos CRI será paga, mensal e sucessivamente, sem carência, conforme as Datas de Pagamento indicadas no Anexo I ao Termo de Securitização.
k) Amortização e hipóteses de vencimento antecipado	<p>Sem prejuízo de eventual Amortização Antecipada dos CRI ou Resgate Antecipado dos CRI, o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado nas Datas de Pagamento indicadas no Anexo I ao Termo de Securitização, observado o período de carência aplicável.</p> <p><b>Para mais informações sobre o pagamento antecipado das Notas Comerciais, veja o item “10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos” deste Prospecto.</b></p>
I) Garantias	<p>Os CRI não contarão com quaisquer garantias.</p> <p>Para assegurar o integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora em razão das Notas Comerciais, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Devedora em razão das Notas Comerciais, abrangendo a sua amortização, remuneração das Notas Comerciais, o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas descritos no Termo de Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos encargos moratórios, multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, impostos, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, do Termo de Emissão, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito (“<b>Obrigações Garantidas</b>”), serão constituídas, em favor da Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, as seguintes garantias (“<b>Garantias</b>”):</p> <p>(a) garantia fidejussória, prestada na forma de aval pelos Avalistas, que, obrigaram-se, no âmbito do Termo de Emissão, independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que a Devedora venha a ter ou exercer em relação às suas obrigações, a pagar, de forma</p>

	<p>solidária e incondicional, sem qualquer benefício de ordem, a totalidade dos valores devidos sob o Termo de Emissão, nos termos dos artigos 264, 265 e 275 do Código Civil, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento de comunicação por escrito enviada pela Securitizadora informando acerca do inadimplemento;</p> <p>(b) alienação fiduciária, pela Devedora, pela SM Empreendimentos e pela Park Libano dos Imóveis Garantia, nos termos previstos no Contrato de AFI;</p> <p>(c) alienação fiduciária, pela Devedora, (a) da totalidade das quotas das SPEs; e (b) de todas as novas quotas de emissão das SPEs que venham a ser por elas emitidas e subscritas ou adquiridas no futuro pela Devedora, durante a vigência do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, bem como quaisquer bens em que as quotas oneradas venham a ser convertidas, inclusive em quaisquer certificados de depósitos ou valores mobiliários, e todas as quotas de emissão das SPES que sejam porventura atribuídas à Devedora, aos Avalistas ou a qualquer terceiro seja de que forma for, sendo eles novos sócios ou eventuais sucessores legais, incluindo, sem limitação, por meio de bonificações, desmembramentos ou grupamentos de quotas, consolidação, fusão, aquisição, permuta de quotas, reorganização societária, as quais, caso sejam emitidas, subscritas ou adquiridas, integrarão a garantia nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (<b>“Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente”</b>); e (III.2) cessão fiduciária, pela Devedora, (a) dos direitos, frutos e rendimentos decorrentes das Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente, incluindo, sem limitação, os direitos a todos os lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, reduções de capital, rendas, distribuições, proventos, bonificações e quaisquer outros valores creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, por qualquer razão, à Devedora ou a qualquer terceiro em relação às Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente, bem como todos os direitos a quaisquer pagamentos relacionados às Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente que possam ser considerados frutos, rendimentos, remuneração ou reembolso de capital; e (b) de todos e quaisquer direitos creditórios oriundos da ou relacionados à Conta Vinculada (conforme definido no Contrato de AFP), bem como quaisquer recursos depositados ou que venham a ser depositados na Conta Vinculada, incluindo: (i) os pagamentos decorrentes das Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente, incluindo, sem limitação, os direitos a todos os lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, rendas, distribuições, proventos, resgates, reduções de capital, bonificações e quaisquer outros valores creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, ou a serem creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, por qualquer razão, à Devedora, em relação às Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente, bem como todos os respectivos direitos a quaisquer pagamentos relacionados às Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente que possam ser considerados frutos, rendimentos, remuneração, devolução de AFAC (adiantamento para futuro aumento de capital) ou reembolso de capital (quaisquer dessas hipóteses, <b>“Pagamentos de Dividendos”</b>), sendo certo que os recursos decorrentes dos Pagamentos de Dividendos, incluindo os recursos depositados na Conta Vinculada, em decorrência dos Investimentos Permitidos, deverão ser direcionados, pelo Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, para a realização da Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais Escriturais, nos termos da Cláusula 5.4.1 do Termo de Emissão, conforme aplicável; e (ii) todos e quaisquer recursos, atuais e futuros, a serem depositados na Conta Vinculada independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, bem como seus frutos e rendimentos, inclusive aqueles decorrentes das aplicações financeiras permitidas nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária (<b>“Investimentos Permitidos”</b> e <b>“Cessão Fiduciária”</b>, respectivamente), nos termos previstos no Contrato de AFP.</p>
--	--

<b>m) Lastro</b>	<p>Os CRI serão lastreados em Créditos Imobiliários representados pelas CCI e oriundos das Notas Comerciais, emitidas nos termos da Termo de Emissão de Notas Comerciais.</p> <p><b>Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, veja a Seção “10. Informações sobre os direitos creditórios”.</b></p>
<b>n) Existência ou não de regime fiduciário</b>	<p>Será instituído o Regime Fiduciário dos CRI pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetado, nos termos da Cláusula XIII do Termo de Securitização.</p>
<b>o) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado / Inadimplemento da Emissora</b>	<p>A critério dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e/ou por outra companhia securitizadora, conforme o caso, bem como a liquidação do Patrimônio Separado (“<b>Eventos de Inadimplemento da Emissora</b>”):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão, por culpa ou dolo da Emissora, observado os termos previstos na Cláusula 13.9 do Termo de Securitização;</li> <li>(ii) pedido ou requerimento de qualquer plano de recuperação extrajudicial pela Emissora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de aprovação e/ou homologação do referido plano de recuperação por seus credores;</li> <li>(iii) requerimento pela Emissora de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;</li> <li>(iv) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de falência formulado por terceiros, não elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora;</li> <li>(v) pedido de autofalência formulado pela Emissora;</li> <li>(vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado do inadimplemento, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado;</li> <li>(vii) inadimplemento, pela Emissora, de obrigação não pecuniária prevista no Termo de Securitização imputável à Emissora, não sanada no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contado do respectivo descumprimento;</li> <li>(viii) violação pela Emissora de qualquer dispositivo da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, da Legislação Ambiental, da Legislação Trabalhista, da Lei Geral de Proteção de Dados e/ou de atos que importem em discriminação de raça ou gênero, trabalho infantil, incentivo à prostituição, trabalho em condições análogas às de escravo, ou que caracterizem assédio moral ou sexual;</li> <li>(ix) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; ou</li> <li>(x) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial.</li> </ul> <p>Caso seja verificada a insolvência da Emissora e/ou qualquer das hipóteses previstas nos itens (ii) a (v) da Cláusula do Termo de Securitização, caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente e de forma transitória a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, no prazo de até 15 (quinze) dias contado do referido evento, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos dos artigos 56 e 39, parágrafo segundo, da Resolução CVM 60 e do artigo 31 da Lei nº 14.430.</p>

**p) Tratamento Tributário**

*Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.*

**Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil**

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei nº 11.033, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 65 da Lei nº 8.981).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (ou restituição, se for o caso) (artigo 76, I da Lei nº 8.981 e artigo 70, I da Instrução RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249/95. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI aos investidores pessoas jurídicas constitui receita financeira. Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426.

No que se refere às pessoas jurídicas não-financeiras sujeitas à sistemática cumulativa da COFINS e do PIS, a incidência das contribuições, às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 3% (três por cento), respectivamente, a depender de uma análise caso a caso da atividade e objeto social da pessoa jurídica. Nesses casos, como regra geral, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI constitui receita financeira e não está sujeita à Contribuição ao PIS e à COFINS desde que os investimentos em CRI não integrem a atividade ou objeto principal da pessoa jurídica investidora.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução RFB 1.585.

	<p>Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão regularmente tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10% e pela CSLL. Em regra, a alíquota de CSLL aplicável a bancos de qualquer espécie é de 20%, enquanto a alíquota aplicável a outras instituições financeiras e equiparadas (indicadas no art. 3º, I, da Lei 7.689/98) é de 15% (Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021 - conversão da Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021). Em regra, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de imposto de renda (artigo 28, §10, da Lei 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme alterada). Exetuam-se dessas regras as carteiras de fundos imobiliários.</p> <p>No caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir. Para essas entidades, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à Contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente, podendo haver exceções.</p> <p>Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos 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.</p> <p>De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.</p> <p>Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência do PIS e da COFINS.</p> <p>Pessoas jurídicas isentas e optantes pelo Simples Nacional terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, com a redação dada pela Lei nº 9.605, de 20 de junho de 1995.</p> <p><b>Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior</b></p> <p>Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta nº 13, de 3 de dezembro de 2024, do Banco Central do Brasil (BCB) e da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%, como regra geral. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, nos termos do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes ("JTF"). As jurisdições qualificadas como JTF foram listadas pelas autoridades fiscais no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 4 de junho de 2010.</p> <p>Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com a regulamentação do BCB e CVM e que não estejam localizados em JTF,</p>
--	--

	<p>regra geral, são isentos de tributação. Em princípio, investidores domiciliados em JTF estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).</p> <p>Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de imposto de renda na fonte por força da posição da RFB, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em Jurisdição de Tributação Favorecida, conforme artigo 85, §4º, da Instrução RFB 1.585.</p> <p><b>IOF/Câmbio</b></p> <p>Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.</p> <p><b>IOF/Títulos</b></p> <p>As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento).</p> <p><b>Lei Complementar nº 214/2025 (Reforma Tributária)</b></p> <p>Em 16 de janeiro de 2025, foi promulgada a Lei Complementar 214/2025 (“LCP 214”), que buscou regulamentar a reforma tributária inicialmente implementada pela Emenda Constitucional 132/2023 (“EC 132”). A LCP 214/2025 definiu que, a partir de 1º de janeiro de 2026, será implementado o período de transição para o novo sistema tributário, com redução gradual de tributos atualmente existentes (como o PIS e a COFINS) e sua substituição pela Contribuição sobre Bens e Serviços (“CBS”) e o Imposto sobre Bens e Serviços (“IBS”).</p> <p>Em seu artigo 6º, incisos V e VII, a LCP 214 também determina que o IBS e a CBS não incidem sobre rendimentos financeiros e sobre as demais operações com títulos ou valores mobiliários, exceto pelo disposto no Capítulo relativo a serviços financeiros, constante nos artigos 181 e seguintes e/ou em outras previsões expressas da lei. Já no Capítulo II, no artigo 182, a LCP 214 inclui, dentre os serviços financeiros, as operações de crédito e as operações com títulos e valores mobiliários.</p> <p>Nos termos do artigo 183, os serviços financeiros definidos no Capítulo II (e na listagem constante no artigo 182) estão sujeitos ao regime específico de serviços financeiros quando (i) prestados por pessoas físicas e jurídicas supervisionadas pelos órgãos governamentais que compõem o Sistema Financeiro Nacional ou (ii) prestados por demais fornecedores que prestem serviço financeiro no desenvolvimento de atividade econômica, de modo habitual ou em volume que caracterizem atividade econômica ou de forma profissional, ainda que a profissão não seja regulamentada.</p>
--	---

	<p>É de se mencionar, ainda, que a LCP 214 incluiu como fornecedores de serviços financeiros os participantes de arranjos de pagamento que não são instituições de pagamento, empresas que têm por objeto a securitização de créditos, empresas de faturização, empresas simples de crédito e correspondentes registrados no Banco Central do Brasil.</p> <p>A base de cálculo do IBS e da CBS sob o regime específico de serviços financeiros é a receita das operações tributadas, com as deduções previstas pelo regime. Por fim, de acordo com o artigo 189, as alíquotas aplicáveis às operações dispostas no Capítulo II são específicas, nacionalmente uniformes, mas ainda necessitam de definição. Elas serão fixadas conforme o artigo 233 da LCP 214.</p> <p>Os Titulares de CRI devem consultar seus assessores para verificar a tributação a que estarão sujeitos sob a vigência da LCP 214 e seu enquadramento no regime específico de serviços financeiros.</p>
--	--

### 3 DESTINAÇÃO DE RECURSOS

#### 3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da Oferta

O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Titulares dos CRI será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do valor da integralização das Notas Comerciais.

Os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais serão destinados pela Devedora e/ou pelas Sociedades para o pagamento de despesas e gastos de natureza imobiliária relacionados à construção, reforma e/ou aquisição dos Imóveis Destinação de Recursos.

Os recursos acima mencionados serão utilizados pelas Sociedades, por meio de transferência da Devedora para as Sociedades, mediante: (i) aumento de capital das Sociedades; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Sociedades; (iii) subscrição de quotas ou ações de emissão das Sociedades; ou (iv) qualquer outra forma permitida em lei.

Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio da emissão das Notas Comerciais não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou pelas Sociedades em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou às Sociedades, observado que a expressão “parte relacionada” aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

No âmbito do Termo de Emissão, a Devedora e os Avalistas declararam estar aptos a figurar como devedora dos CRI e avalistas das Notas Comerciais, respectivamente, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter o setor imobiliário como principal atividade, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada conforme determinado pela regulamentação aplicável; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo BACEN, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva Controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

Em caso de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da emissão das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Termo de Emissão e do Termo de Securitização, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI.

O cronograma indicativo constante no **Anexo VI** do Termo de Securitização é meramente tentativo e estimativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora, tampouco será necessário aditar o Termo de Emissão e/ou o Termo de Securitização, e não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou Resgate Antecipado dos CRI.

A porcentagem final destinada a cada Imóvel Destinação de Recursos poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser comunicada por escrito ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora e deverá ser objeto de aditamento ao Termo de Emissão e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinação de Recursos, a ser celebrado até 6 (seis) meses antes da Data de Vencimento dos CRI.

#### 3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores imobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre:

##### (a) os ativos ou atividades para os quais serão destinados os recursos oriundos da emissão

Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão destinados pela Devedora e/ou por suas sociedades controladas (“Sociedades”) para o pagamento de despesas e gastos de natureza imobiliária relacionados à construção, reforma e/ou aquisição dos seguintes empreendimentos:

## IMÓVEIS DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Empreendimento Imobiliário	Desenvolvedora	Endereço	Matrícula e RGI COMPETENTE	POSSUI HABITA-SE/TVO?	ESTÁ SOB REGIME DE INCORPORAÇÃO?
Baalbek	SB CONSTRUÇÃO E INCORPOERAÇÃO 02 LTDA	Rua Polonia, bairro Santa Rosa, Cuiabá/MT	MATRÍCULA: 034.243, Cartório Sétimo OFÍCIO, Registro de Imóveis, Cuiabá / MT	Não	Sim
Raizes	SB CONSTRUÇÕES 05 LTDA	Av. Acácias, Setor Comercial, Sinop/MT	MATRÍCULA: 014.880, Cartório de Registro de Imóveis 1º Ofício de Sinop, MT	Não	Sim
My Beira Rio	SM EMPREENDIMENTOS LTDA	Av. Manuel José de Arruda, bairro Grande Terceiro, Cuiabá / MT	MATRÍCULA: 105.790, 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis, Cuiabá / MT	Não	Sim
AYA Comfort Home	SÃO BENEDITO S.A.	Av. F, nº 429, Jardim Aclimação, Cuiabá / MT.	MATRÍCULA: 125.154, 6º Serviço Notarial e Registro de Imóveis, Cuiabá / MT	Não	Sim
Vale Trancoso	SBU EMPREENDIMENTOS 03 LTDA	Fazenda Recanto do Sol, Área 06 e 07, Cuiabá / MT.	MATRÍCULA: 110.946, 2º Serviço Notarial e Registral, Cuiabá / MT	Não	Não

(b) eventual obrigação do agente fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento;

A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Securitizadora, sobre a destinação de recursos das Notas Comerciais Escriturais semestralmente, a partir da primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais, no Período de Verificação, por meio do envio do Relatório de Verificação, sendo o primeiro devido em 05 de maio de 2026, o segundo em 05 de novembro de 2026 e assim sucessivamente, informando o valor total dos recursos oriundos da emissão das Notas Comerciais Escriturais efetivamente destinado pela Devedora durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação, acompanhado de (i) da cópia do instrumento de aquisição, do(s) comprovante(s) de pagamento do preço de aquisição e matrícula atualizada comprovando a aquisição; (ii) cópia das notas fiscais e seus arquivos XML de autenticação das notas fiscais e do(s) comprovante(s) de pagamento dos materiais necessários para construção e reforma. Exclusivamente, caso a destinação aos Imóveis Destinatários seja realizada via operação societária da Devedora para as proprietárias dos respectivos Imóveis Destinatários, incluindo, mas não se limitando, aumento de capital, Adiantamento para Futuro Aumento de Capital — AFAC e/ou subscrição de novas quotas, a Devedora deverá apresentar, ainda cópia do(s) ato(s) societário(s) relativo(s) ao (a) aumento de capital das Sociedades; (b) adiantamento para futuro aumento de capital — AFAC das Sociedades; (c) subscrição de quotas ou ações de emissão das Sociedades; ou (d) qualquer outra forma permitida em lei, e respectivo(s) comprovante(s) de transferência dos recursos da Devedora as Sociedades, cópia das demonstrações financeiras e/ou balanços e/ou extratos que demonstrem as transferências pela Devedora para tais Sociedades.

Adicionalmente, sempre que for solicitado pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora, em razão da necessidade de questionamentos adicionais ou do questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores, devendo apresentar documentos comprobatórios adicionais da destinação de recursos para os Imóveis Destinação de Recursos eventualmente solicitados, tais como cópia das notas fiscais, faturas, comprovante de pagamento, demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, em até 20 (vinte) Dias Úteis contados da referida solicitação ou em prazo inferior caso necessário para atender a determinação dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores, sendo certo que o Agente Fiduciário dos CRI deverá notificar em até 2 (dois) Dias Úteis a Devedora a respeito de qualquer questionamento de órgão reguladores e/ou fiscalizadores até o Dia útil subsequente ao do seu recebimento.

(c) a data limite para que haja essa destinação;

A Devedora deverá alocar os recursos líquidos captados com a Emissão até a data de vencimento dos CRI, de acordo com o cronograma indicativo contante abaixo.



(d) cronograma indicativo da destinação de recursos, com informações no mínimo semestrais, caso haja obrigação de acompanhamento da destinação pelo agente fiduciário;

Empreendimentos	Soma Alocação	2025S2	2026S1	2026S2	2027S1	2027S2	2028S1	2028S2	2029S1	2029S2
Baalbek	30.000	5.000	8.000	8.000	9.000	-	-	-	-	-
Raizes	50.000	-	-	-	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	10.000
My Beira Rio	30.000	5.000	20.000	5.000	-	-	-	-	-	-
Vale Trancoso	25.000	-	-	-	-	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
AYA Comfort Home	15.000	-	3.000	3.000	4.000	4.000	1.000	-	-	-
<b>Soma</b>	<b>150.000</b>	<b>10.000</b>	<b>31.000</b>	<b>16.000</b>	<b>21.000</b>	<b>17.000</b>	<b>14.000</b>	<b>13.000</b>	<b>13.000</b>	<b>15.000</b>

(e) a capacidade de destinação de todos os recursos oriundos da emissão dentro do prazo previsto, levando-se em conta, ainda, outras obrigações eventualmente existentes de destinação de recursos para os mesmos ativos ou atividades objeto da presente emissão.

A Devedora confirmou sua capacidade de destinar aos Imóveis Destinação de Recursos todo o montante de recursos que será obtido com a emissão das Notas Comerciais Escriturais, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tanto, o montante de recursos até o momento despendido e a necessidade de recursos remanescentes de cada um dos referidos Imóveis Destinação de Recursos.

**3.3 Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado**

Não aplicável

**3.4 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas**

Não aplicável

**3.5 Se o título ofertado for qualificado pela Emissora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar**

Não aplicável.

## 4 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, dos Avalistas 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, da Devedora e dos Avalistas 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 produziriam efeito adverso sobre a Emissora, a Devedora e os Avalistas, 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, da Devedora e dos Avalistas, 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, a Devedora e/ou os Avalistas. 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, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, incorporado por referência a este 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, aos CRI, à Securitizadora e a Devedora são:

### **Riscos relacionados à Oferta, aos CRI e à Securitizadora:**

#### **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, consequentemente, poderão vir a afetar negativamente o preço de mercado dos ativos mobiliários. Adicionalmente o preço de mercado dos ativos mobiliários poderá flutuar por diversas 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 dos CRI. A volatilidade e a falta de liquidez no mercado de capitais brasileiro poderão causar desafios significativos para os Titulares dos CRI, limitando sua capacidade de vender e precificar seus investimentos.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade 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 prevê-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 dos 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 preço 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: Materialidade Maior / Probabilidade 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 refletir necessariamente a rentabilidade teórica dos CRI. Dessa forma, os CRI poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente a liquidez e a negociação dos CRI pelo Investidor no mercado secundário, no desinvestimento e resultar em perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade 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 dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior

### **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: Materialidade Maior / Probabilidade 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: Materialidade Maior / Probabilidade 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 dos CRI em Circulação que representem 50% (cinquenta por cento por cento) mais um dos Titulares dos CRI em primeira convocação, ou que representem 50% (cinquent por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes em segunda convocação, desde que estejam presentes na referida Assembleia Especial, pelo menos, 30% (trinta 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 dos 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 dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior

### 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: Materialidade Maior / Probabilidade Maior

### Riscos relativos às restrições para a negociação dos CRI no mercado secundário

O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá subsequentemente à divulgação do Anúncio de Encerramento. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Adicionalmente, conforme melhor explicado abaixo, a negociação dos CRI somente poderá ser realizada entre Investidores Qualificados. A restrição poderá impactar adversamente a liquidez dos CRI, o que pode impactar o valor de mercado dos CRI e gerar dificuldades na alienação, pelo investidor, dos CRI de sua titularidade.

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados, a partir da data de divulgação do Anúncio de Encerramento. **A negociação dos CRI com o público investidor em geral é vedada, a princípio**, sendo permitida apenas após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, caso a Devedora se transforme em companhia aberta, nos termos do parágrafo único do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM nº 60.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade 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, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, 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 consequentemente afetar de modo negativo os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior

#### **Risco decorrente do descasamento da Remuneração das Notas Comerciais e da Remuneração dos CRI**

Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares dos CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de 1 (um) Dia Útil contado do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora. Todos os pagamentos de remuneração relacionados às Notas Comerciais serão feitos com base na Taxa DI divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da remuneração das Notas Comerciais.

No mesmo sentido, todos os pagamentos de Remuneração relacionados aos CRI serão feitos com base em tais índices, divulgados com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI. Em razão disso, a Taxa DI utilizados para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI a ser pago ao Titular de CRI poderá ser menor do que a Taxa DI divulgada nas respectivas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelo Titular de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior

#### **O risco de crédito da Devedora e/ou dos Avalistas e a inadimplência das Notas Comerciais pode afetar adversamente os CRI**

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, das Notas Comerciais. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo, pelos Titulares dos CRI, dos montantes devidos dependerá do adimplemento da Devedora no âmbito das Notas Comerciais, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos 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 dos CRI e da amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, a ocorrência de eventos internos e externos que afetem adversamente a situação econômico-financeira da Devedora e/ou dos Avalistas e sua capacidade de pagamento poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, 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:** Materialidade Maior / Probabilidade Média

**Risco decorrente da adoção da Taxa DI no cálculo da Remuneração dos CRI por se tratar de taxa divulgada por instituição de direito privado destinada à defesa dos interesses de instituições financeiras**

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

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Maior / Probabilidade Média

**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 (*overeign 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 consequentemente sua capacidade de pagamento, podendo impactar adversamente o desempenho financeiro dos CRI e ocasionar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Maior / Probabilidade Média

**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 dos CRI. O Conselho Monetário Nacional publicou a Resolução CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, a Resolução CMN nº 5.121, de 1º de março de 2024 e a Resolução CMN 5.212, de 22 de maio de 2025, 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 Imobiliários, 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 consequentemente afetar de modo negativo os Titulares dos CRI.

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 dos CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até

mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, 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 dos 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: Materialidade Maior / Probabilidade Média

**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 Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

**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 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 dos 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 dos 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 dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

## 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 dos 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 do Termo de Emissão, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos 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 Termo de Emissão de Notas Comerciais, 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 Notas Comerciais serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

#### **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 e dos Avalistas, 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 e dos Avalistas. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

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

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes (conforme abaixo definido) que devem ser satisfeitas até a data da obtenção do registro da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a data de liquidação. Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a Data de Integralização dos CRI, conforme aplicável, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderão optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, individualmente ou em conjunto, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, incluindo a possibilidade de requerer a modificação ou revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo implicar na resilição do Contrato de Distribuição; ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE. Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras à Emissora, à Devedora, bem como aos Investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todos as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, a Devedora, os Avalistas e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento dos Investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estarão disponíveis para investimento ativos com prazos, risco 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 95 deste Prospecto.**

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

#### **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 dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

#### **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 Notas Comerciais e, consequentemente, 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 Notas Comerciais, podendo, consequentemente, gerar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

#### **Risco relativo aos CRI poderem ser objeto de Resgate Antecipado dos CRI ou Amortização Antecipada 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 e neste Prospecto, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado compulsório **(i)** da totalidade dos CRI, caso seja declarado o vencimento antecipado das Notas Comerciais em decorrência de um Evento de Inadimplemento das Notas Comerciais, descritos no item 10.9 deste Prospecto; **(ii)** de todas ou de determinada série dos CRI, caso seja realizado, pela Devedora, o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, nos termos previstos no item 10.9 deste Prospecto; **(iii)** da totalidade dos CRI, conforme seja realizado pela Devedora, na hipótese de um Evento Tributário; ou **(iv)** dos CRI, conforme seja realizado pela Devedora, na hipótese de um Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Indisponibilidade da Taxa DI, nos termos previstos no item 10.9 deste Prospecto. Adicionalmente, a Emissora deverá realizar a Amortização Antecipada dos CRI, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, caso seja verificado a Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, nos termos previstos no item 10.9 deste Prospecto.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

#### **Risco decorrente da eventual insuficiência de garantias nos Créditos Imobiliários e nos CRI**

Caso a Devedora não arque com o pagamento dos Créditos Imobiliários e a Emissora prossiga com a execução das Garantias, não é possível garantir que as Garantias serão suficientes para a quitação integral dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, do saldo devedor dos CRI, ocasião em que os investidores poderão vir a receber a titularidade das próprias CCI com os seus respectivos saldos remanescentes.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

#### **Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários**

O lastro dos CRI é composto pelos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, que devem atender determinados critérios legais, e regulamentares estabelecidos para sua caracterização. Falhas na constituição ou formalização das Notas Comerciais (inclusive pela impossibilidade de assegurar que não haverá fraudes, erros ou falhadas no processo de análise da Devedora sobre sua capacidade de adimplir com as obrigações decorrentes das Notas Comerciais), 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: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

#### **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: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

#### **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, consequentemente, o pagamento da amortização e da Remuneração dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos 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 Notas Comerciais, 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, consequentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Notas Comerciais podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Notas Comerciais. Portanto, a inadimplência da Devedora, pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

#### **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 dos CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

#### **Risco relativo à perda de registro da Emissora perante a CVM**

A Emissora é uma instituição não financeira, que atua no mercado como companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, da Resolução CVM 60 do artigo 3º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, 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 dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

## **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 dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

## **Risco relativo à 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, consequentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

## **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 Escriturador, Agente de Liquidação 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: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

## **A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a definição da Remuneração dos CRI e resultar na redução da liquidez dos CRI no mercado secundário.**

A Remuneração dos CRI será definida mediante Procedimento de Bookbuilding. Poderá ser aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding, o que poderá afetar de forma adversa a formação e a definição da taxa da remuneração final dos CRI.

As Pessoas Vinculadas que atuarem como coordenadores da Oferta poderão se beneficiar da redução da taxa de remuneração quando houver comissão de sucesso atrelada à essa redução. Isso porque, conforme previsto no Contrato de Distribuição, quanto maior a eficiência da taxa de remuneração, maior poderá ser o valor devido a título de comissão de sucesso.

Ainda, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, a ser observada na taxa de corte da Remuneração dos CRI, as intenções de investimento dos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e que tenham participado do Procedimento de Bookbuilding serão canceladas, observado o previsto no § 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, a ser observada na taxa de corte da Remuneração dos CRI, as intenções de investimento dos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas não serão canceladas e, portanto, será aceita a colocação dos CRI junto aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta poderá reduzir a quantidade dos



CRI para os Investidores que não sejam Pessoas Vinculadas, podendo posteriormente reduzir a liquidez desses CRI no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por não negociar o ativo no mercado secundário e manter esses CRI como investimento até o vencimento. Não há como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que as Pessoas Vinculadas não optarão por manter o investimento nos CRI até o vencimento.

Considerando o disposto acima, os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação da taxa final da Remuneração e que, caso seja permitida, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade 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) rationamento de energia elétrica; (vii) política fiscal e regime tributário; (viii) variação no preço das commodities; e (ix) 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, consequentemente, 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 dos CRI.

Dentre as possíveis consequências 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 dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Maior

### **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 repentinhas, 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, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando o fluxo de pagamento dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Média / Probabilidade Maior

### 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 dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Média / Probabilidade Maior

### 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.

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, consequentemente, 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:** Materialidade Média / Probabilidade Maior

### 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, consequentemente, 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 dos CRI.

#### Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Maior

#### **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, consequentemente, 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: Materialidade Média / Probabilidade 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 deste 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: Materialidade Média / Probabilidade Média

## 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, consequentemente os CRI, podendo afetar adversamente os Titulares dos 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, consequentemente, os Titulares dos 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: Materialidade Média / Probabilidade 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, consequentemente, 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, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

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, consequentemente, 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: Materialidade Média / Probabilidade 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, dos Avalistas, da SM Empreendimentos, da Park Libano e da Securitizadora. A realização de auditoria jurídica com escopo limitado pode não revelar potenciais contingências da Devedora, dos Avalistas e 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, consequentemente, 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 pelo Coordenador Líder, 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 dos CRI.

Adicionalmente, poderá haver certidões obtidas no âmbito da auditoria legal que, na data de liquidação financeira da presente Oferta, estejam vencidas e não tenham sido renovadas tempestivamente. Nesses casos, referidas certidões poderão não refletir a efetiva situação da Devedora e dos Avalistas naquela data, inclusive quanto à existência de ações judiciais, dívidas fiscais ou outras contingências que possam impactar negativamente sua capacidade de pagamento. A ausência de renovação ou atualização de tais certidões poderá limitar a transparência quanto à situação jurídica e fiscal da Devedora e dos Avalistas no momento da liquidação, podendo afetar adversamente a decisão de investimento e a avaliação de risco por parte dos Investidores.

#### Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

#### **Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35/01 podem comprometer o Regime Fiduciário sobre os 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: Materialidade Média / Probabilidade Média

## **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 Notas Comerciais 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 Notas Comerciais e dos CRI, causando prejuízos à Devedora e perdas financeiras aos Titulares dos CRI, 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: Materialidade Média / Probabilidade Menor

## **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 dos CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 28, da Lei nº 14.430. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares dos CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. O capital social da Emissora era, na data base de

31 de março de 2024, de R\$ 48.356.482,86 totalmente integralizados, que corresponde à aproximadamente 16% (dezesseis por cento), 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: Materialidade Média / Probabilidade Menor

## **Risco relativo à presente Oferta estar dispensada de análise prévia perante a CVM e a ANBIMA**

A Oferta será registrada perante a CVM sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, de forma que este Prospecto, os demais documentos da Oferta e as informações prestadas pela Devedora e pelo Coordenador Líder não foram e não serão objeto de análise prévia pela CVM, podendo esta autarquia, caso analise a Oferta, fazer eventuais exigências e até mesmo determinar seu cancelamento, o que poderá afetar adversamente o potencial Investidor. Ademais, nos termos do artigo 15 das Regras e Procedimentos ANBIMA, e do artigo 19 do Código ANBIMA, a Oferta será registrada na ANBIMA, pelo Coordenador Líder, no prazo de 7 (sete) dias contados da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, a ser realizada pelo Coordenador Líder nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

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, dos Avalistas, 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.

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, dos Avalistas e da Emissora, sejam prejudicados em razão da assimetria informacional à qual possivelmente estariam expostos ao investir nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor



## **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.

Consequentemente, 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 dos 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: Materialidade Média / Probabilidade Menor

## **Risco de indisponibilidade da Taxa DI para os CRI**

No caso de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, o Agente Fiduciário dos CRI ou a Devedora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme procedimento previsto no Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI, em comum acordo com a Devedora, sobre o novo parâmetro de remuneração das Notas Comerciais, e, consequentemente, dos CRI, que deverá ser aquele que melhor refletira as condições do mercado vigentes à época.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre a Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI, ou caso não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira e segunda convocações da Assembleia Especial de Titulares dos 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, consequentemente, poderá sofrer perda financeira inclusive em decorrência de impactos tributários.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

## **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, conforme previsto no Termo de Emissão e no Termo de Securitização, a ser constituído com recursos da primeira integralização dos CRI, nos termos da Cláusula XVI 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 XVI do Termo de Securitização, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os Titulares dos CRI poderão ser chamados para aportar recursos suficientes para honrar referidas despesas, o que pode gerar gastos não previstos e prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma da Cláusula XVI do Termo de Securitização serão pagas preferencialmente aos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

## **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 dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

### **Verificação dos Eventos de Inadimplemento das Notas Comerciais**

Em determinadas hipóteses, a Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão análise independente sobre a ocorrência de um Evento de Inadimplemento das Notas Comerciais. Assim sendo, a declaração de vencimento das Notas Comerciais pela Emissora poderá depender do envio de declaração ou comunicação da Devedora informando que um Evento de Inadimplemento das Notas Comerciais aconteceu ou poderá acontecer. Caso a Devedora não informe ou atrasse em informar a Emissora ou o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de um Evento de Inadimplemento das Notas Comerciais, as providências para declaração de vencimento antecipado e cobrança das Notas Comerciais, com o consequente resgate antecipado dos CRI, poderão ser realizadas intempestivamente pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, o que poderá causar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

### **Risco decorrente da não manifestação dos Auditores Independentes da Emissora com relação às informações apresentadas neste Prospecto e no Formulário de Referência da Emissora**

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

As informações da Emissora apresentadas neste Prospecto, bem como as informações apresentadas no Formulário de Referência da Emissora, não são documentos que acompanham as demonstrações financeiras auditadas e/ou as Informações Trimestrais – ITR revisadas de acordo com a NBC TA 720 – “Responsabilidade do auditor em relação a outras informações” e, desta forma, não foram objeto de procedimentos de auditoria, revisão ou qualquer outro tipo de procedimento previamente acordado no âmbito da presente Oferta.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Maior

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

Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a exclusivo critério do Coordenador Líder, 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 ou no IPCA, 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 do Coordenador Líder, 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 dos CRI.

Na ocorrência do resgate antecipado das Notas Comerciais, 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 dos CRI. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

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

Considerando que a Devedora emitiu as Notas Comerciais 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 Notas Comerciais e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplênciados Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, podendo afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI e, consequentemente, gerar um impacto negativo para o Investidor.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

## **Riscos relacionados à ausência de Coobrigação da Emissora**

O Patrimônio Separado a ser constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos 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 e/ou dos Avalistas, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

## **Risco relativo ao relacionamento entre a Emissora e sociedades integrantes do conglomerado econômico do Coordenador Líder poder gerar um conflito de interesses**

O Coordenador Líder 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 do Coordenador Líder podem ser divergentes daqueles dos Titulares dos CRI, podendo resultar em um impacto negativo para os Titulares dos CRI em caso de eventual conflito de interesses.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade 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 dos CRI e os titulares de certificados de recebíveis imobiliários da outra emissão da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade 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 significantemente 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 dos CRI ou a transparéncia com relação à situação financeira da Emissora, conforme o caso, seja afetada negativamente, gerando prejuízos relevantes aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

### 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 dos CRI, os Titulares dos 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 dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade 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: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

### Risco decorrente da guarda da Termo de Emissão de Notas Comerciais e da Escritura de Emissão de CCI

A Instituição Custodiante será responsável por receber e guardar as vias originais do Termo de Emissão 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 dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

### Riscos decorrentes de falhas de procedimentos

Falhas nos procedimentos e controles internos adotados pela Instituição Custodiante, Agente de Liquidação, 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 dos CRI.

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 significante 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: Materialidade Menor / Probabilidade 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 dos 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 dos 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 dos CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

### Riscos relacionados à Devedora e aos Avalistas:

**A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas enfrentam exposição a riscos relacionados à aquisição, incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis, que têm o potencial de causar impactos adversos significativos em suas operações, sua situação financeira e seus resultados operacionais.**

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas estão sujeitas a possíveis interrupções no fornecimento de materiais e equipamentos de construção, a volatilidade dos preços desses materiais e equipamentos, escassez de mão-de-obra qualificada, flutuações na oferta e demanda por empreendimentos em determinadas regiões geográficas, greves que podem paralisar a construção e alterações nas leis relacionadas ao meio ambiente e zoneamento que podem impactar os projetos imobiliários da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito adverso relevante nas atividades, condição financeira e resultados operacionais da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Médio

**As atividades da Devedora, de suas controladas e dos Avalistas estão sujeitas a extensa regulamentação socioambiental e, em caso de alterações ou novas regulamentações, a Devedora, suas controladas e/ou os Avalistas podem ser afetados adversamente.**

As atividades da Devedora, suas controladas e dos Avalistas estão sujeitas a extensa regulamentação socioambiental e, em caso de alterações ou novas regulamentações, a Devedora, suas controladas e os Avalistas podem ser afetados adversamente.

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



A Devedora, suas controladas e/ou os Avalistas não podem garantir que a legislação e regulamentação aplicáveis às suas operações não se tornarão mais severas ou sujeitarão a Devedora, suas controladas e/ou os Avalistas a encargos mais onerosos no futuro, inclusive em decorrência de acordos internacionais. A Devedora, suas controladas e/ou os Avalistas também não podem garantir que as autoridades, concessionárias de serviços públicos ou agências reguladoras competentes não adotarão interpretações mais restritivas ou mais rigorosas sobre essa legislação e regulamentação ou que não haverá solicitação de novas obrigações não inclusas nos projetos aprovados ou termos de viabilidade para recebimento das doações das obras como donatários. Nessas circunstâncias, os investimentos e despesas necessárias para o cumprimento da legislação e regulamentação aplicáveis às operações da Devedora, suas controladas e/ou dos Avalistas podem aumentar substancialmente, afetando negativamente a Devedora, suas controladas e/ou os Avalistas.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições, tanto pelas autoridades competentes quanto pela sociedade civil através de audiências públicas que podem determinar a continuidade, a restrição ou uma proibição do desenvolvimento do empreendimento. Esses casos poderão afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais e financeiros da Devedora, suas controladas e/ou dos Avalistas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

#### Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Médio

**O aumento das alíquotas de impostos já existentes e a introdução de novos tributos durante o período de vigência dos contratos de venda a prazo podem ter um impacto significativo e prejudicial na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.**

O Governo Federal já implementou aumentos nas alíquotas de impostos, criou tributos e promoveu alterações no regime de tributação. Se o Governo Federal optar por elevar as alíquotas de impostos existentes ou criar tributos que incidam sobre as operações de compra e venda de imóveis enquanto os contratos de venda a prazo ainda estiverem em vigor, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão enfrentar consequências financeiras consideráveis. Isso ocorrerá principalmente se não for viável ajustar esses contratos de forma a repassar integralmente esses aumentos de custos para os clientes.

Um aumento das alíquotas ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis que sejam repassados aos clientes pode vir a aumentar o preço final dos empreendimentos para os clientes, reduzindo a demanda e/ou afetando as margens de lucros.

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas atualmente apuram o Imposto de Renda (IRPJ) e Contribuição Social (CSLL) com base no lucro presumido em regime de caixa. Esse regime de tributação está sujeito a revisões periódicas do Governo Federal que podem vir a afetar adversamente a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas. Eventualmente podem ocorrer alterações na carga tributária da Devedora, dos Avalistas e/ou suas respectivas controladas e de seus clientes, além de serem modificados ou suspensos benefícios e incentivos fiscais. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

#### Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Médio

#### **Riscos Relacionados ao Não Pagamento de Tributos Municipais e à Propriedade dos Imóveis em Nome da Devedora**

Os imóveis vinculados aos empreendimentos das sociedades controladas pela Devedora e/ou controladas pelos Avalistas e pelos Avalistas, podem estar registrados em nome da Devedora, a qual é responsável pelo pagamento de tributos incidentes sobre a propriedade imobiliária, em especial o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). O eventual inadimplemento dos compromissários compradores e/ou das controladas pela Devedora e/ou das controladas pelos Avalistas, sobre os imóveis vendidos e/ou estoque de imóveis, dessas obrigações fiscais pode acarretar a inscrição da Devedora em cadastros de inadimplentes (negativação), o que pode restringir seu acesso ao crédito.

Além disso, o não pagamento de tributos municipais pode ensejar a propositura de execuções fiscais por parte do Poder Público, resultando em bloqueios judiciais e penhoras dos imóveis em nome da Devedora. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

#### Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Médio

**A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas são altamente dependentes de seus sistemas de tecnologia da informação para o processamento, transmissão e armazenamento de dados eletrônicos essenciais para suas operações. A eventual ocorrência de falhas, interrupções ou violações nesses sistemas pode ter efeitos adversos sobre seus negócios.**

A infraestrutura atual da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas está fortemente apoiada em sistemas de tecnologia da informação para conduzir suas atividades diárias. Os ataques cibernéticos estão se tornando mais sofisticados e generalizados, representando uma preocupação significativa. A base de dados da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas contém informações confidenciais de seus clientes, tornando-se um alvo em potencial para ataques cibernéticos de indivíduos que buscam acesso não autorizado a essas informações para fins ilícitos. Quaisquer interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, como aquelas relacionadas à apuração e contabilização de receitas, sejam causadas por acidentes, mau funcionamento ou intenções maliciosas, podem ter impactos significativos em suas operações corporativas, comerciais e operacionais. Tais incidentes podem resultar em períodos de inatividade nos servidores ou nas operações da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou outras informações sensíveis, bem como na interrupção de suas atividades. Existem também possibilidades de vulnerabilidades nos sistemas de tecnologia da informação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, levando a interrupções nos serviços ou comprometimento de dados devido a fatores fora do controle interno da empresa, como desastres naturais, invasões cibernéticas, erros de software, acessos não autorizados, malware e outros tipos de vírus que podem destruir informações ou enviá-las para terceiros, entre outros fatores.

Além disso, os sistemas de back-up, planos de continuidade de negócios e de recuperação de desastres, podem não ser capazes de reprimir todas as informações contidas nos bancos de dados da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Eventual interrupção, falha ou violação dos sistemas de tecnologia da informação, dos quais as operações dependem, poderá afetar adversamente o negócio da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Os sistemas de informação estão expostos a violações por parte de terceiros, com a intenção de utilizar- se de maneira fraudulenta dos dados da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e é possível que o monitoramento destas violações nem sempre ocorra em tempo hábil para a devida proteção.

Ainda, são armazenadas informações confidenciais relacionadas às atividades, processos, fornecedores, funcionários e clientes da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas através de sistemas de tecnologia da informação. Sendo assim, qualquer violação aos sistemas que levem à apropriação indevida, perda ou uso não autorizados de informações confidenciais de terceiros ou até mesmo da própria Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas poderá sujeitá-la a penalidades civis e criminais, expor a responsabilidades diversas perante os fornecedores, clientes e autoridades governamentais e ainda poderá ter efeitos adversos nas atividades e reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.

Eventuais ataques cibernéticos, que resultem em indisponibilidade de acesso aos sistemas da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, acesso, perda ou divulgação não autorizada de dados, podem sujeitar a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas a litígios, multas e sanções regulatórias. Adicionalmente, eventual perda de propriedade intelectual, segredos comerciais, dados pessoais ou de outras informações comerciais sensíveis, a interrupção de suas operações ou interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas (como por exemplo na apuração e contabilização do faturamento), causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no funcionamento corporativo, comercial e operacional, o que pode afetar os negócios e resultados operacionais da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas de forma negativa, além de afetar adversamente a sua imagem e confiabilidade junto ao mercado. Referidas interrupções ou falhas podem não estar cobertas por apólices de seguros, e por conseguinte, perdas não cobertas por estes seguros podem resultar em prejuízos, o que poderá impactar negativamente a situação financeira da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e os resultados operacionais.

Além disso, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas armazenam em seu sistema um banco de dados que contém informações de vendas detalhadas de cada um de seus clientes. O banco de dados está sujeito a incidentes de segurança, inclusive ataques externos. Um incidente de segurança de proteção de dados é um evento que ocasiona a violação de algum dos três pilares da segurança da informação: confidencialidade, integridade e disponibilidade, podendo ocorrer quando há divulgação, intencionalmente ou não, que torna os dados pessoais acessíveis ou visíveis para terceiros; quando a informação pessoal é acessada por alguém a quem não é permitido ou na hipótese de perda accidental ou inadvertida de dados que resulte em alteração ou destruição da informação.

Qualquer acesso não autorizado, divulgação ou perda de informações ou dados pessoais pode resultar em ações ou processos judiciais sob as leis brasileiras que protegem a privacidade de informações e dados pessoais (dentre outras informações) e prejudicar os negócios e reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. A ocorrência de qualquer dos eventos acima poderá causar um efeito prejudicial relevante nos negócios e reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e, em consequência da grande dependência da tecnologia para as atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, sendo que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas também podem incorrer em perdas financeiras decorrentes dos impactos em suas operações.

Qualquer comprometimento de segurança da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, seja por meio de falhas em impedir tais quebras de segurança, ou seja, por quaisquer outros meios, poderá prejudicar a reputação e marca da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e expô-las a litígios, em que poderão ser obrigadas a indenizar a parte prejudicada, afetando, assim, negativamente o negócio e os resultados das operações da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Ademais, qualquer pessoa capaz de burlar as medidas de segurança da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas poderá se apropriar de informações confidenciais ou causar interrupções nas operações da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Em razão disso, a Devedora, os Avalistas e/ou das suas respectivas controladas podem incorrer em perdas financeiras devido a impactos na continuidade regular de suas operações. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Médio

**Elevação no preço dos insumos pode pressionar o custo de construção dos empreendimentos, consequentemente afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.**

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas enfrentam o risco de possíveis aumentos nos custos de insumos adquiridos de seus fornecedores e de seu grupo econômico, o que pode resultar em um aumento dos custos de produção, com maior impacto em commodities e materiais sujeitos a preços regulamentados. Os principais fatores que podem ocasionar aumentos de preço nos materiais incluem flutuações nas cotações do dólar, variações nos preços dos metais, custos de energia elétrica, resina e reajustes salariais em diversos setores.

As matérias-primas essenciais para a construção dos projetos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, particularmente aqueles que utilizam predominantemente o método construtivo de parede de concreto e pavimentação com massa asfáltica, englobam itens como concreto, aço e materiais betuminosos, combustíveis, entre outros. O preço do aço, por exemplo, é sensivelmente influenciado pela oscilação nos preços do minério de ferro, que, por sua vez, está intimamente relacionado às flutuações cambiais do dólar. Adicionalmente, os fornecedores da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas estão sujeitos a mudanças na legislação tributária, incluindo alterações nas alíquotas de impostos ou a criação de novos tributos que possam encarecer os insumos necessários à construção, impactando assim o custo dos produtos e dificultando a comercialização dos imóveis ou reduzindo sua lucratividade. Essas variações de preço têm o potencial de afetar adversamente os custos de construção dos empreendimentos e a situação financeira da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Médio

**A falta de obtenção das devidas autorizações para os empreendimentos poderá ter impactos adversos nos negócios da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas**

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas precisam adquirir e, no futuro, adquirirá terrenos sujeitos à obtenção de licenças, autorizações e registros perante órgãos públicos municipais e estaduais, cartórios de registro e outros órgãos competentes. Essas licenças e registros são necessários para incorporar, executar e comercializar empreendimentos. Além disso, para receber financiamentos de instituições financeiras, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão ser obrigadas a apresentar várias certidões. Em certos casos, dependendo das circunstâncias e das leis aplicáveis, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas também poderão precisar de licenciamentos ambientais e solicitações de outorgas de recursos hídricos específicos. No entanto, os períodos para obter tais autorizações podem variar e essas autorizações podem não vir a ser obtidas, o que poderá prejudicar as atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e, consequentemente, seus resultados operacionais.

A expansão das operações da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas poderá exigir a obtenção de novas licenças, autorizações, alvarás e/ou registros, e que seus terrenos e/ou empreendimentos sejam regularizados perante as autoridades competentes, podendo a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas serem obrigadas a realizar mudanças em suas operações de forma a restringir o impacto atual ou potencial de suas atividades.

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não podem garantir que serão capazes de manter ou renovar suas licenças, autorizações, alvarás e registros ou que as autoridades competentes não se recusarão a emitir-los ou renová-los ou não atrasarão a sua emissão, ajuste ou renovação. Da mesma forma, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não podem garantir que (i) os processos para obtenção, ajuste ou renovação dessas licenças, autorizações, alvarás e registros não se tornarão mais complexos, com exigências adicionais demandadas pelos órgãos públicos competentes, ou (ii) que não serão impostas licenças, autorizações, alvarás e registros adicionais pelas autoridades competentes.

Tais riscos podem resultar na possibilidade de a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas terem que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçado e/ou de incorrer em atraso no início de geração de receitas de vendas. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de projetos e/ou afetar seus negócios e resultados operacionais de forma negativa. Caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não sejam capazes de obter as licenças, autorizações, alvarás e registros necessários junto aos órgãos públicos competentes com relação a quaisquer dos empreendimentos no devido tempo, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão sofrer atrasos nas obras e lançamentos dos empreendimentos, bem como embargos das obras ou até em cancelamentos de seus empreendimentos, o que, consequentemente, poderá impactar de forma adversa os resultados operacionais da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.

Qualquer desses fatores poderá fazer com que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas incorram em custos adicionais, o que pode obrigar-las a destinar recursos para o cumprimento de eventuais encargos adicionais e comprometer o regular funcionamento das suas atividades. Ainda, o desenvolvimento de atividades sem as devidas licenças, autorizações, alvarás e/ou registros ou em desconformidade com as licenças, autorizações, alvarás e suas exigências técnicas poderá resultar na incidência de multas elevadas e, consequentemente, poderá impactar de forma adversa os resultados operacionais da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

#### Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

**Custos adicionais e variações nos orçamentos dos projetos imobiliários da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas têm o potencial de influenciar a lucratividade dos empreendimentos, resultando em efeitos adversos para a Devedora, para os Avalistas e/ou para suas respectivas controladas**

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas incorrem em despesas substanciais relacionadas a suas principais matérias-primas, que representam uma parte significativa de seus custos de vendas. Os preços desses insumos estão sujeitos à flutuação do mercado, incluindo fatores como oferta e demanda global, acordos coletivos ou conflitos trabalhistas em diferentes setores, bem como às variações no preço de *commodities* específicas, movimentos nas taxas de câmbio, escassez, impostos e outros elementos. A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não podem garantir que os valores dessas matérias-primas não serão afetados por uma variedade de fatores, incluindo, mas não se limitando a mudanças na legislação, regulamentação e políticas governamentais, bem como a situação econômica geral. Em caso de aumentos significativos nos custos dessas matérias-primas, a lucratividade dos projetos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas podem sofrer impactos adversos.

Caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não consigam repassar parte ou a totalidade do aumento de custos nos produtos para preço de venda de suas unidades, ela poderá ter seus resultados operacionais e sua condição econômico-financeira afetados negativamente.

Além do custo relacionado às matérias primas, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem incorrer em custos adicionais de construção que ultrapassam o orçamento planejado para um determinado empreendimento imobiliário, principalmente em função de (i) aumento no custo de mão de obra; (ii) diminuição da produtividade; (iii) descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação das receitas e as taxas utilizadas para a indexação das despesas da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas; e (iv) demais fatores que não estão sob o controle da

Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Todos podem impactar negativamente a rentabilidade dos projetos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

**Os imóveis de propriedade da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas estão sujeitos a serem desapropriados ou a sofrerem outras restrições de uso por parte das autoridades governamentais, o que tem o potencial de causar impactos adversos sobre a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas**

É possível que os imóveis detidos pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por suas respectivas controladas sejam total ou parcialmente desapropriados pelo Poder Público, de forma unilateral, com o propósito de atender a necessidades de utilidade pública e interesse geral. Nesse cenário, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão ser afetadas negativamente, uma vez que o valor determinado através de avaliação para pagamento de indenização em decorrência da desapropriação pode ser inferior ao valor de mercado do imóvel em questão.

Adicionalmente, a desapropriação de um imóvel detido pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por suas respectivas controladas poderá resultar em atrasos ou até mesmo na impossibilidade de conclusão de um empreendimento. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, limitando, assim, a utilização que poderá ser dada a estes, tais como o tombamento do imóvel ou de área em seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação histórica e cultural. Tais fatos podem resultar, ainda, na perda da propriedade de tais imóveis pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por suas respectivas controladas, ou mesmo na impossibilidade de desenvolvimento dos empreendimentos pretendidos por estas, hipótese em que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão ser negativamente afetadas.

Ainda, o atraso na escrituração de terrenos adquiridos pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por suas respectivas controladas pode causar a perda destes. No processo da aquisição de terrenos a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas utilizam instrumentos particulares de promessas de compra e venda ou permuta, os quais apresentam condições suspensivas e/ou resolutivas. Somente após o cumprimento ou dispensa de tais condições, a aquisição da propriedade dos terrenos torna-se possível, mediante a lavratura e o registro das respectivas escrituras públicas, conforme cada caso, e consequente transferência de suas titularidades para a Devedora, para os Avalistas e/ou para suas respectivas controladas. Enquanto não ocorrer tal registro, o terreno ainda fica sujeito a eventuais passivos em nome do vendedor, que se mantém como o legítimo proprietário. Ademais, o terreno pode, ainda, ser indevidamente compromissado pelo vendedor a um terceiro e registrado por esse, o que pode prejudicar a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas. A perda de um terreno já adquirido pode atrasar o cronograma ou até mesmo inviabilizar o lançamento de um empreendimento, resultando assim em um impacto adverso nos negócios da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

**A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a capacidade da Devedora, das suas subsidiárias, dos Avalistas e/ou de suas respectivas controladas de concluí-los nos prazos determinados pela legislação aplicável ou impostos pelo Poder Público são fatores importantes para a reputação da Devedora, das suas subsidiárias e dos Avalistas, e/ou das suas respectivas controladas e afetam suas vendas e o crescimento de seus negócios**

Atrasos na execução das obras dos empreendimentos da Devedora, das suas subsidiárias, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra, ainda que constatados após a conclusão do empreendimento, podem sujeitar a Devedora, as suas subsidiárias, os Avalistas e/ou das suas respectivas controladas a processos civis por parte de compradores das unidades imobiliárias e/ou das Prefeituras e concessionários de serviços públicos. Tais fatores também podem afetar a reputação da Devedora, das suas subsidiárias, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, sujeitar-lhes ao pagamento de indenizações, diminuir suas rentabilidades e afetá-las adversamente, diretamente na qualidade de incorporadoras de seus empreendimentos imobiliários ou na qualidade de prestadoras de serviços de construção para empreendimentos imobiliários de terceiros, ambos nos quais a Devedora, suas subsidiárias, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas são responsáveis por garantir a solidez da obra e o atendimento às normas técnicas vigentes conforme o disposto no Código Civil, na Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, conforme em vigor (“**Código de Defesa do Consumidor**”), e na Norma de Desempenho da ABNT.

O descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento poderá gerar atrasos na entrega das obras às Prefeituras e concessionárias de serviços públicos ocasionando transtornos aos compradores das unidades imobiliárias, o que poderá resultar em um aumento no número de distratos pleiteados por tais compradores, impactando o fluxo de caixa da Devedora, das suas subsidiárias, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, o que poderia aumentar sua necessidade de capital. Adicionalmente, a Devedora, as suas subsidiárias, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão incorrer em novas despesas, tanto na incorporação quanto na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas originais em razão de aumentos imprevistos da taxa de juros, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos, o que também poderá prejudicar os resultados operacionais e gerar necessidade de capital adicional. Além disso, eventuais falhas na execução dos projetos podem acarretar situações extremas como, por exemplo, desabamento de edificações, o que pode gerar perdas financeiras, obrigações de indenizações por danos materiais e morais e prejuízos à reputação da Devedora, das suas subsidiárias, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas perante o mercado, afetando adversamente a capacidade da Devedora, das suas subsidiárias, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas de venda de novos projetos. Todos esses fatores podem afetar negativamente a Devedora, as suas subsidiárias, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas.

A ocorrência de um ou mais desses problemas nos empreendimentos imobiliários da Devedora, das suas subsidiárias, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas pode prejudicar a sua reputação e as vendas futuras.

As condições adversas descritas acima podem aumentar os custos de incorporação dos empreendimentos e gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa, o que pode aumentar as necessidades de capital da Devedora, das suas subsidiárias, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, como também gerar contingências com os compradores das unidades imobiliárias objeto das incorporações, em função das entregas com atraso, o que poderá impactar adversamente os resultados da Devedora, das suas subsidiárias, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

#### Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

**A atratividade e/ou valor de mercado das áreas onde a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas possuem empreendimentos e/ou terrenos em estoque podem cair, impactando adversamente a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas**

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas mantêm estoque de terrenos (*landbank*), entre terrenos adquiridos ou acordados na forma de sociedade com terreneiros, para parte de seus empreendimentos futuros e poderá aumentar o estoque de terrenos, bem como adquirir terrenos com maior área. A atratividade das áreas onde estão localizados tais terrenos poderá diminuir entre a data de sua aquisição e a incorporação de um determinado empreendimento, principalmente em consequência da deterioração das condições econômicas ou de mercado que podem impactar adversamente a região e as construções nas proximidades dos empreendimentos. A queda da atratividade dessas áreas e do valor de mercado dos empreendimentos e/ou terrenos mantidos em estoque pode afetar adversamente o resultado das vendas, e, consequentemente, impactar de forma advera a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

#### Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

**Parte do ativo da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas é composta por seus terrenos em estoque (*landbank*), os quais ainda precisam ser desenvolvidos para gerarem receita**

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem ser adversamente afetadas caso não consiga desenvolver seus empreendimentos imobiliários de acordo com seu planejamento estratégico e cronograma inicialmente estabelecido. A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas possuem uma parte de seus ativos em estoque de terrenos (*landbank*), sobretudo aqueles destinados ao desenvolvimento dos empreendimentos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. A concentração do *landbank* potencializa o risco de perdas, caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não consigam desenvolver seus empreendimentos imobiliários de acordo com seu planejamento estratégico e cronograma inicialmente estabelecido. Diversos fatores poderão afetar adversamente a implementação dos empreendimentos imobiliários e sua capacidade de vendas futuras, os quais incluem: (i) problemas de licenciamento e autorizações governamentais para início das obras; (ii) atrasos inesperados durante a construção; (iii) concorrência

de projetos similares; e (iv) condições econômicas adversas. Qualquer um desses fatores pode afetar a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas adversamente. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

**Uma parte dos ativos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas encontra-se onerada para garantia de contratos de financiamento firmados com instituições financeiras e/ou operações estruturadas de dívida e caso tais garantias venham a ser executadas a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão ser adversamente afetadas**

Parte dos recebíveis de imóveis de propriedade da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, bem como parte das quotas dos Avalistas, encontram-se oneradas em favor de instituições financeiras para garantia de obrigações oriundas de contratos de financiamento dos respectivos empreendimentos.

Na hipótese de inadimplemento de tais obrigações, as instituições financeiras em questão poderão propor as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para execução destas garantias. Se a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não forem capazes de negociar novas condições para refinanciamento das dívidas junto às instituições financeiras, tais garantias poderão ser levados a leilão judicial ou extrajudicial, o que pode afetar adversamente a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

**Determinados contratos financeiros da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas contam com cláusulas restritivas (covenants financeiros e/ou operacionais). O não cumprimento desses covenants pode causar o inadimplemento ou vencimento antecipado das dívidas contraídas pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por suas respectivas controladas por meio de tais contratos financeiros**

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas estão sujeitas a compromissos restritivos (*covenants* financeiros e/ou operacionais) de acordo com os termos e as condições dos contratos de financiamento e dos documentos que formalizam seus títulos de dívida, que incluem disposições de vencimento antecipado caso sejam verificadas determinadas situações, como a não manutenção de determinados índices financeiros apurados com base nas demonstrações financeiras ou outros mecanismos de controle da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas ou a falha no pagamento de encargos mensais ou de quaisquer outras importâncias previstas nos referidos contratos.

Eventuais restrições impostas à Devedora, aos Avalistas e/ou às suas respectivas controladas podem ser relacionadas a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário.

Caso os índices de endividamento e/ou alavancagem da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas ultrapassem os limites ou *covenants* fixados nos referidos documentos, bem como caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não cumpram com os *covenants* operacionais previstos em tais contratos financeiros, e caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não sejam capazes de obter os consentimentos necessários para a não declaração de seu vencimento antecipado, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão ser obrigadas a efetuar o pagamento de determinadas dívidas de forma antecipada, gerando a necessidade de uma disponibilidade de caixa imediata, o que pode afetar adversamente seus planejamentos financeiros.

Ainda, alguns dos instrumentos de dívida da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas possuem cláusulas de inadimplemento (*cross default*) ou vencimento antecipado (*cross acceleration*) cruzado, de modo que poderão ser impactados e ter seu vencimento antecipado declarado em decorrência do vencimento antecipado e/ou descumprimento de obrigações relacionadas a outras dívidas da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, como em caso de declaração de vencimento antecipado das demais operações financeiras.

O inadimplemento, vencimento antecipado e o vencimento antecipado cruzado de um montante relevante do saldo de tais instrumentos poderão consumir um valor significativo do caixa da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e ter um efeito adverso relevante sobre a Devedora os Avalistas e/ou suas respectivas controladas, seus negócios, suas condições financeiras e seus resultados. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

**A Devedora pode enfrentar desafios relacionados à falta de recursos disponíveis para a obtenção de financiamento, a alterações nas políticas vigentes de financiamento para empreendimentos residenciais populares e/ou a um aumento das taxas de juros, o que pode afetar a capacidade ou disposição dos possíveis compradores de imóveis para financiar suas aquisições**

Normalmente, os compradores de empreendimentos residenciais populares contam com empréstimos para viabilizar a compra e construção de suas propriedades. A falta de recursos disponíveis no mercado para a obtenção de financiamento, bem como modificações nas políticas de financiamento atualmente em vigor para empreendimentos residenciais populares, ou ainda um aumento nas taxas de juros, podem comprometer a capacidade ou disposição dos potenciais compradores de imóveis em garantir o financiamento necessário para suas aquisições. Isso pode impactar tanto a demanda quanto o mercado imobiliário em questão. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

**A falta de escrituração de terrenos adquiridos pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por suas respectivas controladas, bem como terrenos nos quais a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas possuem parceria, podem causar a perda do terreno e gerar efeitos adversos para a Devedora, para os Avalistas e/ou por suas respectivas controladas**

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

Adicionalmente, existe a possibilidade de leis e regulações serem alteradas, após a aquisição ou parceria de um terreno ou, ainda, antes do desenvolvimento do projeto, o que pode acarretar modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado e atrasos para os resultados estimados, causando um efeito adverso para a Devedora, para os Avalistas e/ou para suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

**A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem estar sujeitas a riscos normalmente associados às vendas parceladas de imóveis**

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem vir a realizar vendas parceladas aos compradores dos imóveis dos seus empreendimentos baseados nos termos de contratos de compromisso de venda e compra a prazo. Consequentemente, caso o faça, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas estarão sujeitas aos riscos inerentes a este negócio, incluindo o risco de inadimplência do principal e juros, o risco de aumento do custo dos recursos por elas captados e risco do aumento da inflação. Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento nos custos de captação de recursos, a situação financeira e os resultados das operações das sociedades controladas pela Devedora e/ou pelos Avalistas poderiam ser adversamente afetados o que, consequentemente, afetaria adversamente situação financeira e os resultados da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

**As sociedades controladas pela Devedora e/ou pelos Avalistas, direta ou indiretamente, estão sujeitas a riscos associados a distratos pleiteados pelos adquirentes dos lotes por elas comercializados**

Dado que as sociedades controladas pela Devedora vendem os imóveis a prazo para seus clientes, as controladas da Devedora incorrem o risco de estes não terem mais condições de honrar com seus compromissos a prazo levando a inadimplência e potenciais distratos.

Por consequência dos distratos, as sociedades controladas pela Devedora (i) deverão devolver ao cliente percentual do valor recebido do contrato de venda, estornando a receita apropriada, bem como o custo associado ao lote vendido; (ii) deverão reconhecer baixa do saldo a receber do contrato distratado; e (iii) deverão registrar o lote distratado em seu estoque. Ainda, os distratos poderão vir a ser potencializados por decisões judiciais aplicando multas e correções de valores, o que pode aumentar o valor a ser devolvido ao cliente. Tais efeitos poderão impactar adversamente a geração de caixa das sociedades controladas pela Devedora, prejudicando a rentabilidade e o nível de lucro da Devedora e dos Avalistas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

**A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão ser afetadas de forma adversa por decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos em andamento**

A Devedora, seus administradores, acionistas, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas são e/ou podem vir a ser réus em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais de natureza cível, trabalhista, tributária, administrativa, societária, de propriedade intelectual, regulatória, ambiental, e penal entre outras naturezas, bem como pode ser objeto de inquéritos e investigações. A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não podem assegurar que as ações, processos, inquéritos e investigações serão resolvidos a seu favor, ou, ainda, que os provisionamentos, quando constituídos, o sejam de forma correta ou em montante suficiente para fazer frente ao custo total decorrente de decisões adversas em demandas judiciais e administrativas. Se o total ou uma parcela significativa das ações e dos processos administrativos for decidido de forma desfavorável à Devedora, aos Avalistas e/ou às suas respectivas controladas, isso pode ter um impacto relevante em seus negócios, condições financeiras, resultados operacionais, bem como sua imagem e reputação.

Da mesma forma, administradores da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas são ou podem vir a ser partes em processos judiciais, arbitrais e administrativos seja nas esferas cível, tributária, trabalhista, ambiental e/ou criminal, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal e/ou relacionados à questões de improbidade administrativa, eventualmente impossibilitando-os ao exercício de suas funções na Devedora, nos Avalistas e/ou nas suas respectivas controladas e/ou afetando adversamente a reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas direta ou indiretamente.

Além disso, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem ser responsabilizadas em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais, o que pode afetar adversamente seus resultados. Caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas sejam responsabilizadas em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais, diversas operações financeiras da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas poderão vencer antecipadamente a critério dos credores.

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas estão sujeitas a ações civis públicas e ações coletivas. Decisões desfavoráveis à Devedora, aos Avalistas e/ou às suas respectivas controladas no âmbito de tais ações podem ocasionar, além de impacto financeiro, impacto reputacional à Devedora, aos Avalistas e/ou às suas respectivas controladas, o que afetará de forma adversa seus negócios.

Adicionalmente, é possível que não tenhamos recursos imediatos necessários para realizar depósitos judiciais ou prestar ou oferecer garantias em processos judiciais ou administrativos, incluindo processos que discutam valores substanciais. A dificuldade na obtenção de recursos necessários para a realização destes depósitos ou de prestação ou oferecimento destas garantias não suspenderá a cobrança dos valores decorrentes de eventuais condenações e poderá ter um efeito adverso seus negócios, na condição financeira da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e em seus resultados operacionais. A continuidade destas cobranças em razão da eventual incapacidade de realização imediata destes depósitos ou da prestação ou do oferecimento destas garantias poderá gerar a aplicação de multa por atraso no pagamento, a formalização de penhora de bens, inclusive de seus ativos financeiros, penhora de seu faturamento, e até mesmo a dificuldade de obtenção de suas

certidões de regularidade fiscal, o que pode ter um efeito adverso nas operações e no desenvolvimento dos negócios da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, incluindo dificuldades para captação de recursos.

A propositura de ações judiciais relacionadas a questões de responsabilidade civil profissional ou de improbidade administrativa poderá afetar financeiramente, de modo adverso, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas, além de afetar significativamente sua reputação ou a de administradores e, potencialmente, resultar na proibição de contratar com poder público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios por um período de cinco anos, levar a uma diminuição do seu volume de clientes e fontes pagadoras e, consequentemente, à redução da receita operacional bruta da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, afetando adversamente seus negócios e resultados.

Além das provisões financeiras e dos custos com honorários advocatícios para a assessoria jurídica em tais causas e dos depósitos judiciais contabilizados, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem se ver obrigadas a oferecer garantias em juízo relacionadas a tais processos, o que pode vir a afetar a capacidade financeira da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

**Crises e subdesenvolvimento regional ou de cidades específicas em que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas realizam os seus empreendimentos podem gerar um efeito adverso relevante na Devedora e/ou nos Avalistas**

Algumas cidades e regiões onde a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas realizam empreendimentos podem ter um desenvolvimento econômico menor em comparação à média nacional e não acompanhar eventual alta das taxas utilizadas para a indexação dos contratos de compra e venda de lotes. A incidência de tabela gradiente, a qual possui juros capitalizados, ou de índices de atualização monetária que tiverem excessiva elevação no período de vigência dos contratos de compra e venda de lotes, poderá resultar em um descasamento entre o valor da dívida do cliente e o valor de mercado do lote em determinada região e período. Ocorrendo tal situação, e tendo em vista que os contratos de compra e venda possuem expressa previsão contratual de concessão de crédito realizado pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por suas respectivas controladas aos clientes, a consequência é o possível aumento das taxas de inadimplência e/ou de distrato, o que pode impossibilitar a aplicação dos juros contratuais totais e impactar negativamente a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas, visto que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas teriam que arcar com juros de mercado em percentual superior aos juros aplicados nos compromissos de compra e venda para a finalização de seus compromissos com obras.

Neste cenário de impacto substancial do sistema de amortização previsto contratualmente, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão realizar a aplicação de índices com reduções e/ou não repassar a aplicação dos índices de correção monetária e juros contratados, a concessão de crédito ou alterações de tabelas de amortização, o que poderá implicar em renúncia de receita pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por suas respectivas controladas, e consequentemente em impactos adversos nos seus resultados operacionais e financeiros. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

**A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem incorrer em riscos relacionados aos projetos arquitetônicos e urbanísticos de seus empreendimentos**

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas estão sujeitas ao risco de que o projeto arquitetônico e urbanístico desenvolvido para determinado empreendimento contenha algum vício técnico significativo. Além disso, é possível que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas sejam incapazes de fazer uso eficiente do potencial construtivo do terreno, ou mesmo que um determinado empreendimento seja desfavoravelmente recepcionado pelos potenciais adquirentes. A título de exemplo, o levantamento planimétrico é a base para a realização dos demais projetos de um empreendimento imobiliário, sendo que, se contiver falhas substanciais, terão reflexo em todos os próximos pontos de desenvolvimento do projeto.

Estes riscos poderão impactar as condições comerciais do projeto, exigindo adequações técnicas onerosas, de forma que podem vir a prejudicar o resultado operacional e financeiro da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

**A Companhia pode vir a implementar estrutura de controles internos e governança para se adequar às regulamentações aplicáveis a empresas de capital aberto e aos requisitos do segmento de listagem Novo Mercado da B3. Portanto, possíveis falhas nos sistemas, políticas e procedimentos de gestão de riscos e relatórios internos poderão vir a ter o potencial de expor a Companhia a riscos inesperados ou não previstos, o que poderá ter impactos adversos em seus negócios**

As políticas e procedimentos estabelecidos para identificar, analisar, quantificar, avaliar, monitorar e gerenciar riscos, bem como os controles internos adotados pela Devedora, podem não ser suficientes para detectar violações em potencial. Muitos dos métodos de gestão de riscos empregados pela Devedora se baseiam em dados históricos de comportamento de mercado ou em estatísticas derivadas de modelos passados, o que pode não prever exposições futuras ou oferecer proteção adequada contra riscos desconhecidos, que podem ser substancialmente maiores do que os indicados por medidas históricas.

Outros métodos de gerenciamento de riscos adotados pela Devedora que dependem da avaliação das informações relativas a mercados, clientes ou outros assuntos disponíveis ao público podem não ser precisos, completos, atualizados ou adequadamente avaliados.

Com a finalidade de obter o registro de sua oferta pública inicial de ações e consequente listagem no segmento de Novo Mercado da B3, a Devedora pode vir a implementar estrutura de controles internos. Essas novas estruturas poderão não ser capazes de evitar falhas nos mecanismos de controles internos das sociedades do grupo, gerenciamento de riscos, das transações realizadas e do ambiente informatizado da Devedora, o que pode vir a expor a Devedora a riscos que poderão afetar adversamente seus negócios. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI poderá ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

#### Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

**A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem não ser capazes de identificar comportamentos que violem as leis, regulamentações vigentes e seus próprios padrões éticos e de conduta, o que pode resultar em impactos substanciais e desfavoráveis nos aspectos financeiros e operacionais**

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas estabeleceram mecanismos para prevenir e combater a corrupção, bem como para implementar controles internos relacionados à gestão de riscos e conformidade, especialmente em relação à sua oferta pública inicial de ações. No entanto, é crucial reconhecer que esses mecanismos podem não ser totalmente eficazes em garantir que todos os membros da administração, colaboradores, fornecedores, parceiros de negócios e terceiros que atuam em nome da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas cumpram consistentemente as políticas internas, bem como as leis e regulamentos relacionados à prevenção e combate à corrupção que se aplicam à Devedora, aos Avalistas e/ou às suas respectivas controladas.

Qualquer descoberta de má conduta por parte da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e/ou violações das leis anticorrupção, tanto no Brasil quanto no exterior, pode prejudicar sua reputação e sujeitá-la a penalidades financeiras e outras sanções relevantes. Nesse contexto, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas também enfrentam o risco de membros de sua administração, funcionários ou representantes tomarem medidas que infrinjam as leis e regulamentos anticorrupção aplicáveis no Brasil.

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas estão sujeitas, dentre outras, às seguintes normas: o Decreto-Lei nº 2.848/1940, a Lei nº 8.137/1990, a Lei nº 8.429/1992 (“**Lei de Improbidade Administrativa**”), a Lei nº 8.666/1993 (“**Lei de Licitações**”), a Lei nº 9.613/1998 (“**Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro**”), a Lei nº 12.846/2013 (“**Lei Anticorrupção**”), Decreto nº 8.420/2015 (“**Decreto Anticorrupção**”), o Decreto nº 3.678/2000, o Decreto nº 4.410/2002, o Decreto nº 5.687/2006, a Convenção sobre o Combate da Corrupção de Funcionários Públicos Estrangeiros em Transações Comerciais Internacionais da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE, as diretrizes emitidas pela Controladoria Geral da União, assim como outras normas relacionadas. Os mecanismos de prevenção e combate à corrupção, bem como os controles internos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas podem não ser capazes de prevenir, identificar, analisar, quantificar, avaliar ou monitorar (i) violações à Lei de Improbidade Administrativa, à Lei Anticorrupção ou a leis similares, (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de seus acionistas, administradores, empregados ou representantes agindo em nome, interesse ou benefício (exclusivo ou não) da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas (iii) gerenciar todos os riscos que a sua política de gerenciamento de riscos identifica atualmente e/ou a previsibilidade na identificação de novos riscos, ou (iv) outras ocorrências de

comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, bem como a cotação de suas ações ordinárias.

A Lei Anticorrupção impõe uma responsabilidade objetiva às empresas por atos de corrupção, fraude ou manipulação de licitações públicas e contratos governamentais, e interferência com investigações ou fiscalizações pelas autoridades governamentais. As empresas consideradas responsáveis nos termos da Lei Anticorrupção podem ter multas de até 20% de sua receita bruta no ano imediatamente anterior ao da instauração do processo administrativo ou, se essa receita bruta anual não puder ser estimada, tais multas podem variar entre R\$6.000,00 e R\$60.000.000,00.

No âmbito da Lei de Improbidade Administrativa, a Devedora, os Avalistas e seus respectivos administradores e/ou suas respectivas controladas estão sujeitos às sanções de perda dos bens ou valores acrescidos ilicitamente ao seu patrimônio, resarcimento integral do dano, suspensão dos direitos políticos de 8 a 10 anos, pagamento de multa civil de até três vezes o valor do acréscimo patrimonial e proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, ainda que por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário, pelo prazo de dez anos, entre outras sanções.

Além disso, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem não ser capazes de prevenir ou detectar violações de suas políticas internas, como seu Código de Ética. Adicionalmente, seus processos internos de controle e gerenciamento de riscos e de *compliance* podem não ser capazes de evitar, prevenir, mitigar ou detectar violações às leis de combate à corrupção ou outras leis e regulamentos aplicáveis, nas esferas cível, administrativa ou criminal, ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos que sejam praticados no nome, interesse ou benefício (exclusivo ou não) da Devedora e/ou dos Avalistas, inclusive por parte de administradores, empregados, pessoas físicas e jurídicas contratadas e outros agentes/terceiros que possam representar ou atuar em nome, interesse ou benefício (exclusivo ou não) da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, e outras ocorrências de comportamento não condizentes com princípios éticos e morais.

A existência, atual ou passada, de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de qualquer destas leis, contra a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas, administradores, funcionários, fornecedores, parceiros de negócio ou terceiros que atuam em nome da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, pode resultar em: (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas; (iii) proibição ou suspensão das atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas; (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública; (v) publicação extraordinária da decisão condenatória; (vi) apreensão de bens ou benefícios obtidos ilegalmente e/ou (vii) a dissolução da entidade. Todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre a Devedora, sobre os Avalistas e/ou suas respectivas controladas.

O risco decorrente da percepção negativa do nome da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas pelo envolvimento em qualquer uma das hipóteses acima por parte de clientes, contrapartes, acionistas, investidores, reguladores e o público em geral, pode ter origem em diversos fatores, inclusive os relacionados ao não cumprimento de obrigações legais, práticas de negócio inadequadas relacionadas a clientes, produtos e serviços, relacionamento com parceiros com postura ética questionável, má conduta de colaboradores, vazamento de informações, práticas anticoncorrenciais, falhas no processo de gestão de riscos, entre outros. A reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas também pode ser impactada indiretamente por ações ilícitas praticadas por terceiros, parceiros de negócios ou clientes. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

**A Devedora poderá ser afetada de forma adversa por decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos dos quais os seus acionistas são parte**

Os acionistas da Devedora são e/ou podem vir a ser réus em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais de natureza cível, trabalhista, tributária, ambiental e/ou criminal, entre outras naturezas. A Devedora não pode assegurar que as ações, processos, inquéritos e investigações serão resolvidos a favor dos seus acionistas. Se o total ou uma parcela significativa das ações e dos processos for decidido de forma desfavorável aos acionistas da Devedora, especialmente se forem processos de

natureza criminal, isso pode ter um impacto relevante nos negócios, condição financeira e resultados operacionais da Devedora, bem como sua imagem e reputação. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

**A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não estão seguradas contra todos os riscos envolvidos em suas atividades e as suas coberturas de seguro podem ser insuficientes para cobrir todas as perdas e/ou responsabilidades que podem ser incorridas em suas operações**

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não têm seguro contra todos os riscos relativos às suas atividades (tais como riscos decorrentes de guerra, terrorismo, caso fortuito e de força maior, interrupção de certas atividades e falhas humanas) e eventuais sinistros podem ter um efeito negativo substancial na sua condição financeira ou resultados operacionais. Adicionalmente, inundações, incêndios, desastres naturais e condições meteorológicas adversas podem causar danos de todo tipo, incluindo, danos ambientais. Interrupções duradouras na energia elétrica ou escassez de combustíveis podem implicar em aumentos significativos nos custos, o que poderia causar um efeito material adverso nas suas atividades, situação financeira e resultados operacionais. No mais, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não mantêm atualmente apólices que assegurem os danos causados por atos de administradores e diretores ou por riscos cibernéticos.

Ainda, a cobertura das apólices de seguro está condicionada ao pagamento do respectivo prêmio. A falha da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas em pagar esses prêmios cumulada com a ocorrência de um sinistro poderá a colocar em uma situação de risco, em que o dano não será indenizado sob a cobertura contratada junto à seguradora. Além disso, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não podem garantir que conseguirão manter apólices de seguro a taxas comerciais razoáveis ou em termos aceitáveis, ou contratadas com as mesmas companhias seguradoras ou com companhias seguradoras similares. Todas as situações descritas acima poderão ter um efeito adverso para a Devedora, para os Avalistas e/ou para suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

**Pelo fato de a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas reconhecerem a receita de vendas proveniente de seus empreendimentos segundo o método contábil da evolução financeira da obra, o ajuste do custo de um projeto poderá reduzir ou eliminar a receita e o lucro anteriormente apurados**

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas reconhecem a receita de venda de unidades com base no método contábil da evolução financeira da obra, que exige o reconhecimento da receita de vendas proveniente dos empreendimentos à medida que são incorridos os custos de construção. As estimativas dos custos totais são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base na evolução financeira são refletidos na receita no período em que é efetuada a revisão dessas estimativas. Falhas e/ou erros operacionais nas estimativas dos custos dos empreendimentos, bem como custo de carregos do estoque pronto, associado à manutenção e ao IPTU poderão resultar em aumento, redução ou eliminação do lucro anteriormente estimado. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

**A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas enfrentam riscos relacionados ao não cumprimento da LGPD e estão sujeitas a possíveis impactos adversos decorrentes da imposição de multas e outras formas de sanção.**

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas lidam com informações pessoais de clientes, parceiros, colaboradores e terceiros no contexto de suas atividades comerciais. Não é possível garantir que todas as etapas do tratamento de dados pessoais e informações confidenciais, incluindo processamento, uso, armazenamento, compartilhamento, transferência ou exclusão, serão realizadas em estrita conformidade com as leis pertinentes. Especificamente no que diz respeito ao tratamento de dados pessoais, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não podem assegurar que seguirão rigorosamente as leis de proteção de dados e regulamentações de privacidade aplicáveis, bem como as diretrizes estabelecidas pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD), especialmente considerando que essa entidade ainda está em processo de elaboração de regulamentos.

A Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme em vigor (“**Lei Geral de Proteção de Dados**” ou “**LGPD**”) regula no Brasil as práticas relacionadas ao tratamento de dados pessoais de forma geral e estabelece um marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais, bem como prevê, dentre outras providências, os direitos dos titulares de dados pessoais, hipóteses em que o tratamento de dados pessoais é permitido (bases legais), obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança da informação envolvendo dados pessoais e a transferência e compartilhamento de dados e sanções para o descumprimento de suas disposições.

O descumprimento de quaisquer disposições previstas na LGPD tem como riscos: (i) a aplicação de sanções administrativas; (ii) a propositura de ações judiciais, individuais ou coletivas pleiteando reparações de danos decorrentes de violações, baseadas não somente na LGPD, mas, na legislação esparsa e setorial sobre proteção de dados ainda vigente; e (iii) a aplicação das penalidades previstas na legislação esparsa.

Caso não esteja em conformidade com a lei, a Devedora, suas subsidiárias, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão estar sujeitas às sanções administrativas previstas na LGPD, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais, proibição parcial ou total do exercício de atividades relacionadas a tratamento de dados e multa de até 2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R\$50.000.000 por infração. Eventuais sanções administrativas ou condenações judiciais podem causar impactos financeiros relevantes, além de poder afetar adversamente a reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas no mercado.

Além disso, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem ser responsabilizadas por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados e ser considerada solidariamente responsáveis por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados pela Devedora, suas subsidiárias, pelos Avalistas e/ou suas respectivas controladas, devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD.

Assim, falhas de segurança e quaisquer outras falhas na privacidade e proteção dos dados pessoais tratados pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por suas respectivas controladas, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem acarretar multas elevadas, pagamento de indenizações, divulgação do incidente para o mercado, eliminação dos dados pessoais da base, e a suspensão da atividade de tratamento de dados, o que poderá afetar negativamente a reputação e os resultados da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e, consequentemente, os CRI. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

#### Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

**A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem não ser capazes de realizar associações e/ou aquisições no momento e em termos ou preços desejados. Adicionalmente, tais associações e/ou aquisições podem não trazer os resultados que esperam e/ou pode não ser capaz de integrá-las com sucesso aos seus negócios**

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão adquirir ou investir em empresas ou negócios. O sucesso de tais aquisições ou investimentos depende, principalmente, da sua capacidade de identificar oportunidades de planos e/ou prestadores de serviços, negociar aquisições, associações ou parcerias com tais prestadores, e de integrá-los de forma satisfatória aos seus negócios. A negociação de potenciais aquisições ou investimentos, bem como a integração de empresas, serviços adquiridos ou desenvolvidos em conjunto, poderá resultar em desvio substancial e demandar um esforço considerável dos seus recursos administrativos.

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não podem garantir que as suas aquisições ou investimentos produzirão os resultados esperados quando celebrar ou concluir uma determinada transação, ou mesmo que os produzirão a qualquer tempo. Adicionalmente, pode não ser capaz de identificar novas oportunidades que sejam atrativas em razão de condições e preços não aceitáveis ou menos favoráveis, da atuação de seus principais concorrentes e de restrições regulatórias, entre outros fatores.

A geração de caixa oriunda de atividades operacionais pode não ser suficiente para suportar os seus planos de expansão, sendo necessário que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas incorram em dívidas adicionais ou emita ações adicionais para financiar seu crescimento. Caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não sejam capazes de obter financiamentos, ou de obtê-los em condições aceitáveis, existe risco de que os seus planos de negócios e de crescimento tenham que ser revisados, afetando adversamente os seus resultados operacionais e condições financeiras.

Além disso, as aquisições podem resultar em dificuldades na integração das empresas adquiridas, bem como no desvio do capital e da atenção da sua administração para outras questões e oportunidades de negócios. A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem não conseguir integrar com sucesso as operações adquiridas, incluindo os seus colaboradores, sistemas financeiros, distribuição ou procedimentos operacionais. Se o processo de integração dos negócios não tiver êxito, o seu negócio poderá ser impactado negativamente. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

**Os resultados da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas estão diretamente vinculados aos desempenhos de suas subsidiárias, e esses resultados podem não estar acessíveis**

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas exercem controle sobre várias empresas do setor imobiliário no Brasil. Sua capacidade de cumprir suas obrigações financeiras e de distribuir dividendos aos acionistas depende integralmente do fluxo de caixa e dos lucros gerados por suas subsidiárias, assim como da possibilidade de distribuição desses lucros na forma de dividendos ou juros sobre o capital próprio. Algumas de suas subsidiárias são Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”) que foram constituídas em conjunto com outras incorporadoras, construtoras e terreneiros. Conforme acordado com os sócios nas SPEs, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas mantêm o controle sobre as contas movimentadas por essas subsidiárias, que não podem efetuar distribuição de dividendos a menos que todas as obrigações tenham sido totalmente cumpridas ou que haja uma decisão contrária dos sócios. Não há garantia absoluta de que esses recursos estarão disponíveis para a Devedora, para os Avalistas e/ou para suas respectivas controladas, ou de que serão suficientes para atender às suas obrigações financeiras e para efetuar o pagamento de dividendos aos acionistas. A falta de disponibilidade ou insuficiência desses recursos pode ter um impacto adverso significativo na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.

A participação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas em SPEs poderá resultar em riscos adicionais. Os investimentos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas em SPEs com outros incorporadores imobiliários, construtoras e terreneiros, incluem, dentre outros, o risco de os sócios da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas enfrentarem dificuldades financeiras, inclusive falência. De acordo com a legislação brasileira, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas, na qualidade de sócia das SPEs, podem 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-las 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, para os Avalistas e/ou suas respectivas controladas.

Adicionalmente, caso as parcerias da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas não sejam bem-sucedidas ou caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não consigam 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, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão desenvolver novas parcerias com outras incorporadoras e construtoras com o objetivo de aumentar o número de empreendimentos em que participam, reduzir custos de aquisição de terrenos e diversificar as suas carteiras de projetos. A manutenção de bom relacionamento com seus sócios/partceiros e com as incorporadoras e construtoras parceiras é condição essencial para o sucesso dessas parcerias. A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não têm como assegurar que será capaz de manter o bom relacionamento com qualquer um de seus sócios e parceiros. Também não têm como assegurar que suas parcerias serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados. 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. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

**Poderá ser identificada ou surgir no curso normal das atividades das subsidiárias da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas uma situação desfavorável, tal como ônus, gravame ou invasão nos terrenos que as subsidiárias negociaram ou pretendem negociar parceria ou adquirir**

Poderão ser identificadas ou surgir no curso normal das atividades das subsidiárias da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas situações diversas que demandem a adoção de providências específicas, resultando na assunção de custos financeiros e operacionais pela Devedora, pelos Avalistas, pelas suas subsidiárias e/ou por suas respectivas controladas, tais como: (i) conversão

dos imóveis rurais em urbanos perante o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) e a Prefeitura local; (ii) restrição às atividades exercidas pelas subsidiárias da Devedora e/ou dos Avalistas e/ou adequação dos projetos nos casos de inserção parcial dos imóveis em áreas ambientalmente protegidas e nos casos de existência de servidões; ou (iii) submissão das transações relativas aos imóveis à anuênciça pela Prefeitura local e recolhimento prévios de valores de foro e laudêmio nos casos de aforamento constituído em favor do município. Consequentemente, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão ser negativamente afetadas em caso de falhas na execução das referidas providências necessárias à condução das atividades das suas subsidiárias, bem como na previsão e pagamento dos respectivos custos.

Além dos casos acima mencionados, podem ser identificados riscos, contingências e passivos referentes aos terrenos adquiridos pelas subsidiárias da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas que tenham sido objeto de fato gerador em momento anterior à aquisição, inclusive de natureza ambiental (tais como supressões irregulares de vegetação, contaminação ambiental e gerenciamento inadequado de resíduos sólidos), bem como podem surgir questionamentos sobre a titularidade dos imóveis e eventuais ações de desapropriação. Tanto auditorias conduzidas anteriormente às suas aquisições, bem como eventuais garantias contratuais ou indenizações que sejam pactuadas, podem não ser suficientes para identificar, proteger ou compensar as subsidiárias da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas de eventuais passivos e obrigações que surjam posteriormente à aquisição dos terrenos, o que pode afetar seus resultados operacionais e financeiros, bem como a imagem da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.

Por fim, há, ainda, a possibilidade de ocorrer invasões, parciais ou totais, dos terrenos adquiridos pela Devedora, Avalistas e/ou suas respectivas controladas ou coligadas, impactando no atraso de lançamentos enquanto durarem as tratativas da situação. A Devedora, suas coligadas, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas dessa forma, poderão ter que despender tempo e recursos financeiros em processos judiciais nos quais se pleiteie a reintegração de posse do bem imóvel, gerando custos adicionais e imprevistos, bem como ocasionando atrasos nos lançamentos e no cronograma dos empreendimentos e, consequentemente, prejudicando o resultado operacional e financeiro da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

**A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas enfrentam riscos relacionados à perda de membros de sua alta administração ou à dificuldade de atrair e reter profissionais adicionais para integrá-la, o que pode resultar em impactos adversos significativos em sua situação financeira e desempenho operacional**

A capacidade da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas de manter sua posição no mercado depende em grande medida das habilidades e experiências de sua alta administração. Importante notar que nem todos esses profissionais estão vinculados por contratos de trabalho de longo prazo ou acordos de não concorrência. Portanto, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não podem fornecer garantias quanto à sua capacidade de sucesso na atração e retenção de profissionais qualificados para fazer parte de sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer membro da alta administração ou a dificuldade em atrair e manter novos talentos para integrar essa equipe pode resultar em efeitos adversos significativos tanto em sua situação financeira quanto em seus resultados operacionais. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

**A incapacidade ou falha da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas em proteger os nomes dos seus empreendimentos imobiliários podem ter um impacto negativo em seus resultados operacionais**

Os nomes dos empreendimentos imobiliários, atuais e futuros da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, são essenciais para as atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. O sucesso da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas dependem, em parte, da capacidade de proteger e preservar tais nomes. Caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não logrem êxito em proteger adequadamente os nomes dos seus empreendimentos imobiliários, tal evento poderá gerar impactos adversos relevantes nos negócios, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez, reputação e/ou negócios futuros da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.

Ocasionalmente terceiros já podem ter registrado ou adquirido direitos de marcas idênticas ou similares aos nomes dos empreendimentos imobiliários da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Há também o risco de os concorrentes da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas contestarem ou invalidarem tal nome. Além disso, litígios dispendiosos e demorados podem ser necessários para impor e determinar o escopo de seus direitos, e se a Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas não obtiverem êxito em defesa, seus negócios podem ser impactados.

Nesse sentido, relevante destacar que as medidas necessárias para proteger os direitos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas podem desviar a atenção da administração e pode fazer com que os custos relacionados à proteção de direitos de propriedade intelectual aumentem substancialmente.

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem ser obrigadas a alterar, no todo ou em parte, alguns dos nomes dos seus empreendimentos imobiliários que supostamente infrinjam os direitos de propriedade intelectual de terceiros, e pode ser obrigada a pagar multas expressivas, royalties ou taxas de licenciamento para o uso de direitos autorais de terceiros que, eventualmente venham a ser cobrados ou requeridos a título indenizatório.

Qualquer discussão acerca do direito de uso e exploração dos nomes dos empreendimentos imobiliários da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas poderá afetar adversamente a reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, impactando negativamente em seus resultados. Adicionalmente, tais alterações poderão requerer a atenção da administração e/ou acarretar despesas adicionais, inclusive despesas legais, fatores que podem afetar substancial e negativamente os resultados operacionais e financeiros da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

**A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas enfrentam exposição a riscos decorrentes de potenciais falhas nos deveres de diligência e lealdade por parte de seus administradores, o que pode resultar em consequências adversas para suas operações e investidores**

Esse risco está intrinsecamente ligado à possibilidade de conduta inadequada por parte de um ou mais administradores, incluindo situações em que tais indivíduos possam agir em conflito de interesses contrário à lei ou em desacordo com os valores e padrões éticos estabelecidos pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por suas respectivas controladas. Essas ações podem causar prejuízos significativos aos negócios da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e afetar negativamente o fluxo de pagamentos, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

**Os administradores da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas estão sujeitos a possíveis litígios judiciais ou administrativos, os quais têm o potencial de afetar adversamente a reputação e os negócios da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas**

Os administradores da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas podem, em determinadas circunstâncias, se envolver em processos legais ou administrativos, independentemente de estarem relacionados ou não às atividades da própria Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Essa situação pode ter um impacto desfavorável na reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, o que, por sua vez, pode prejudicar a capacidade de firmar novos contratos e parcerias com clientes potenciais ou atuais parceiros que possam preferir evitar qualquer associação com a marca da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas devido a tais litígios. Além disso, tais processos podem resultar em multas, penalidades e danos à reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, levando a um efeito negativo sobre o valor de mercado de suas ações e minando a confiança dos investidores.

Não é possível garantir que os processos judiciais e administrativos, ou mesmo o início de novos processos judiciais e administrativos contra quaisquer membros de administração ou conselho de administração, não imponham limitações ou restrições ao desempenho dos membros da administração ou conselho de administração que são parte nestes processos. Eventuais limitações poderão ter um efeito adverso ou reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

**Eventuais atrasos e deficiências nos projetos imobiliários, ocasionados por fornecedores ou terceirizados, têm o potencial de prejudicar a reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e sujeitá-las a responsabilidades legais**

Alguns dos materiais de construção da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas são adquiridos de fabricantes ou, quando necessário, por meio de seus representantes. Além disso, a execução de serviços de instalação e montagem pode ser realizada tanto internamente quanto por terceiros, se necessário. Portanto, o cumprimento de prazos e a qualidade dos projetos imobiliários podem vir a depender de variáveis que estão além do controle direto da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Isso inclui fatores como a pontualidade e qualidade na entrega de materiais de construção para as obras, bem como a expertise técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados envolvidos no processo. Eventuais falhas, atrasos ou imperfeições na construção de empreendimentos podem ter repercussões negativas na imagem e nas relações com os clientes da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, com o potencial de impactar adversamente seus negócios e operações.

Adicionalmente, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas também estão obrigadas a atender as normas técnicas vigentes, conforme dispõe o artigo 39 do Código de Defesa do Consumidor. Devido a isso, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem vir a ser responsabilizadas após o referido prazo limite de cinco anos, caso seja comprovado o nexo causal entre defeitos estruturais de seus empreendimentos e eventuais danos sofridos, ou caso haja eventuais demandas provenientes do não atendimento às normas técnicas, incluindo, mas não se limitando, à chamada Norma de Desempenho da ABNT. Nestas hipóteses, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem incorrer em despesas inesperadas, o que, por sua vez, poderá resultar em um efeito negativo para a Devedora, para os Avalistas e/ou para suas respectivas controladas.

A utilização de mão-de-obra terceirizada pode implicar a assunção de contingências de natureza trabalhista, fiscal, ambiental e previdenciária. A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída à Devedora, às suas subsidiárias, aos Avalistas e/ou suas respectivas controladas, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade por obrigações trabalhistas e previdenciárias dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com suas obrigações. Além disso, existe o risco de colaboradores terceirizados virem a pedir o reconhecimento de vínculo trabalhista que, se reconhecido, pode sujeitar a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas ao pagamento de verbas indenizatórias relacionadas a tal vínculo. A Devedora, suas SPEs, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas, por sua vez, podem vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas a empresas prestadoras de serviços, independentemente de ser assegurado à Devedora, às subsidiárias, aos Avalistas e/ou suas respectivas controladas o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços.

A contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção nos empreendimentos e atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, tais como gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções ou disposição final de resíduos, não exime sua responsabilidade por eventuais danos ambientais causados pelo contratado. Caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas sejam responsabilizadas por esses eventuais danos, seus resultados e reputação poderão ser adversamente afetados. Além disso, na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade objetiva e solidária. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental (incluindo os parceiros e/ou sócios da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas), independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar adversamente os resultados, reputação e atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.

Ainda, pode afetar adversamente a reputação e negócios da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, eventual responsabilização por lesões corporais ou morte dentro de suas instalações, quanto a funcionários e terceiros.

A ocorrência de eventuais contingências é de difícil previsão e quantificação, e se vierem a se consumar poderão afetar adversamente a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas, sua situação financeira e sua reputação. Caso as empresas terceirizadas que prestam serviços à Devedora, aos Avalistas e/ou às suas respectivas controladas não atendam às exigências da legislação trabalhista, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão ser consideradas solidária ou subsidiariamente responsáveis pelas dívidas trabalhistas destas empresas, podendo, assim, ser autuadas e/ou obrigadas a efetuar o pagamento de obrigações e multas impostas pelas autoridades competentes. Ademais, a Devedora, suas subsidiárias, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem ser objeto de fiscalizações da Secretaria do Trabalho do Ministério da Economia e do Ministério Público do Trabalho e, consequentemente, estão sujeitas a eventual instauração de inquérito civil,

assinatura de termo de ajustamento de conduta (TAC) e lavratura de auto de infração. Todos estes fatores podem ter um impacto adverso na Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e sua reputação. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

**O mercado imobiliário no Brasil é caracterizado por uma intensa concorrência, e a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas correm o risco de perder sua posição**

Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores e proprietários de grandes áreas. Uma série de incorporadores residenciais e companhias de serviços imobiliários, sobretudo locais, concorrem com a Devedora, com os Avalistas e/ou com suas respectivas controladas na aquisição de terrenos, na tomada de recursos financeiros para incorporação e na busca de compradores em potencial.

Na medida em que um ou mais dos concorrentes iniciem uma campanha de *marketing* ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, situação financeira e resultados operacionais podem vir a ser adversamente afetados se estas não forem capazes de responder a tais pressões de modo rápido e adequado.

As atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos: **(i)** a conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, em razão da desaceleração da economia e, consequente, da redução de renda, aumento das taxas de juros, inflação e desemprego, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores; **(ii)** no caso de uma excessiva elevação nas taxas de juros, as operações no Brasil, podem ser afetados negativamente, devido ao impacto correspondente nos preços de venda dos projetos e pela eventual diminuição da demanda por esses ativos; **(iii)** o ciclo de operação, desde a aquisição do terreno até a conclusão de uma obra, com suas aprovações finais, é longo, deixando as empresas desse segmento mais expostas às incertezas econômicas que podem afetar o apetite do consumidor, custos de construção, disponibilidade de mão de obra e materiais; **(iv)** o ciclo de aprovações de projetos é ainda mais longo em empreendimentos de urbanização de grandes áreas para loteamento; **(v)** a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem ser impedidas no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente os seus recebíveis, de acordo com as taxas de inflação vigentes, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto financeira ou economicamente inviável; **(vi)** o grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo e/ou o valor total de todas as unidades a serem vendidas torne-se significativamente diferente do esperado; **(vii)** na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança em outras companhias que atuam no setor, por parte dos clientes, incluindo a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas e seu grupo econômico; **(viii)** a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem ser afetadas pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de Empreendimentos Residenciais Populares nas regiões onde atua ou pode atuar no futuro; **(ix)** a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas possuem o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade dos seus empreendimentos e das áreas onde estão localizados; **(x)** as margens de lucro da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas podem ser afetadas em função de aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos incidentes sobre imóveis ou atividades imobiliárias, mudança no regime tributário aplicável à construção civil e tarifas públicas; **(xi)** a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem ser afetadas pela escassez ou aumento no preço de terrenos bem localizados para a realização dos seus empreendimentos nas regiões onde atuam ou possam atuar no futuro; **(xii)** oportunidades de incorporação e loteamento de grandes áreas podem desaparecer ou diminuir significativamente; **(xiii)** a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem ser afetadas pela interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos; **(xiv)** a construção, as obras de infraestrutura e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma planejado, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda; e **(xv)** mudança na política de concessão de crédito poderia afetar a disponibilidade de recurso e a quantidade de financiamentos concedidos aos compradores de imóveis.

Ademais, os concorrentes poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas e, consequentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário, o que poderá impactar os negócios da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.

Além disso, programas habitacionais do Governo Federal, podem alterar o cenário competitivo nas regiões em que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas atuam. Tais programas, por meio da concessão de subsídios e incentivos fornecidos pelo Governo Federal, podem criar condições favoráveis para a entrada de novos competidores nos mercados de atuação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, afetando adversamente suas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

**Variações mercadológicas poderão prejudicar a capacidade da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas de vendas das unidades em estoque dos seus empreendimentos pelos valores previstos, reduzindo suas margens de lucro, o que poderá afetar adversamente o preço dos valores mobiliários emitidos pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por suas respectivas controladas**

O intervalo de tempo entre o momento em que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas localizam e negociam um terreno para o momento que efetivamente implanta o empreendimento, passando pelo processo de aprovação de projetos junto com o Poder Público, de implantação efetiva do empreendimento com a fase obras e o momento de seu lançamento à comercialização, com a consequente entrega dos lotes aos clientes, pode variar conforme o caso específico do empreendimento. É necessário levar em consideração vários fatores, tais como o momento e estratégia de lançamento, inclusive de forma faseada, sua tipologia, tamanho do terreno e quantidade de unidades, município onde se localiza e características físicas do terreno e da infraestrutura que o serve, dentre outros.

Existe, nesse intervalo, o risco de declínio da demanda por unidades, do aumento dos custos de mão-de-obra, insumos e matérias-primas, do aumento das taxas de juros, de flutuação das moedas e da ocorrência de incertezas políticas durante esse período, bem como o risco de não vender unidades por preços ou margens de lucro previstos ou mesmo nos prazos previstos. As despesas significativas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas. Consequentemente, o valor de mercado de unidades disponíveis em estoque, de terrenos não empreendidos ou de terrenos a empreender podem flutuar significativamente devido às alterações das condições de mercado.

Ainda, os custos de manutenção de unidades em estoque poderão ser significativos e prejudicar o desempenho da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.

Em razão desses fatores, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem ser forçadas a vender unidades com prejuízo, com maior prazo de venda ou por preços que gerem margens de lucro mais baixas do que as originalmente previstas, bem como pode ser obrigada a reduzir substancialmente o valor contábil de seus ativos imobiliários em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Nesse cenário, os negócios, resultados, prazos de recebimento e o preço dos valores mobiliários emitidos pela Devedora, incluindo os CRI, poderão ser afetados adversamente por todos estes eventos descritos acima. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

**A atividade de construção realizada pela Devedora, pelos Avalistas e por suas respectivas controladas é uma atividade realizada em ambientes de riscos, pois, dentro de um canteiro de obras e durante a execução das obras, os trabalhadores são expostos a inúmeros riscos ocupacionais, que podem gerar aumento de custos e perda de imagem para a Devedora, para os Avalistas e/ou por suas respectivas controladas**

A atividade de construção realizada pela Devedora, pelos Avalistas e por suas respectivas controladas é uma atividade realizada em ambientes de riscos, pois, tanto dentro de um canteiro de obras quanto no transporte de material e insumos fora do canteiro – como o transporte de maquinário pesado entre um canteiro de obras e outro, além do descarte e carregamento de insumos nas caçambas fora dos canteiros de obras - e durante a execução da obra nos empreendimentos, os trabalhadores são expostos a inúmeros riscos ocupacionais como, por exemplo, o risco de quedas, afogamento, ser atingido por objetos em movimentos, risco de choque elétrico, ser prensado entre objetos, riscos ergonômicos, atropelamento por máquinas pesadas e veículos de apoio, entre outros.

Como o setor de construção civil é extremamente pulverizado e fragmentado, e dependente de mão de obra terceirizada há uma série de prestadores de serviços que podem se desviar daquilo que pensamos ser adequado no que tange às normas de Saúde e Segurança. Neste sentido, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas estão sujeitas a riscos associados a contratação de fornecedores que não atendam requisitos e pode haver falha ou omissão de informações na homologação, avaliação ou fiscalização de fornecedores, que podem gerar aumento de custos e perda de imagem para a Devedora, para os Avalistas e/ou para suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

**A atividade de construção civil gera por sua natureza incômodos à comunidade no entorno das obras, e se tal risco não for bem gerido pode acarretar a grande insatisfação por falhas na abordagem e engajamento com as comunidades, podendo acarretar impactos negativos na imagem da Devedora, das suas coligadas, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas**

A atividade da construção civil gera por sua natureza incômodos à comunidade no entorno das obras, e se tal risco não for bem gerido pode acarretar a grande insatisfação por falhas na abordagem e engajamento com as comunidades, podendo acarretar impactos negativos na imagem da Devedora, das coligadas, dos Avalistas e/ou suas respectivas controladas. A opinião da sociedade civil também é fator a ser considerado nos riscos sociais para a Devedora, suas coligadas, para os Avalistas e/ou para suas respectivas controladas, uma vez que em audiências públicas podem determinar a continuidade, a restrição ou uma proibição do desenvolvimento do empreendimento. As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais da Devedora, das suas coligadas, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa à aprovação das edificações, de zoneamento urbano e de meio-ambiente.

Essas regulamentações, expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, determinam o uso e ocupação de terrenos e podem afetar a viabilidade econômica das atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento urbano mais restritivas, afetando de forma significativa a obtenção das licenças exigidas. Adicionalmente, todos os projetos exigem avaliações e aprovações de diversas autoridades governamentais, o que pode afetar o prazo das entregas. Modificações em regras de programas de habitação ou novas regulamentações voltadas ao tema sociais podem afetar a viabilidade econômica para participação em programas de financiamento.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

**A Devedora, suas coligadas, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas estão sujeitas a obrigações relativas à garantia de condições dignas de trabalho e cumprimento dos direitos humanos de seus empregados, que podem fazer com que a Devedora, suas coligadas, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas incorram em custos adicionais, bem como em contingências significativas referentes a questões sociais**

A Devedora, suas coligadas, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas têm a responsabilidade de assegurar que seus funcionários desfrutem de condições de trabalho dignas, respeitando seus direitos humanos, saúde e segurança, além de garantir seu direito à associação e participação em sindicatos, de acordo com as regulamentações locais. Caso o local de trabalho seja considerado perigoso, hostil ou discriminatório, isso pode resultar em possíveis contingências legais e prejudicar a capacidade da Devedora, de suas coligadas, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas de atrair talentos, negociar com entidades sindicais, prevenir acidentes de trabalho e promover a inovação.

Na hipótese de a Devedora, suas coligadas, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não tomarem iniciativas bem estruturadas e integradas ao planejamento de longo prazo para fomentar a diversidade, equidade e inclusão, tanto no seu quadro de funcionários quanto na composição dos órgãos estatutários e da liderança, poderá sofrer questionamentos, inclusive em sede judicial, acerca da ausência de metas claras e ações efetivas nesse âmbito. Não há garantia de que a Devedora, suas coligadas, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas conseguirão realizar o gerenciamento adequado dos riscos sociais apontados e atendendo a todos os parâmetros e diretrizes nacionais e internacionais o que, consequentemente, pode eventualmente prejudicar os resultados operacionais e a reputação da Devedora, de suas coligadas, dos Avalistas e/ou suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

**Processos produtivos que gerem perdas/resíduos excessivos e/ou disposição inadequada de resíduos podem afetar adversamente o negócio e reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou suas respectivas controladas**

O processo construtivo no Brasil demanda o consumo de muitos materiais que geram diversos tipos de resíduos. Ainda se sejam seguidas as melhores práticas de compliance ambiental, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas estão sujeitas a falhas de seus colaboradores e/ou de terceiros no cumprimento do procedimento. Podem gerar aumento do custo, multas e embargos, impacto negativos no meio ambiente e danos à imagem da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas se elas forem associadas a tais violações.

Os resíduos que não podem ser evitados devem estar em condições de reutilização ou reciclagem. Ao viabilizar um projeto é necessária a supressão de vegetação do terreno que deve ser aprovada pelos órgãos competentes, que estabelecerá uma compensação. É obrigatória ainda a manutenção de área permeável mínima, previsão de reservatório de contenção de águas pluviais e a adequação à quota ambiental conforme a lei. Em geral esses processos de obtenção de licenças e alvarás são longos e requerem muito controle. Qualquer desvio pode inviabilizar o negócio ou impactar nos resultados previstos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

**A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de reparação de danos ambientais, na imposição de sanções administrativas e penais e/ou em danos reputacionais da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas**

A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de a Devedora, de os Avalistas e/ou de suas respectivas controladas repararem danos ambientais, na imposição de sanções de natureza penal e administrativa, bem como na obrigação de responder por prejuízos causados a terceiros, incluindo eventuais comunidades localizadas no entorno dessas áreas, o que resultará em aumento de despesas, investimentos inesperados e risco à sua reputação.

Considerando que a legislação ambiental e sua aplicação pelas autoridades brasileiras estão se tornando mais severas, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem incorrer em despesas relevantes de compliance ambiental. Ademais, as demoras ou indeferimentos, por parte dos órgãos ambientais licenciadores, na emissão ou renovação de licenças poderão afetar os resultados operacionais da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas de forma negativa.

Além disso, as atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, exercidas diretamente ou por meio de suas controladas, podem causar significativos impactos e danos ao meio ambiente. A legislação federal impõe responsabilidade objetiva àquele que direta ou indiretamente causar degradação ambiental e, portanto, o dever de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados independe de dolo ou culpa, podendo haver, ainda, responsabilização na esfera criminal, envolvendo penas pecuniárias e restritivas de direitos, e na esfera administrativa, envolvendo a imposição de multas e suspensão de atividades.

O pagamento de indenizações ambientais substanciais ou despesas relevantes incorridas para custear a recuperação do meio ambiente poderá impedir ou levar a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas a retardarem ou redirecionarem planos de investimento em outras áreas, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre o fluxo de caixa, a imagem e os investimentos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

**A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem figurar como responsável solidária pelos danos ambientais causados por seus fornecedores e parceiros comerciais**

Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade objetiva e solidária. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental (incluindo parceiros e/ou sócios), independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar adversamente os resultados e atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Ainda, a contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção nos empreendimentos e atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções ou disposição final de resíduos, não exime a responsabilidade da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas por eventuais

danos ambientais causados pela contratada. Caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas sejam responsabilizadas por esses eventuais danos, seus resultados poderão ser adversamente afetados. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

**Aumento de exigências em relação as estratégias de mitigação e compensação das emissões de Gases do Efeito Estufa (“GEE”), pode dificultar as atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e, caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não consigam atender a essas exigências, poderão ter sua reputação e imagem afetadas**

A sociedade, o governo e órgãos reguladores internacionais e nacionais estão pressionando cada vez mais as empresas a mitigarem ou compensarem suas emissões de GEE e assim contribuírem para a contenção do risco relacionados a emergência climática. A incapacidade na redução de emissões de carbono e o aumento da Precificação de carbono para compensação, podem gerar aumento do custo operacional em função dessas exigências. Considerando que estamos chegando bem próximo a ano de 2030 em que o Brasil terá que ter alcançado as suas metas relacionadas a emissões de GEE e mudanças climáticas e que a Política Nacional de Mudanças Climática (“PNMA”) que foi publicada 2009 ainda não está totalmente regulamentada, existe uma grande chance desse assunto evoluir fortemente nos próximos anos com impactos relevantes nos custos das obras.

A PNMA prevê que o setor da construção estabeleça um Plano Setorial de Mitigação das Mudanças Climáticas, o que deve acontecer até meados de 2023. Com isso poderá haver um impacto na operação da Devedora e dos Avalistas para atender ao regulamento. A não implementação de uma gestão das emissões GEE pode ocasionar um atraso nas ações de melhoria em relação às tecnologias construtivas utilizadas pela empresa. Com a evolução da pressão para redução de emissões de GEE, algumas indústrias que são importantes do setor como a do cimento e do aço já estão estudando composições de materiais alternativas mais limpas, o que poderá encarecer essa matéria-prima e, consequentemente, afetar os custos dos negócios da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

**Condições climáticas adversas podem ocasionar danos aos negócios desenvolvidos pelas sociedades controladas pela Devedora e/ou controladas pelos Avalistas e pelos Avalistas**

Eventuais condições climáticas adversas e imprevistas podem causar danos aos negócios e aos negócios desenvolvidos pelas sociedades controladas pela Devedora e/ou controladas pelos Avalistas e pelos Avalistas e, consequentemente, demandar a realização de investimentos adicionais e não planejados em relação aos empreendimentos desenvolvidos pelas sociedades controladas pela Devedora e/ou Avalistas e pelos Avalistas, o que pode afetar adversamente seus negócios e resultados operacionais e, consequentemente, afetar os resultados da Devedora e dos Avalistas.

Adicionalmente, chuvas ou outras condições climáticas adversas podem causar atraso e postergar os marcos de entrega dos projetos e dos respectivos investimentos, afetando negativamente os resultados operacionais e financeiros das sociedades controladas pela Devedora e/ou controladas pelos Avalistas e pelos Avalistas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

**Riscos Ambientais Decorrentes da Atuação em Áreas Sensíveis**

As atividades realizadas pelas sociedades controladas pela Devedora e/ou pelos Avalistas e pelos Avalistas, especialmente aquelas relacionadas à implantação e execução de obras de infraestrutura, podem envolver o uso intenso de máquinas e equipamentos pesados em áreas próximas ou inseridas em zonas ambientalmente sensíveis, como áreas verdes e Áreas de Preservação Permanente (APP). A entrada indevida de maquinário nessas áreas pode ensejar infrações ambientais, multas, embargos de obra e a necessidade de execução de medidas compensatórias ou de recuperação ambiental, com impactos financeiros e operacionais relevantes.

Adicionalmente, há o risco de vazamento de fluidos lubrificantes, combustíveis e demais substâncias químicas provenientes de máquinas e equipamentos, o que pode gerar contaminação do solo e das águas superficiais e subterrâneas, sujeitando as sociedades envolvidas a sanções legais, responsabilidades civis e à obrigação de mitigação dos danos causados.

A utilização de materiais betuminosos (como asfalto ou derivados) em obras também apresenta risco de escorramento e carreamento desses materiais para o ambiente, especialmente em situações de chuvas intensas, podendo afetar negativamente a qualidade da água e o equilíbrio ecológico da região.

As condições climáticas adversas, notadamente chuvas intensas, podem ainda intensificar o risco de assoreamento de córregos, lagos e demais corpos hídricos adjacentes aos empreendimentos, em decorrência do transporte de sedimentos e resíduos sólidos provenientes das áreas em obras. O assoreamento pode comprometer a drenagem natural, a fauna aquática e o equilíbrio ambiental local, resultando em sanções regulatórias, obrigações de reparação ambiental e atrasos no cronograma das obras.

Tais eventos podem gerar impactos negativos relevantes nos resultados operacionais e financeiros das sociedades controladas pela Devedora e/ou pelos Avalistas e pelos Avalistas, afetando adversamente os pagamentos dos CRI, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

**Incêndios ou outros desastres naturais ou de origem humana podem afetar as instalações e a estrutura de custos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, o que pode causar um efeito adverso relevante para a Devedora, para os Avalistas e/ou para suas respectivas controladas**

Incêndios, danos causados por desastres naturais ou de origem humana, danos ambientais e outras condições imprevistas ou imprevisíveis podem causar danos significativos aos empreendimentos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, danificar ou destruir as suas instalações e propriedades, ocasionar atrasos em seus projetos e causar custos adicionais. Interrupções duradouras no fornecimento de energia elétrica nos empreendimentos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas podem implicar em aumentos significativos nos custos.

As propriedades que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas desejam ou pretendem adquirir podem também ser afetadas por problemas ou condições imprevistas de planejamento, engenharia, ambientais ou geológicos, incluindo condições ou problemas que surgem em propriedades de terceiros adjacentes ou nas proximidades de propriedades que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas desejam ou pretendem adquirir. A ocorrência de tais eventualidades pode causar um efeito adverso relevante para a Devedora, para os Avalistas e/ou para suas respectivas controladas.

Ainda, a economia de países nos quais a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas possuem operações, bem como suas atividades comerciais e resultados operacionais poderão ser prejudicados devido a riscos naturais que podem afetar ou interromper as operações da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e de seus fornecedores, afetar o preço ou a disponibilidade de determinados insumos ou *commodities* necessários para os produtos da Devedora, dos Avalistas e/ou suas respectivas controladas, bem como outras ações podem resultar em complicações generalizadas significativas no comércio e na capacidade das empresas, incluindo a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas, de operarem ordinariamente. Tais complicações podem resultar em redução na atividade econômica e confiança empresarial, tanto no mercado brasileiro quanto internacionalmente. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

### Riscos de alterações nas práticas contábeis

Os Índices Financeiros estabelecidos no Termo de Emissão serão calculados com base nas demonstrações financeiras da Devedora, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil em vigor na Data de Emissão, sendo que não há qualquer garantia que as práticas contábeis não serão alteradas ou que não poderá haver divergência em sua interpretação. A percepção de risco dos investidores poderá ser afetada negativamente, uma vez que pode haver divergência entre a forma como os Índices Financeiros serão efetivamente calculados e a forma como os mesmos seriam calculados caso o cálculo fosse feito de acordo com as práticas contábeis modificadas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

## 5 CRONOGRAMA DA OFERTA

### 5.1. Cronograma indicativo e tentativo das etapas da oferta, destacando no mínimo:

- (a) **as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer anúncios relacionados à oferta**

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático da Oferta:

Nº	Evento <sup>(1)</sup>	Data prevista <sup>(2) (3)</sup>
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM. Divulgação do Aviso ao Mercado. Disponibilização da Lâmina da Oferta. Disponibilização do Prospecto Preliminar.	30 de outubro de 2025
2.	Início das apresentações para potenciais Investidores ( <i>roadshow</i> ).	30 de outubro de 2025
3.	Início do Período de Reserva.	05 de novembro de 2025
4.	Divulgação do Primeiro Comunicado ao Mercado. Divulgação da 2ª versão do Prospecto Preliminar. Abertura do Primeiro Período de Desistência.	24 de novembro de 2025
5.	Encerramento do Primeiro Período de Desistência.	28 de novembro de 2025
6.	Divulgação do Segundo Comunicado ao Mercado. Divulgação da 3ª versão deste Prospecto Preliminar. Abertura do Segundo Período de Desistência.	03 de dezembro de 2025
7.	Encerramento do Segundo Período de Desistência.	10 de dezembro de 2025
8.	Encerramento do Período de Reserva.	10 de dezembro de 2025
9.	Procedimento de Bookbuilding.	11 de dezembro de 2025
10.	Comunicado ao Mercado do Resultado do Procedimento de Bookbuilding.	11 de dezembro de 2025
11.	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM. Divulgação do Anúncio de Início. Disponibilização do Prospecto Definitivo.	12 de dezembro de 2025
12.	Procedimento de Alocação. Liquidação dos CRI.	15 de dezembro de 2025
13.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento.	Em até 180 dias da divulgação do Anúncio de Início

(1) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Securitizadora e do Coordenador Líder, nos termos previstos no Aviso ao Mercado. O Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, bem como quaisquer outros anúncios referentes à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

(2) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, prorrogações, suspensões, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Devedora, da Securitizadora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação de Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69, da Resolução CVM 160.

(3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

Nos termos do artigo 22 da Resolução CVM 160, na hipótese em que se verifique, enquanto a Oferta estiver em distribuição, qualquer imprecisão ou mudança relevante nas informações contidas neste Prospecto Preliminar, notadamente decorrentes de deficiência informacional ou de qualquer fato novo ou anterior não considerado neste Prospecto Preliminar, de que se tome conhecimento e que seja relevante para a decisão de investimento, a Emissora e o Coordenador Líder suspenderá a Oferta imediatamente até que se proceda: (i) a devida divulgação ao público da modificação da Oferta; (ii) a complementação deste Prospecto Preliminar; (iii) a atualização da lâmina da Oferta; e (iv) a atualização dos demais documentos da Oferta conforme aplicável.

Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações requeridas pela CVM, devem ser feitas com destaque e sem restrições de acesso na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) do Coordenador Líder; (iii) da B3; e (iv) da CVM. Adicionalmente, a critério do Coordenador Líder, da Emissora e da Devedora, a divulgação da Oferta poderá ser feita em quaisquer outros meios que entenderem necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da regulamentação da CVM, inclusive a Resolução CVM 160 (“**Meios de Divulgação**”).



Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; ou (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento do respectivo registro caso este ainda não tenha sido concedido.

**NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS EFEITOS DE EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, VEJA O ITEM 7.3 DA SEÇÃO “7. RESTRIÇÕES A DIREITO DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA”, DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

- (b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral

### **Plano de Distribuição**

O período de distribuição da Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; e (b) a divulgação do anúncio de início da Oferta, utilizando os locais e meios de divulgação elencados no artigo 13 da Resolução CVM 160 (“**Anúncio de Início**”);

Encerrado o prazo estipulado para a Oferta ou distribuídas a totalidade dos CRI, o que ocorrer primeiro, deverá ser divulgado o Anúncio de Encerramento; e

Não serão celebrados contratos de estabilização de preços e/ou de garantia de liquidez para os CRI.

Não haverá preferência para subscrição dos CRI pelas atuais acionistas da Devedora.

A distribuição dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos da B3 e com o Plano de Distribuição descrito no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.

O Preço de Integralização será pago à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3. A subscrição dos CRI e, consequentemente, das Notas Comerciais, com ágio ou deságio poderá ocorrer a exclusivo critério do Coordenador Líder, inclusive, mediante a verificação de uma ou mais das seguintes condições objetivas de mercado incluindo, mas não se limitando a: (i) alteração da taxa SELIC, (ii) alteração das taxas de juros dos títulos do tesouro nacional, ou (iii) 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 (e, consequentemente, à totalidade das Notas Comerciais) integralizados em cada data em que ocorrer a subscrição e integralização dos CRI (“Data de Integralização”), nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160, e observado, ainda, que, neste caso, a Devedora receberá, na respectiva data de integralização das Notas Comerciais, o mesmo valor que receberia caso a integralização ocorresse pela integralidade do valor nominal unitário das Notas Comerciais.

O Coordenador Líder reserva-se o direito de convidar outras instituições autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, escolhidas a seu exclusivo critério, para participar da colocação dos CRI.

Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, à Emissora e à Devedora, a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, sendo que: (i) a contratação de formador de mercado tem por finalidade (a) a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas na B3; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e (ii) o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes. Contudo, com base em referida recomendação, não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta.

## **Público-Alvo**

O Coordenador Líder acessará exclusivamente Investidores Qualificados. Para fins de esclarecimento, nos termos do artigo 61, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160, todas as intenções de investimentos enviadas serão levadas em consideração no procedimento de determinação da alocação dos CRI, uma vez que o Público-Alvo é composto exclusivamente por Investidores Qualificados.

## **Oferta a Mercado**

Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder dará ampla divulgação à Oferta por meio da divulgação do aviso ao mercado da Oferta ("Aviso ao Mercado") e da disponibilização do presente Prospecto, nos meios de divulgação, com envio simultâneo, pelo Coordenador Líder, de sua versão eletrônica à CVM e à B3;

Após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização deste Prospecto em versão preliminar, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, poderão ser realizadas apresentações para potenciais investidores (roadshow e/ou one-on-ones), conforme determinado em comum acordo entre o Coordenador Líder e a Devedora;

Os materiais publicitários utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160;

## **Procedimento de Bookbuilding**

**Procedimento de Coleta de Intenções de Investimentos.** Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, sem lotes mínimos ou máximos, para verificar e definir, em conjunto com a Devedora, o volume final da Emissão, a taxa final da Remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa final da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, observadas a Taxa Piso e a Taxa Teto ("Procedimento de Bookbuilding").

A intenção de realização do Procedimento de Bookbuilding será comunicada à CVM juntamente com o requerimento de registro da Oferta.

No âmbito da coleta de intenções de investimento, deverão ser observados os seguintes procedimentos:

- a) o Investidor, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, poderá enviar sua intenção de investimento, na forma de reserva, a uma instituição participante da Oferta, durante o Período de Reserva, sendo certo que (a) o prazo de recebimento de reservas para subscrição será devidamente divulgado na lâmina da Oferta ("Lâmina") e somente será admitido após o início da Oferta a Mercado; e (b) o Prospecto Preliminar deverá estar disponível nos meios de divulgação aplicáveis, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do início do Período de Reserva;
- b) na respectiva intenção de investimento, o Investidor deverá indicar, sob pena de cancelamento da sua intenção de investimento (a) a quantidade de CRI que deseja subscrever; e (b) sua condição de Pessoa Vinculada, se este for o caso;
- c) os Investidores Qualificados também poderão apresentar intenções de investimento, na forma de carta proposta (a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder), ao Coordenador Líder, na data de realização do Procedimento de Bookbuilding; e
- d) no Procedimento de Bookbuilding, o Coordenador Líder consolidará todas as intenções de investimento que tiver recebido, inclusive as efetuadas na forma do inciso (iii) acima.

## **Intenções de Investimento**

A intenção de investimento enviada/formalizada pelo Investidor constitui ato de aceitação dos termos e condições da Oferta e tem caráter irrevogável, exceto (i) em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, ou (ii) nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta, a serem previstas no Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160.

A intenção de investimento deverá: (i) conter as condições de integralização e subscrição dos CRI; (ii) possibilitar a identificação da condição de Investidor como "Pessoa Vinculada"; (iii) incluir declaração de que o Investidor obteve exemplar do Prospecto Preliminar e da Lâmina; e (iv) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta.

Os Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI por meio do envio/formalização da intenção de investimento e que tiverem suas intenções alocadas, estarão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que a intenção de investimento preenchida pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160.

As intenções de investimento enviadas/formalizadas pelos Investidores deverão ser mantidas pelo Coordenador Líder à disposição da CVM.

O Coordenador Líder recomendará aos Investidores que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados na intenção de investimento, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes nos Prospectos e na Lâmina, especialmente na seção "Fatores de Risco", que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; e (ii) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de enviar/formalizar a sua intenção de investimento, para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para cadastro do Investidor e efetivação da reserva, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para o envio/formalização da referida intenção e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.

Cada Investidor interessado em participar da Oferta deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta (em especial, seu enquadramento como Investidor Qualificado), para, então, apresentar seus pedidos de reserva ou suas intenções de investimento.

O Coordenador Líder disponibilizará o modelo aplicável de intenção de investimento a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, que deverá observar o disposto no Contrato de Distribuição, em especial esta Cláusula 6.11 e, se aplicável, ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160.

No caso de a reserva antecipada efetuada pelo referido Investidor vir a ser efetivamente alocada no contexto da Oferta, a intenção de investimento preenchida por referido Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160, por meio do qual referido Investidor (i) aceitou participar da Oferta; (ii) aceitou os procedimentos de distribuição e de alocação dos CRI, incluindo o Procedimento de Bookbuilding para a definição da quantidade final dos CRI, e consequentemente do Valor Total da Oferta; e (iii) aceitou os riscos relacionados à Oferta.

Para fins de recebimento dos pedidos de reserva de subscrição dos CRI, será considerado, como "Período de Reserva", o período indicado no Prospecto Preliminar e no Aviso ao Mercado.

O Coordenador Líder será responsável pela transmissão das ordens acolhidas à B3, sendo certo que a colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos adotados pela B3, bem como com o Plano de Distribuição.

Os Investidores deverão realizar a integralização dos CRI pelo Preço de Integralização dos CRI, mediante o pagamento à vista, na primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis.

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NA INTENÇÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL OS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE PROSPECTO E NA LÂMINA DA OFERTA, ESPECIALMENTE NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, QUE TRATA, DENTRE OUTROS, SOBRE OS RISCOS AOS QUAIS A OFERTA ESTÁ EXPOSTA; E (II) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE ENVIAR/FORMALIZAR A SUA INTENÇÃO DE INVESTIMENTO, PARA VERIFICAR OS PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELA RESPECTIVA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA CADASTRO DO INVESTIDOR E EFETIVAÇÃO DA RESERVA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, PRAZOS ESTABELECIDOS PARA A ENVIO/FORMALIZAÇÃO DA REFERIDA INTENÇÃO E EVENTUAL NECESSIDADE DE DEPÓSITO PRÉVIO DO INVESTIMENTO PRETENDIDO.**

O Coordenador Líder recomendará aos Investidores que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados na intenção de investimento, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes no Prospecto e na Lâmina da Oferta, especialmente na seção “Fatores de Risco”, que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; e (ii) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de enviar/formalizar a sua intenção de investimento, para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para cadastro do Investidor e efetivação da reserva, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para a envio/formalização da referida intenção e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.

Cada Investidor interessado em participar da Oferta deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta (em especial, seu enquadramento como Investidor Qualificado nos termos da Resolução CVM 30), para, então, apresentar suas intenções de investimento.

Cada Coordenador disponibilizará o modelo aplicável de intenção de investimento a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, que deverá observar o disposto no Contrato de Distribuição, e, se aplicável, ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160.

Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, serão informados ao Investidor, pela Instituição Participante da Oferta que recebeu sua intenção de investimento, por meio de seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou outro meio previamente acordado entre as partes: (i) a quantidade de CRI da(s) respectiva(s) série(s) alocada ao Investidor; (ii) a primeira Data de Integralização dos CRI; e (iii) a taxa final da Remuneração dos CRI da(s) respectiva(s) série(s) definida no Procedimento de Bookbuilding.

Os Investidores deverão realizar a integralização dos CRI pelo preço de integralização dos CRI, mediante o pagamento à vista, na primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis.

### **Pessoas Vinculadas**

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculada (conforme abaixo definido).

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada, a ser observada na data do Procedimento de Bookbuilding, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas (conforme definido na Resolução CVM 160), devendo as intenções de investimento realizadas por tais Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56, observadas exceções do parágrafo 1º da Resolução CVM 160 e ressalvadas as intenções de investimentos dos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas enviadas no período de reserva para Pessoas Vinculadas. Para fins do Contrato de Distribuição, “**Pessoas Vinculadas**” significam pessoas que sejam: (a) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores da Emissora ou outras pessoas vinculadas à Oferta, incluindo seus funcionários, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (b) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos Coordenadores; (c) funcionários, operadores e demais prepostos dos Coordenadores diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) agentes autônomos que prestem serviços aos Coordenadores; (e) demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelos Coordenadores, pela Emissora, ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (g) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “b” a “e” acima; e (h) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 2º da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 35**”).

A vedação prevista acima, conforme o §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160, não se aplica (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada.

Na hipótese do item (iii) acima, conforme o §3º do artigo 56 da Resolução CVM 160, a colocação de CRI para Pessoas Vinculadas fica limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandadas.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados, a ser observada na taxa de corte da Remuneração dos CRI, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

**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 PERMITIDA A COLOCAÇÃO PERANTE PESSOAS VINCULADAS, NOS TERMOS ACIMA PREVISTOS, O INVESTIMENTO NOS CRI POR INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ REDUZIR A LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES, FAVOR VERIFICAR O FATOR 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” NA PÁGINA 24 DESTE PROSPECTO.**

O Coordenador Líder alertará que 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 permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

A colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos adotados pela B3, bem como com o Plano de Distribuição.

### **Instituições Participantes**

O Coordenador Líder reserva-se o direito de contratar, por conta e ordem da Devedora, outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, escolhidas a exclusivo critério do Coordenador Líder, para participar da colocação dos CRI (“**Instituições Participantes**”).

Caso haja a vinculação de Instituições Participantes na Oferta, o Coordenador Líder poderá solicitar à Devedora que a parcela do Comissionamento devida às Instituições Participantes seja paga diretamente para a referida Instituição Participante, desde que não haja alteração dos custos totais da Oferta para a Devedora.

Para os fins e efeitos previstos no artigo 15 da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, e demais legislações aplicáveis, o Coordenador Líder fica investido dos poderes de representação dos Participantes Especiais que aderirem ao Contrato de Distribuição.

### **Critério de Colocação**

Caso, na data do Procedimento de Bookbuilding, seja verificado que o total de CRI objeto das intenções de investimento admitidas pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta excede o Valor Total da Emissão, haverá rateio a ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, sendo rateadas entre os Investidores proporcionalmente ao montante de CRI indicado nas respectivas intenções de investimento, independentemente de quando foram recebidas as intenções de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações dos CRI, conforme estabelecido neste Contrato. O resultado da colocação acima será informado a cada Investidor, pela respectiva instituição participante, após o término do Procedimento de Bookbuilding, por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção de investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

Para fins de esclarecimento, nos termos do artigo 61, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160, todas as intenções de investimentos enviadas serão levadas em consideração no procedimento de determinação da alocação dos CRI, uma vez que o Público-Alvo é composto exclusivamente por Investidores Qualificados.

### **Distribuição Parcial**

Os CRI serão distribuídos no regime de melhores esforços, e, portanto, será admitida a distribuição parcial, na forma dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160 (“**Distribuição Parcial**”), sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 100.000 (cem mil) CRI, correspondente a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“**Montante Mínimo**”), observado que uma vez atingido o Montante Mínimo, a Devedora e a Emissora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Valor Total da Emissão até qualquer montante entre o Montante Mínimo e o Valor Total da Emissão, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento. Caso seja atingido montante igual ou superior ao Montante Mínimo, mas inferior ao Valor Total da Emissão, eventual saldo de CRI não colocado no âmbito da oferta dos CRI será cancelado pela Emissora.



### **Prazo Máximo de Distribuição**

A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

### **Encerramento da Oferta**

Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do anúncio de encerramento da Oferta, nos Meios de Divulgação (“**Anúncio de Encerramento**”).

Não foi e nem será constituído (i) fundo de amortização para a presente Emissão e/ou (ii) fundo de manutenção de liquidez para os CRI.

Nos termos do artigo 4º, inciso III, das Regras e Procedimentos ANBIMA, o Coordenador Líder, formalmente, por meio deste ato, incentiva a Securitizadora e a Devedora a adotarem sempre padrões mais elevados de governança corporativa.



## **6 COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S1**

---

### **6.1 Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe)**

Não aplicável, uma vez que a Emissora é registrada na categoria S1, nos termos do artigo 3º, I, da Resolução CVM 60.

### **6.2 Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário**

Não aplicável, tendo em vista que foi constituído, no âmbito da presente Emissão, Regime Fiduciário sobre os CRA e uma vez que a Emissora é registrada na categoria S1, nos termos do artigo 3º, I, da Resolução CVM 60.



### 7.1 Eventuais restrições à transferência dos CRI

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados, a partir da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

A negociação dos CRI com o público investidor em geral fica vedada, sendo permitida apenas após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, caso a Devedora se transforme em companhia aberta, nos termos do parágrafo único do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM nº 60.

### 7.2 Inadequação do Investimento

O investimento em CRI não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de Certificados de Recebíveis Imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e/ou do seu setor de atuação; e/ou (iv) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação, incluindo tributários e relativos ao Patrimônio Separado, ou que não tenham acesso à consultoria especializada.

**OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO EM CRI, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

### 7.3 Eventual Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das intenções de investimento, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; e (c) os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados, diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foram diretamente comunicados por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

Se o Investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização dos CRI, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

### Suspensão ou Cancelamento da Oferta

Caso (i) seja verificada divergência entre as informações constantes no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento; ou (ii) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou o cancelamento deverão ser divulgados imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como o Investidor que já tiver aderido à Oferta deverá ser diretamente comunicado, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com quem tenha realizado sua intenção de investimento (a) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso do inciso (i) acima; ou (b) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi diretamente comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso do item (ii) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160; ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todas as intenções de investimento serão canceladas e o Coordenador Líder comunicará tal evento aos Investidores.

Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização dos CRI, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.



## 8 OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### 8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas na Cláusula 4.1. do Contrato de Distribuição e na seção “14. Contrato de distribuição de valores mobiliários” deste Prospecto, conforme página 95 deste Prospecto.

### 8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

Os CRI serão objeto de distribuição pública aos Investidores Qualificados.

### 8.3 Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação

#### Aprovação Societária da Emissora

A Oferta dos CRI não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do Artigo 29, Parágrafo Terceiro, do Estatuto Social aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 29 de novembro de 2024, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 23 de maio de 2025 sob o nº 172.520/25-3

#### Aprovação Societária da Devedora

A emissão das Notas Comerciais Escriturais pela Devedora, bem como a celebração do Termo de Emissão, dos Contratos de Garantia e do Contrato de Distribuição, foram realizadas com base nas deliberações da assembleia geral extraordinária da Devedora, conforme realizada em 29 de outubro de 2025 (“Aprovação Societária da Devedora”).

#### Aprovação Societária dos Avalistas

A outorga, pela MMF, do Aval (conforme definido abaixo), a assunção das obrigações previstas no Termo de Emissão e seus eventuais aditamentos foram aprovadas na reunião de sócios da MMF, realizada em 29 de outubro de 2025 (“Aprovação Societária da MMF” e, em conjunto com a Aprovação Societária da Devedora, as “Aprovações Societárias”).

### 8.4 Regime de Distribuição

Os CRI serão distribuídos sob o regime de Melhores Esforços com relação ao Valor Total da Emissão, com a intermediação do Coordenador Líder, observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição.

### 8.5 Dinâmica do Procedimento de *Bookbuilding*

O Coordenador Líder organizará procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas do Coordenador Líder, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, conforme item (b) da seção 5 deste Prospecto.

### 8.6 Formador de Mercado

Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, à Securitizadora, à Devedora e aos Avalistas, a contratar a instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão, sendo certo que as Partes optaram por seguir sem a contratação do formador de mercado. Apesar da recomendação do Coordenador Líder, formalizada no Termo de Securitização, a Securitizadora e a Devedora não contrataram o formador de mercado para atuar no âmbito da Oferta.

### 8.7 Fundo de Liquidez e Estabilização

Não será: (i) constituído fundo de sustentação de liquidez; ou (ii) firmado contrato de estabilização de preços dos CRI no âmbito da Oferta.

### 8.8 Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento

Não há requisitos ou exigências mínimas de investimento além das disposições deste Prospecto, a não ser o valor mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais) representativo de 1 (um) CRI, na Data de Emissão.



## 9 INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

### 9.1 Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados

Os Créditos Imobiliários não poderão ser acrescidos, removidos ou substituídos.

### 9.2 Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

Não obstante, os Créditos Imobiliários contam com o Aval, com a Alienação Fiduciária de Imóveis, com a Alienação Fiduciária de Quotas das SPEs e o Fundo de Despesas.

### 9.3 Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados

Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos exclusivamente para fins de proteção de carteira do Patrimônio Separado, estes deverão contar com o mesmo Regimes Fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão.

### 9.4 Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos

A política de investimentos da Emissora compreende a aquisição de créditos decorrentes de operações imobiliárias, com a constituição de patrimônio segregado em regime fiduciário.

A seleção dos créditos a serem adquiridos baseia-se em análise de crédito específica, de acordo com a operação envolvida, bem como em relatórios de avaliação de rating emitidos por agências especializadas, conforme aplicável.

A Emissora adquire, essencialmente, ativos em regime fiduciário. Esta política permite que a Emissora exerça com o papel de securitizadora de créditos, evitando riscos de exposição direta de seus negócios.

A seleção dos créditos a serem adquiridos baseia-se em análise de crédito específica, de acordo com a operação envolvida, bem como em relatórios de avaliação de rating emitidos por agências especializadas, conforme aplicável.

## 10 INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### 10.1 Características Gerais dos Créditos Imobiliários

Os CRI serão lastreados em todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela Devedora por força das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão. As Notas Comerciais possuem as principais características:

<b>Quantidade e valor das Notas Comerciais</b>	<p>Serão emitidas até 150.000 (cento e cinquenta mil) Notas Comerciais Escriturais, observada a possibilidade da Distribuição Parcial.</p> <p>O valor nominal unitário das Notas Comerciais Escriturais será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (“<u>Valor Nominal Unitário</u>”).</p> <p>O valor total da Emissão será de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) (“<u>Valor Total da Emissão</u>”), observada a possibilidade da Distribuição Parcial.</p>
<b>Atualização Monetária e Remuneração das Notas Comerciais</b>	<p>O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais não será atualizado monetariamente.</p> <p>Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais Escriturais, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “<i>over extra-grupo</i>”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a>) (“<u>Taxa DI</u>”), acrescida de um <i>spread</i> (sobretaxa) a ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, estando a sobretaxa limitada a, no mínimo, 2,80% (dois inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“<u>Taxa Piso</u>”) e a, no máximo, 3,30% (três inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“<u>Taxa Teto</u>”), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais Escriturais, desde a Primeira Data de Integralização ou data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até o final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo), exclusive (“Remuneração das Notas Comerciais Escriturais”).</p> <p>O cálculo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais obedecerá à seguinte fórmula:</p> $J = VNe \times (FatorJuros - 1)$ <p>onde:</p> <p>J = Valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais devidos ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;</p> <p>Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;</p> <p>Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de <i>spread</i> calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:</p> $\text{Fator Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$ <p>onde:</p> <p>Fator DI = Produtório das Taxas DI desde a data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:</p>

	$Fator\ DI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$ <p>onde:</p> <p>n = Número total de Taxas DI, consideradas no cálculo do ativo, sendo "n" um número inteiro;</p> <p>k = Número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n";</p> <p><math>TDI_k</math> = Taxa DI<sub>k</sub>, de ordem "k", expressa ao dia, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:</p> $TDI_k = \left[ \left( \frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} \right] - 1$ <p>onde:</p> <p>DI<sub>k</sub> = Taxa DI, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e</p> <p>FatorSpread = Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo:</p> $Fator\ Spread = \left( \frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$ <p>onde:</p> <p>DP = Número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a última data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais e a próxima data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, sendo "DP" um número inteiro. A título de Prêmio será considerado 2 (dois) Dias Úteis no primeiro pagamento.</p> <p>Spread = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser definida no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, em qualquer caso, observada a Taxa Piso e a Taxa Teto;</p> <p>Observações:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) o fator resultante da expressão <math>(1 + TDI_k)</math> é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;</li> <li>(b) efetua-se o produtório dos fatores diários <math>(1 + TDI_k)</math>, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;</li> <li>(c) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;</li> <li>(d) O fator resultante da expressão <math>(FatorDI \times FatorSpread)</math> é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;</li> <li>(e) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma;</li> <li>(f) o cálculo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais será realizado considerando os critérios estabelecidos no "<i>Caderno de Fórmulas Notas Comerciais Escriturais – CETIP21</i>", disponível para consulta na página da B3 na internet (<a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a>); e</li> <li>(g) Para efeito do cálculo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais será sempre considerada a Taxa DI, divulgada no 2º (segundo) dia anterior à data do cálculo (exemplo: para cálculo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais no dia 15, a Taxa DI considerada para cálculo será a publicada no final do dia 13 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 13 a 15 são Dias Úteis).</li> </ul>
--	---

	<p>Para (i) o 1º (primeiro) “Período de Capitalização”, considerar-se-á o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização (inclusive) e termina na 1ª (primeira) Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais (exclusive); e (ii) para os demais “Períodos de Capitalização”, considerar-se-á o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais imediatamente anterior (inclusive) e termina na Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais para o período em questão (exclusive), sendo certo que cada Período de Capitalização sucede o anterior, sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou a data do resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso.</p> <p>Exclusivamente no 1º (primeiro) Período de Capitalização das Notas Comerciais Escriturais, deverá ser capitalizado ao “Fator de Juros” um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a Data de Integralização dos CRI. O cálculo deste prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração, respectivamente, do “Fator DI” e do “Fator Spread”, acima descritas.</p> <p><u>Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais.</u> Sem prejuízo do pagamento em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, resgate antecipado total decorrente de Oferta de Resgate Antecipado, de Amortização Extraordinária Facultativa, da Amortização Extraordinária Obrigatória e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, nos termos previstos no Termo de Emissão, a Remuneração das Notas Comerciais Escriturais será paga mensalmente, conforme datas indicadas na tabela constante do Anexo II do Termo de Emissão, até a Data de Vencimento (sendo cada uma das datas de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais uma <u>Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais</u>).</p>
<b>Prazo e Data de Vencimento das Notas Comerciais</b>	Observado o disposto no Termo de Emissão, as Notas Comerciais Escriturais terão prazo de 2.051 (dois mil e cinquenta e um) dias corridos a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de julho 2031 (“ <u>Data de Vencimento</u> ”), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, de resgate antecipado total decorrente de Oferta de Resgate Antecipado Total (conforme definido abaixo), do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e do Termo de Emissão.
<b>Períodos de amortização</b>	Amortização do Principal. Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, de resgate antecipado total decorrente de Oferta de Resgate Antecipado Total, de Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, de Amortização Extraordinária Facultativa e da Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos previstos no Termo de Emissão e na legislação aplicável, o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais será amortizado em 04 (quatro) parcelas, conforme datas indicadas na tabela constante do Anexo II do Termo de Emissão, até a Data de Vencimento (“ <u>Amortização das Notas Comerciais Escriturais</u> ”).
<b>Destinação de Recursos</b>	Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão das Notas Comerciais Escriturais serão destinados pela Devedora e/ou por suas sociedades controladas (“ <u>Sociedades</u> ”) para o pagamento de despesas e gastos de natureza imobiliária relacionados à construção, reforma e/ou aquisição dos empreendimentos descritos no Anexo V do Termo de Emissão (“ <u>Imóveis Destinação de Recursos</u> ” e “ <u>Destinação dos Recursos</u> ”, respectivamente), nos termos e condições previstos nas páginas 12 a 14 deste Prospecto.
<b>Garantias</b>	Para assegurar o fiel, integral e pontual pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas serão constituídas as Garantias.

## **10.2 Descrição de forma de cessão dos direitos creditórios à Emissora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não da cessão**

Não há cessão dos direitos creditórios à Securitizadora, portanto, não há o que se destacar sobre contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão.

## **10.3 Indicação dos níveis de contração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados**

O valor total dos créditos, que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados, é devido, em sua integralidade, pela Devedora.

## **10.4 Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para a concessão de crédito**

Não aplicável, tendo em vista que a operação não possui originador ou cedente. Todavia, a concessão de crédito à Devedora foi baseada exclusivamente na análise da sua situação comercial, econômica e financeira, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido.

## **10.5 Procedimentos de Cobrança e Pagamento**

### **Regime Fiduciário**

Em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Emissora, na forma do artigo 24 e seguintes da Lei nº 14.430, todos e quaisquer recursos enviados à Emissora, em decorrência da titularidade das Notas Comerciais, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação.

### **Local de pagamento**

Os pagamentos relativos às Notas Comerciais deverão ser feitos pela Devedora, em cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais, mediante depósito na conta corrente 12429-0, agência 0001, do Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (535), de titularidade da Securitizadora (“**Conta Centralizadora**”).

### **Prorrogação de prazos de pagamento**

Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de qualquer obrigação relativa às Notas Comerciais até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, observado que nas obrigações financeiras não será devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

Considera-se “**Dia Útil**” (ou “**Dias Úteis**”) qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados declarados nacionais, bem como dias em que não haja expediente na B3.

### **Encargos Moratórios**

Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais Escriturais, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial. Todos os valores recebidos pela Securitizadora em decorrência do pagamento de Encargos Moratórios serão revertidos em benefício dos Titulares dos CRI, e deverão ser repassados aos mesmos, devendo, para todos os fins, ser acrescido ao pagamento da parcela de amortização devida a cada Titular dos CRI. Fica estabelecido que a Securitizadora não poderá ser responsabilizada por atrasos, falhas e/ou culpa de terceiros participantes envolvidos no operacional de liquidação e pagamento das Notas Comerciais Escriturais (“**Encargos Moratórios**”).

## **10.6 Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que compõem o patrimônio da Securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo**

Os Créditos Imobiliários são representados pelas Notas Comerciais e devidos por um único devedor, a Devedora. Nesse contexto, a Devedora emitiu as Notas Comerciais em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Não existem, na data deste Prospecto Preliminar, informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos

Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, mesmo tendo sido realizados esforços razoáveis para obtê-las.

Ainda, para os fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, não houve inadimplência, perda e/ou pré-pagamento da Devedora em relação a créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data deste Prospecto Preliminar.

A Emissora indica que pôde verificar que, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, aproximadamente, 0,00% (zero por cento) dos certificados de recebíveis de sua emissão, 6,25% (seis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão, com lastro de emissão de outras empresas (lastro corporativo), aproximadamente, 11,61% (onze inteiros e sessenta e um centésimos por cento) dos certificados de recebíveis do agronegócio de sua emissão e, aproximadamente, 0,00% (zero por cento) das debêntures securitizadas de sua emissão, foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

**10.7 Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Securitizadora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais**

Não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e o Coordenador Líder declarou, nos termos do item 10.7 do Anexo E da Resolução CVM 60, não terem conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos direitos creditórios decorrentes das Notas Comerciais, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, e não haver obtido informações adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

**10.8 Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados**

Haverá possibilidade de pré-pagamento das Notas Comerciais, nos termos previstos nos subitens do item 10.9 abaixo.

**10.9 Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à Securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos**

Resgate Antecipado dos CRI.

A Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** da totalidade dos CRI, caso seja declarado o vencimento antecipado das Notas Comerciais em decorrência de um Evento de Inadimplemento das Notas Comerciais, observados os termos, prazos e condições previstos no Termo de Emissão e o disposto abaixo; **(ii)** caso seja realizado, pela Devedora, o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, observados os termos, prazos e condições previstos no Termo de Emissão e o disposto abaixo; **(iii)** da totalidade dos CRI, conforme seja realizado pela Devedora, na hipótese de um Evento Tributário, observados os termos, prazos e condições previstos no Termo de Emissão e o disposto abaixo; e **(iv)** conforme seja realizado pela Devedora, na hipótese de um Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Indisponibilidade da Taxa DI, observados os termos, prazos e condições previstos no Termo de Emissão e o disposto abaixo.

O Resgate Antecipado dos CRI será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI, os quais desde já autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário a realizarem os procedimentos necessários à sua respectiva efetivação, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

## Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais.

Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês da Data de Emissão das Notas Comerciais, ou seja, a partir de 28 de novembro de 2027 (inclusive), o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais (“**Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais**”). Nessa hipótese, a Emissora deverá, de forma obrigatória, realizar o resgate antecipado da série dos CRI correspondente, utilizando, para tanto, os recursos provenientes do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais.

O Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais e, consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI, estará sujeito ao atendimento das seguintes condições:

O Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais estará sujeito ao atendimento das seguintes condições, conforme aplicáveis:

- (i) a Devedora deverá comunicar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio de comunicado individual a ser encaminhado pela Devedora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais;
- (ii) na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, o valor a ser pago em relação a cada uma das Notas Comerciais objeto do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais (exclusive), dos encargos moratórios devidos e não pagos até a data do referido resgate e acrescido de prêmio de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente dos CRI, aplicado sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais , conforme o caso, acrescido da remuneração das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo (“**Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais**”), conforme fórmula descrita abaixo:

$$P = VRe^*[(1 + i)^{(du/252)} - 1]$$

onde:

P = Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VRe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais a serem resgatadas, acrescido da remuneração das Notas Comerciais a serem resgatadas, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a respectiva data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais (exclusive);

du = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais (inclusive) e a data de vencimento das Notas Comerciais (exclusive); e

i = 0,5000%.

O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais deverá ser realizado na data indicada na comunicação de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, indicada acima, e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, para a Conta Centralizadora.

Não será permitido o resgate antecipado parcial das Notas Comerciais. As Notas Comerciais resgatadas serão obrigatoriamente canceladas.

A Emissora deverá aplicar a integralidade dos recursos decorrentes do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais no Resgate Antecipado dos CRI.

## Resgate Antecipado dos CRI decorrente da Indisponibilidade da Taxa DI.

No caso de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, o Agente Fiduciário dos



CRI ou a Devedora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial dos CRI, conforme procedimento previsto no Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI em comum acordo com a Devedora, sobre o novo parâmetro de remuneração das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época.

Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre os Titulares dos CRI e a Devedora ou caso não seja realizada a Assembleia Especial acima mencionada, a Devedora deverá resgatar as Notas Comerciais e, consequentemente, a Emissora deverá resgatar os CRI com seu consequente cancelamento, (i) no prazo de até 30 (trinta) dias da data de encerramento da referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia; ou (ii) na Data de Vencimento dos CRI, o que ocorrer primeiro, sendo o resgate realizado sem incidência de prêmio (**“Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Indisponibilidade da Taxa DI”**).

#### Amortização Antecipada dos CRI.

A Emissora deverá realizar a amortização antecipada obrigatória do CRI, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série dos CRI, na hipótese da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, conforme abaixo definida.

A Amortização Antecipada dos CRI será realizada independentemente da anuênciam ou aceite prévio dos Titulares dos CRI, os quais desde já autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário a realizarem os procedimentos necessários à sua respectiva efetivação, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

#### Amortização Antecipada dos CRI decorrente da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais.

Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a partir 24<sup>a</sup> (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão das Notas Comerciais, ou seja, a partir de 28 de novembro de 2027 (exclusive), a amortização antecipada facultativa das Notas Comerciais observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais (“Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais”), observado que, ocorrendo a Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, a Emissora deverá realizar a Amortização Antecipada dos CRI nos mesmos termos da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais.

A Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais estará sujeita ao atendimento das seguintes condições, conforme aplicáveis:

- (i) a Devedora deverá comunicar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio de comunicado individual a ser encaminhado pela Devedora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais;
- (ii) na hipótese de Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, o valor a ser pago em relação a cada uma das Notas Comerciais objeto da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais a serem amortizadas, conforme o caso, acrescido da remuneração das Notas Comerciais a serem amortizadas, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais (exclusive), dos encargos moratórios devidos e não pagos até a data do referido pagamento e acrescido de prêmio de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente dos CRI, aplicado sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais a serem amortizadas, conforme o caso, acrescido da remuneração das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais (“**Prêmio de Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais**”), conforme fórmula descrita abaixo:

$$P = VRe^*[(1 + i)^{(du/252)} - 1]$$

onde:

P = Prêmio de Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VRe = parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais a serem amortizadas, acrescido da remuneração das Notas Comerciais a serem amortizadas, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais, ou a respectiva data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais (exclusive);

du = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais (inclusive) e a data de vencimento das Notas Comerciais (exclusive); e

i = 0,5000%.

O pagamento da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais deverá ser realizado na data indicada na comunicação da Amortização Antecipada das Notas Comerciais, indicada no Termo de Securitização, e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, para a Conta Centralizadora.

A Emissora deverá aplicar a integralidade dos recursos decorrentes da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais na Amortização Antecipada dos CRI.

Aquisição Facultativa dos CRI. Será vedada a aquisição antecipada facultativa dos CRI pela Emissora.

#### **10.10 Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do Termo de Securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para:**

- a) **Procedimentos para recebimento e cobrança dos créditos, bem como medidas de segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos direitos creditórios**

No âmbito da Emissão e da Oferta, não foi contratado prestador de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos. A verificação do cumprimento da destinação dos recursos será realizada pelo Agente Fiduciário enquanto a cobrança do pagamento das Notas Comerciais será realizada pela Securitizadora na qualidade de titular das Notas Comerciais, conforme previsto no Termo de Emissão e no Termo de Securitização.

Assim, em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Emissora ou o Agente Fiduciário poderão promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível.

Na forma do artigo 25º da Lei nº 14.430, e nos termos do Termo de Securitização, a Emissora instituiu, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário dos CRI sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI. Para fins deste Prospecto, são “**Créditos do Patrimônio Separado**” (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) a Conta Centralizadora todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo o Fundo de Despesas, conforme previsto no Termo de Emissão e no Termo de Securitização; (iii) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens “i” e “ii” acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado dos CRI.

Os Créditos do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI, seja na respectiva Data de Vencimento ou em virtude de resgate antecipado dos CRI, conforme aplicável, nos termos previstos no Termo de Securitização.

O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI, e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27, inciso III da Lei nº 14.430.

Na forma do artigo 27, inciso IV da Lei nº 14.430, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição e garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

- b) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação, incluindo menção quanto a eventual execução de garantias**

Em caso de falências e recuperação da Devedora, a Emissora e o Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, deverão considerar e, ainda, em caso de inadimplência e perdas deverão e/ou poderão considerar, conforme o caso, neste último caso mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, vencidas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais. Em caso de vencimento antecipado, o pagamento de eventuais valores devidos pela Devedora será realizado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pela Emissora.

- c) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação à verificação do lastro dos Créditos Imobiliários**

Os procedimentos relativos à verificação do lastro dos direitos creditórios estão dispostos no item 3.2. "b" deste Prospecto.

- d) procedimentos de outros prestadores de serviço com relação à guarda da documentação relativa aos Créditos Imobiliários**

A Instituição Custodiante foi contratada pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, para realização da custódia da Escritura de Emissão de CCI. Sendo assim, a Instituição Custodiante será responsável pela guarda de 1 (uma) via eletrônica da Escritura de Emissão de CCI. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda digital da Escritura de Emissão de CCI até a Data de Vencimento dos CRI ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

A Instituição Custodiante contratada no âmbito da Emissão deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação da documentação comprobatória dos Créditos Imobiliários.

#### **10.11 Informação sobre taxas de desconto praticadas pela Securitizadora na aquisição dos Créditos Imobiliários**

A Emissora não possui nenhuma taxa de desconto para a aquisição dos Créditos Imobiliários.

## 11 INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

---

**11.1 Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização**

Seção não aplicável, tendo em vista que na estrutura da Oferta e da Emissão não há originadores e/ou cedentes e os Créditos Imobiliários são representados por Notas Comerciais subscritas diretamente pela Securitizadora, não havendo, portanto, cessão dos créditos imobiliários.

**11.2 Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil**

Seção não aplicável, tendo em vista que na estrutura da Oferta e da Emissão não há originadores e/ou cedentes e os Créditos Imobiliários são representados por Notas Comerciais subscritas diretamente pela Securitizadora, não havendo, portanto, cessão dos créditos imobiliários.



## 12 INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA E OS AVALISTAS

Esta seção contém apenas um sumário das informações da Devedora e dos Avalistas, em razão do Aval, obtidas e compiladas a partir de fontes públicas consideradas seguras pela Devedora, pelos Avalistas e pelo Coordenador Líder, tais como certidões emitidas por autoridades administrativas e judiciais, ofícios de registros públicos, relatórios anuais, website da Devedora, dos Avalistas e da CVM, jornais, entre outras.

Nos termos dos artigos 43-A e 51 da Resolução CVM nº 60, bem como do item 12.3 do Anexo E à Resolução CVM nº 160, é facultado à Emissora apresentar alternativamente as demonstrações financeiras do devedor ou do coobrigado que represente mais de 20% da totalidade da emissão. Considerando que os Avalistas não possuem demonstrações financeiras auditadas, serão apresentadas e utilizadas para fins deste Prospecto exclusivamente as demonstrações financeiras da Devedora.

### 12.1 Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Não aplicável, tendo em vista que o lastro dos CRI é concentrado em um único devedor. As principais características do Devedor estão indicadas no item 12.5. abaixo.

### 12.2 Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas

Os Créditos Imobiliários que compõem o lastro dos CRI são integralmente devidos pela São Benedito S.A.

Nos termos do item 12.2 no Anexo E da Resolução CVM 160, abaixo estão as principais informações sobre a Devedora:

<b>Denominação</b>	São Benedito S.A.
<b>Tipo Societário</b>	Sociedade Anônima de Capital Fechado
<b>Características Gerais do Negócio</b>	<b>Objeto social:</b> A Companhia tem por objeto social: (i) A realização de incorporação imobiliária, loteamentos; (ii) A administração de bens imóveis, locação de imóveis urbanos e rurais próprios; (iii) Compra e venda de terrenos urbanos e rurais próprios; e, (iv) Participações em outras entidades como quotista, sócia e/ou acionista. <b>Capital Social:</b> R\$ 100.300.000,00 (cem milhões e trezentos mil reais), dividido em 100.300.000 (cem milhões e trezentas mil) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal. <b>CNPJ:</b> 37.517.596/0001-01
<b>Natureza da Concentração dos Direitos Creditórios Cedidos</b>	Os Créditos Imobiliários são oriundos das Notas Comerciais de emissão da Devedora e são considerados concentrados, pelo fato de serem devidos integralmente pela Devedora.
<b>Disposições Contratuais Relevantes a eles relativas</b>	Para maiores informações sobre disposições contratuais relevantes relativas aos Créditos Imobiliários que compõem o lastro dos CRI, veja a seção “Informações Sobre os Créditos Imobiliários”, na página 71 deste Prospecto.

### 12.3 Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social

As demonstrações financeiras da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022, foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e encontram-se anexas ao presente Prospecto, conforme Anexo XI.

As demonstrações financeiras da Devedora supracitadas foram objeto de auditoria por parte dos auditores independentes da Devedora.

**12.4 Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado**

#### Capitalização da Devedora e impactos da Captação de Recursos

##### Capitalização da Devedora

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Devedora, composta por seus empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) e total do patrimônio líquido e indicam (i) na coluna “Histórico”, a posição em 31 de dezembro de 2024; e (ii) na coluna “Ajustado pela Oferta”, a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora espera receber com a presente Oferta, ou seja, o total de R\$ 142.766.939,45 (cento e quarenta e dois milhões, setecentos e sessenta e seis mil, novecentos e trinta e nove reais e quarenta e cinco centavos) considerando o Valor Total da Emissão após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, no valor de R\$ 7.233.060,55 (sete milhões, duzentos e trinta e três mil e sessenta reais e cinquenta e cinco centavos), conforme previstas na seção 14.2 “Demonstrativos dos Custos da Oferta”, discriminando na página 98 deste Prospecto.

As informações abaixo referentes à coluna “Histórico”, foram extraídas das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), anexas a este Prospecto, e devem ser lidas em conjunto com as mesmas e com a seção “Informações sobre a Devedora” constante neste Prospecto.

Capitalização (Em R\$ milhares)	Em 31 de dezembro de 2024	
	Histórico	Ajustado pela Oferta <sup>(2)</sup>
Empréstimos e financiamentos (circulante)	47.298	47.298
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	410.582	553.349
Total do patrimônio líquido	834.016	834.016
<b>Total da capitalização <sup>(1)</sup></b>	<b>1.291.896</b>	<b>1.434.663</b>

<sup>(1)</sup> A capitalização total é a soma dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) e do total do patrimônio líquido

<sup>(2)</sup> Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$ 142.766.939,45 (cento e quarenta e dois milhões, setecentos e sessenta e seis mil, novecentos e trinta e nove reais e quarenta e cinco centavos) que a Devedora estima receber na Oferta, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstos no item “14.2 Demonstrativo dos Custos da Oferta”, na página 98 deste Prospecto.

Não houve alteração relevante na capitalização da Devedora desde 31 de dezembro de 2024.

A capitalização total acima não reflete eventuais captações e amortizações ocorridas após 31 de dezembro de 2024.

##### **Índices Financeiros da Devedora**

Os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação (após a dedução das comissões e despesas da Oferta, conforme previstas no item “14.2 – Demonstrativo dos Custos da Oferta”, na página 98 deste Prospecto) não terão qualquer impacto nos índices de lucratividade. Por outro lado, os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação, de forma individualizada, apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos, impactos nos seguintes índices financeiros da Devedora: (i) os índices de liquidez de capital circulante líquido, corrente e seco; (ii) os índices atividade de giro do ativo total; (iii) os índices de endividamento total do passivo circulante + total do passivo não circulante e geral.

As tabelas abaixo apresentam, (i) na coluna “Índice Histórico”, os índices referidos acima calculados com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, anexas a este Prospecto e, (ii) na coluna “Índice Ajustado”, os mesmos índices ajustados para os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a presente Oferta, no montante de R\$ 142.766.939,45 (cento e quarenta e dois milhões, setecentos e sessenta e seis mil, novecentos e trinta e nove reais e quarenta e cinco centavos) após a dedução das comissões

e despesas estimadas na Oferta, conforme previstas na seção “14.2 - Demonstrativo dos Custos da Oferta” na página 98 deste Prospecto.

### Índice de Liquidez

Índices de liquidez (Em R\$ milhares, exceto índices)	Em 31 de dezembro de 2024	
	Índice Histórico	Índice ajustado <sup>(4)</sup>
Capital Circulante Líquido <sup>(1)</sup>	315.897	458.664
Liquidez Corrente <sup>(2)</sup>	3,10	4,05
Liquidez Seca <sup>(3)</sup>	1,43	2,43

<sup>(1)</sup> O capital circulante líquido corresponde ao ativo circulante subtraído do passivo circulante da Devedora.

<sup>(2)</sup> O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora

<sup>(3)</sup> O índice de liquidez seca corresponde ao quociente da divisão (i) do ativo circulante subtraído dos estoques (circulante), pelo (ii) passivo circulante da Devedora.

<sup>(4)</sup> Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$ 142.766.939,45 (cento e quarenta e dois milhões, setecentos e sessenta e seis mil, novecentos e trinta e nove reais e quarenta e cinco centavos) que a Devedora estima receber na Oferta, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstos no item “14.2 Demonstrativo dos Custos da Oferta”, na página 98 deste Prospecto.

### Índice de Atividade

Índices de Atividade (em milhares de R\$, exceto índices)	Em 31 de dezembro de 2024	
	Índice Histórico	Índice ajustado <sup>(3)</sup>
Estoques (circulante)	250.738	250.738
Estoques (não circulante)	14.842	14.842
<b>Estoques (circulante e não circulante)</b>	<b>265.580</b>	<b>265.580</b>
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	174.975	174.975
<b>Prazo Médio de Estocagem em dias <sup>(1)</sup></b>	<b>554</b>	<b>554</b>
Receita operacional líquida	335.166	335.166
Total do ativo	1.555.825	1.698.592
<b>Giro do ativo total <sup>(2)</sup></b>	<b>0,22</b>	<b>0,20</b>

<sup>(1)</sup> O prazo médio de estocagem corresponde ao quociente da divisão (i) dos estoques (circulante e não circulante) pelo (ii) custo dos imóveis vendidos e serviços prestados; e (iii) multiplicado pela quantidade de dias no último exercício social (365 dias) da Devedora.

<sup>(2)</sup> O giro do ativo total é dado pela divisão da receita operacional líquida pelo total do ativo da Devedora.

<sup>(3)</sup> Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$ 142.766.939,45 (cento e quarenta e dois milhões, setecentos e sessenta e seis mil, novecentos e trinta e nove reais e quarenta e cinco centavos) que a Devedora estima receber na Oferta, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstos no item “14.2 Demonstrativo dos Custos da Oferta”, na página 98 deste Prospecto.

### Índice de Endividamento

Índices de Endividamento (em milhares de R\$, exceto índice)	Em 31 de dezembro de 2024	
	Índice Histórico	Índice ajustado <sup>(2)</sup>
Total do passivo circulante	150.486	150.486
Total do passivo não circulante	571.323	714.090
<b>Total do Passivo circulante + total do passivo não circulante</b>	<b>721.809</b>	<b>864.576</b>
Total do ativo	1.555.825	1.698.592
<b>Índice de endividamento geral <sup>(1)</sup></b>	<b>0,46</b>	<b>0,51</b>

<sup>(1)</sup> O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão (i) do resultado da soma do total do passivo circulante e do total do passivo não circulante pelo (ii) total do ativo da Devedora.

(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$ 142.766.939,45 (cento e quarenta e dois milhões, setecentos e sessenta e seis mil, novecentos e trinta e nove reais e quarenta e cinco centavos) que a Devedora estima receber na Oferta, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstos no item "14.2 Demonstrativo dos Custos da Oferta", na página 98 deste Prospecto.

## Índice de Lucratividade

Índices de Lucratividade (em milhares de R\$, exceto índice e %s)	Em 31 de dezembro de 2024	
	Índice Histórico	Índice ajustado <sup>(5)</sup>
Lucro bruto	160.191	160.191
Receita operacional líquida	335.166	335.166
<b>Margem bruta <sup>(1)</sup></b>	<b>47,8%</b>	<b>47,8%</b>
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	100.290	100.290
Receita operacional líquida	335.166	335.166
<b>Margem operacional <sup>(2)</sup></b>	<b>29,9%</b>	<b>29,9%</b>
Lucro líquido do exercício	92.677	92.677
Receita operacional líquida	335.166	335.166
<b>Margem líquida <sup>(3)</sup></b>	<b>27,7%</b>	<b>27,7%</b>
Lucro líquido do exercício	92.677	92.677
Total do patrimônio Líquido	834.016	834.016
<b>Retorno sobre o Patrimônio Líquido <sup>(4)</sup></b>	<b>11,1%</b>	<b>11,1%</b>

(1) A margem bruta corresponde ao quociente da divisão do lucro bruto pela receita operacional líquida da Devedora.

(2) A margem operacional corresponde ao quociente da divisão do resultado antes do imposto de renda e da contribuição social pela receita operacional líquida da Devedora.

(3) A margem líquida é calculada por meio da divisão do lucro líquido do exercício pela receita operacional líquida da Devedora.

(4) O retorno sobre o patrimônio líquido é calculado através da divisão do lucro líquido do exercício pelo total do patrimônio líquido da Devedora.

(5) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$ 142.766.939,45 (cento e quarenta e dois milhões, setecentos e sessenta e seis mil, novecentos e trinta e nove reais e quarenta e cinco centavos) que a Devedora estima receber na Oferta, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstos no item "14.2 Demonstrativo dos Custos da Oferta", na página 98 deste Prospecto.

## Métricas não contábeis

### EBITDA, Margem EBITDA, EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustado

O EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) ou LAJIDA (Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações) é uma medição não contábil divulgada pela Devedora em consonância com a Resolução CVM nº 156, de 23 de junho de 2022 ("Resolução CVM 156"), derivada das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, e consiste no lucro líquido do exercício ajustado pelo resultado financeiro líquido, pelo imposto de renda e contribuição social corrente e diferido e pelas despesas de depreciações e amortizações.

A Margem EBITDA é calculada pelo EBITDA dividido pela receita operacional líquida.

O EBITDA Ajustado é uma medida não contábil elaborada pela Devedora e corresponde ao EBITDA ajustado pelos custos com encargos financeiros.

A Margem EBITDA Ajustado é calculada pelo EBITDA Ajustado dividido pela receita operacional líquida.

O EBITDA, a Margem EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustado não são medidas reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas normas internacionais de relatório financeiro - *International Financial Reporting Standards* ("IFRS"), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* ("IASB") e não devem ser considerados como substituto ou alternativa para o lucro líquido, nem como indicadores do desempenho operacional ou como substitutos do fluxo de caixa como indicador de liquidez da Devedora, tampouco como base para distribuição de dividendos. Não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas semelhantes fornecidos por outras

companhias, cabendo observar que a Devedora utiliza como base para o cálculo a Resolução CVM 156, que versa sobre essa medida em seu artigo 3º, inciso I, da Resolução CVM 156, a Devedora não pode garantir que outras sociedades, inclusive companhias fechadas, adotarão esse significado padrão. Nesse sentido, caso o significado padrão instituído pela Resolução CVM 156 não seja adotado por outras sociedades, o EBITDA, a Margem EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustado divulgados pela Devedora podem não ser comparáveis ao EBITDA, a Margem EBITDA, ao EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustado divulgados por outras sociedades. Além disso, divulgações feitas anteriormente à entrada em vigor da Resolução CVM 156 por empresas que não foram obrigadas a retificá-las podem não adotar o significado padronizado instituído pela Resolução CVM 156. A administração da Devedora acredita que o EBITDA, a Margem EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustado são medidas de performance adicionais às medidas contábeis e que são apropriadas para a compreensão mais abrangente de sua condição financeira e de seu desempenho.

Seguem abaixo a reconciliação dos valores do EBITDA, da Margem EBITDA, do EBITDA Ajustado e da Margem EBITDA Ajustado da Devedora, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022:

(Em R\$ mil, exceto %)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2024	2023	2022
Lucro líquido do exercício	92.677	58.804	119.224
(+) Resultado financeiro líquido	53.309	36.639	36.832
(+) Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	7.613	4.196	5.711
(+) Depreciação e amortização	1.757	1.459	1.293
<b>EBITDA</b>	<b>155.356</b>	<b>101.098</b>	<b>163.060</b>
(+) Custos com encargos financeiros <sup>(1)</sup>	10.458	1.842	-
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>165.814</b>	<b>102.940</b>	<b>163.060</b>
Receita operacional líquida	335.166	187.096	215.311
<b>Margem EBITDA</b>	<b>46,4%</b>	<b>54,0%</b>	<b>75,7%</b>
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>49,5%</b>	<b>55,0%</b>	<b>75,7%</b>

<sup>(1)</sup> O ajuste realizado corresponde à reclassificação de encargos financeiros relativos a juros apropriados em operações de financiamento imobiliário vinculadas aos empreendimentos. Tais valores, originalmente contabilizados como parte do custo dos projetos, foram adicionados novamente ao cálculo da margem EBITDA ajustada, com o objetivo de refletir de forma mais fiel a geração operacional de caixa da companhia, desconsiderando os efeitos de despesas financeiras associadas à sua estrutura de capital

### Dívida Bruta, Dívida Líquida e Dívida Líquida/Patrimônio Líquido

A Dívida Bruta corresponde ao somatório dos saldos de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante).

A Dívida Líquida corresponde à Dívida Bruta deduzida de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (não circulante).

A Dívida Líquida/Patrimônio Líquido corresponde à divisão da Dívida Líquida pelo Patrimônio Líquido.

A Dívida Bruta, a Dívida Líquida e a Dívida Líquida/Patrimônio Líquido não são medidas de liquidez ou endividamento definidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e IFRS. Não possuem um significado padrão e outras companhias podem calcular tais medidas de forma distinta ao calculado pela Devedora, não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações.

A tabela abaixo demonstra a reconciliação dos saldos da Dívida Bruta, Dívida Líquida e Dívida Líquida/Patrimônio Líquido nas datas indicadas:

(em R\$ milhares, exceto índices)	Em 31 de dezembro de		
	2024	2023	2022
Empréstimos e financiamentos - circulante	47.298	54.822	68.954
Empréstimos e financiamentos - não circulante	410.582	273.734	168.557

(em R\$ milhares, exceto índices)	Em 31 de dezembro de		
	2024	2023	2022
<b>Dívida Bruta</b>	<b>457.880</b>	<b>328.556</b>	<b>237.511</b>
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(76.345)	(19.962)	(17.733)
(-) Aplicações financeiras - não circulante	(10.103)	(2.800)	(5.210)
<b>Dívida Líquida</b>	<b>371.432</b>	<b>305.794</b>	<b>214.568</b>
(/) Patrimônio Líquido	834.016	807.707	765.600
<b>Dívida Líquida/Patrimônio Líquido</b>	<b>0,45x</b>	<b>0,38x</b>	<b>0,28x</b>

**12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios**

**Item 1.1.- Descrever sumariamente o histórico do Devedor.**

A Devedora é uma sociedade anônima de propósito específico, com sede na Cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso, na Rua da Cereja, n.º 522, Sala 2-A, 4º andar, Centro Empresarial RM, Bairro Bosque da Saúde, CEP 78.050-020. A Devedora foi constituída em fevereiro de 1998, contudo o grupo São Benedito, através da Imobiliária e Construtora São Benedito Ltda., foi fundado em junho de 1983.

Com 27 (vinte e sete) anos de atuação, a Devedora é uma incorporadora imobiliária com presença no estado do Mato Grosso. Seu portfólio abrange ainda projetos horizontais, empreendimentos verticais comerciais e uma carteira relevante de imóveis próprios destinados à locação, conferindo à companhia fontes adicionais de receita recorrente.

A estrutura acionária é familiar, tendo como principais Heads o CEO Omar Maluf, membro da segunda geração, o Sr. Marcos Maluf, Presidente do Conselho de Administração, que é o cofundador. O modelo de governança combina os valores fundacionais da empresa com uma gestão profissionalizada, que preserva a cultura organizacional e assegura a continuidade dos padrões operacionais.

**Item 1.2. - Descrever sumariamente as atividades principais desenvolvidas pelo Devedor e suas controladas.**

O modelo operacional da Companhia é fortemente verticalizado. A empresa internaliza todas as etapas do ciclo de incorporação – desde a prospecção e aquisição de terrenos até o desenvolvimento de produto, aprovação de projetos, construção, vendas, repasse de financiamento, entrega e todo o pós-venda, inclusive a manutenção e garantia.

A empresa já entregou mais de 1,5 milhão de m<sup>2</sup> em empreendimentos, sempre com capital próprio ou estruturas de financiamento bem planejadas, e mais recentemente, com acesso ao mercado de capitais.

Na frente tecnológica, a empresa utiliza o ERP UAU (Sênior S.A.) para integração dos processos administrativos, financeiros, de planejamento e execução de obras. Na área comercial, adota o sistema Facilita, integrado ao UAU, para gerenciamento de vendas. Adicionalmente, vem desenvolvendo internamente a plataforma SB360, que atualmente já faz o controle em tempo real da evolução física das obras, rastreia a execução de cada unidade habitacional, realiza o processo de vistoria de entrega de unidades, tudo em conformidade com a ISO 9001.

**Item 1.11. - Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do Devedor.**

Não aplicável.

**Item 1.14 - Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios do Devedor.**

Não aplicável.

**Item 6.1 - Identificar o acionista ou grupo de acionistas controladores, indicando, em relação a cada um deles, (a) nome (b) nacionalidade (c) CPF/CNPJ (d) quantidade de ações detidas, por classe e espécie (e) percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie (f) percentual**

1 <https://saobenedito.com.br/quem-somos>

detido em relação ao total do capital social (g) se participa de acordo de acionistas (h) se o acionista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens “a” a “d” acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador (i) se o acionista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País (j) data da última alteração.

Acionista / Controlador					
MMF INVEST LTDA.					
CPF/CNPJ acionista 21.637.306/0001-23	Nacionalidade – UF Brasil - MT		Participa de acordo de acionistas Não possuí acordo e acionistas	Acionista controlador Sim	Última alteração 09/05/2025
Qtde. ações ordinárias (unidades) 100.300.000	Ações ordinárias % 100%	Qtde. ações preferenciais (unidades) 0	Ações preferenciais % 0	Qtde. total de ações (unidades) 100.300.000	Total ações % 100%
Acionista Residente no Exterior Não	Nome do representante legal ou mandatário de acionista residente no exterior N/A			CPF/CNPJ do representante legal ou mandatário N/A	

**Item 7.1 - Descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal do emissor, identificando:**

- (a) principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e, caso o emissor a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado**

A estrutura de governança corporativa em vigor conta com os seguintes órgãos: Assembleia Geral, Conselho de Administração e Diretoria, o Conselho Fiscal não foi instituído no ano.

A Devedora possui uma Política de Indicação de membros da Diretoria Estatutária, aprovada pelo Conselho de Administração, conforme requisitos legais e daqueles expressos no Estatuto Social.

A Assembleia Geral reúne-se ordinariamente uma vez por ano, e extraordinariamente quando convocada nos termos da lei ou do Estatuto Social. Além de eleger e destituir os membros do Conselho de Administração, também define os regimentos dos órgãos de governança; delibera, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro do exercício e a distribuição de dividendos; e fixa os honorários globais dos membros da Administração, dentre outros assuntos previstos no Estatuto Social e Regulamentos.

A Devedora é administrada por: (i) um Conselho de Administração composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 7 (sete) conselheiros, sendo que no mínimo 1 (um) membro seja conselheiro independente, 1 (um) Presidente e 1 (um) Vice-Presidente, residentes no país, acionistas ou não, eleitos em Assembleia Geral da Companhia; e (ii) uma Diretoria composta por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 6 (seis) diretores, sendo 01 (um) Diretor Presidente, 01 (um) Diretor Financeiro e 01 (um) Diretor de Obras, 01 (um) Diretor Jurídico, 01 (um) Diretor de Clientes e 01 (um) Patrimônio e Diretor de Marketing, residentes no país, acionistas ou não, eleitos em pelo Conselho de Administração.

- (b) se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo:**

- (i) a periodicidade das avaliações e sua abrangência;**

Atualmente, a Devedora aplica avaliação de desempenho durante o período de experiência, nos marcos de 45 (quarenta e cinco) e 90 (noventa) dias após a admissão. Essa avaliação contempla competências técnicas, comportamentais e de adaptação à cultura organizacional.

Findo o período de experiência e havendo efetivação do colaborador, a Devedora mantém práticas internas de acompanhamento e feedback contínuo entre gestor e empregado. Adicionalmente, a Devedora se encontra em fase avançada de estruturação de um modelo formal de avaliação de desempenho periódico, que será aplicado anualmente e abrangerá todos os níveis hierárquicos da organização.

**(ii) metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações; e**

O processo de avaliação é conduzido por meio de instrumento estruturado, que contempla competências organizacionais em alinhamento com a missão, visão e valores da companhia. O modelo em desenvolvimento prevê:

- Definição conjunta de metas entre empregado e gestor, estimulando engajamento e corresponsabilidade;
- Utilização de escala de desempenho de 1 (um) a 4 (quatro) pontos, permitindo mensuração objetiva do nível de atendimento às expectativas organizacionais;
- Feedback formal e registrado, possibilitando reconhecimento de pontos fortes e identificação de oportunidades de desenvolvimento;
- Elaboração de Plano de Desenvolvimento Individual (PDI), com compromissos, prazos e acompanhamento estruturado.

**(iii) se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos.**

Para apoiar a estruturação, implementação e consolidação do modelo formal de avaliação de desempenho, a Devedora contratou consultoria externa especializada, conduzida pela psicóloga Vera Diana de Souza Ribeiro, CRP 18/00599.

**(c) regras de identificação e administração de conflitos de interesses:**

Nos termos do Código de Ética e Conduta da São Benedito, o conflito de interesses ocorre quando qualquer pessoa que atue em nome da companhia privilegie interesses próprios em detrimento dos interesses da empresa. Todas as atividades profissionais devem ser pautadas no que for melhor para a companhia, sendo que a ocultação de conflitos e a obtenção de vantagens indevidas configuram violação às normas internas, sujeita à aplicação de medidas disciplinares.

**(d) por órgão:**

**(i) número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero;**

Em 29 de outubro de 2025					
	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Prefere não responder
Conselho de Administração	-	3	-	-	-
Diretoria	-	6	-	-	-
Total	-	9	-	-	-

**(ii) número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça; e**

Em 29 de outubro de 2025							
	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere não responder
Conselho de Administração	-	3	-	-	-	-	-
Diretoria	-	5	-	1	-	-	-
Total	-	8	-	1	-	-	-

**(iii) número total de pessoas com deficiência, caracterizada nos termos da legislação aplicável.**

Não aplicável.

**(e) se houver, objetivos específicos que o emissor possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal**

Não aplicável.

**(f) papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima**

Não aplicável.

**Item 8.2** - Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal, elaborar tabela com o seguinte conteúdo: (a) órgão; (b) número total de membros; (c) número de membros remunerados; (d) remuneração segregada em (i) remuneração fixa anual, segregada em: salário ou pró-labore; benefícios diretos e indiretos; remuneração por participação em comitês; outros; (ii) remuneração variável, segregada em: bônus; participação nos resultados; remuneração por participação em reuniões; comissões; outros; (iii) benefícios pós-emprego; (iv) benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo; (v) remuneração baseada em ações, incluindo opções; (e) valor, por órgão, da remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal; (f) total da remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal.



Remuneração total do Exercício Social encerrado em 31/12/2022- Valores Anuais (milhares de reais)				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	0	5	0	5
Nº de membros remunerados	0	0	0	0
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0,00	0,00	0,00	0,00
Benefícios diretos e indiretos	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas	0,00	0,00	0,00	0,00
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis	0,00	0,00	0,00	0,00
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações, incluindo opções	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	0,00	0,00	0,00	0,00
Total da remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00

Remuneração total do Exercício Social encerrado em 31/12/2023- Valores Anuais (milhares de reais)				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	0	5	0	5
Nº de membros remunerados	0	0	0	0
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0,00	0,00	0,00	0,00
Benefícios diretos e indiretos	0,00	0,00	0,00	0,00

<b>Remuneração total do Exercício Social encerrado em 31/12/2023- Valores Anuais (milhares de reais)</b>				
	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>	<b>Conselho Fiscal</b>	<b>Total</b>
Participação em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Remuneração variável</b>				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis	0,00	0,00	0,00	0,00
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações, incluindo opções	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total da remuneração</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

<b>Remuneração total do Exercício Social encerrado em 31/12/2024- Valores Anuais (milhares de reais)</b>				
	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>	<b>Conselho Fiscal</b>	<b>Total</b>
Nº total de membros	0	5	0	5
Nº de membros remunerados	0	0	0	0
<b>Remuneração fixa anual</b>				
Salário ou pró-labore	0,00	0,00	0,00	0,00
Benefícios diretos e indiretos	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Remuneração variável</b>				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis	0,00	0,00	0,00	0,00
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00

Remuneração total do Exercício Social encerrado em 31/12/2024- Valores Anuais (milhares de reais)				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Baseada em ações, incluindo opções	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	0,00	0,00	0,00	0,00
Total da remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00

**Item 12.1 - Elaborar tabela contendo as seguintes informações sobre o capital social: (a) capital emitido, separado por classe e espécie; (b) capital subscrito, separado por classe e espécie; (c) capital integralizado, separado por classe e espécie; (d) prazo para integralização do capital ainda não integralizado, separado por classe e espécie; (e) capital autorizado, informando o limite remanescente para novas emissões, em quantidade de ações ou valor do capital; (f) títulos conversíveis em ações e condições para conversão.**

Data da autorização ou aprovação	Valor do capital (Reais) (em milhares de reais)	Prazo de integralização	Quantidade de quotas ordinárias (Unidades)	Quantidade de quotas preferenciais (Unidades)	Quantidade total de quotas (Unidades)
Tipo de capital	Capital Emitido				
16/08/2022	100.300	-	100.300.000	0	100.300.000
Tipo de capital	Capital Subscrito				
16/08/2022	100.300	-	100.300.000	0	100.300.000
Tipo de capital	Capital Integralizado				
16/08/2022	100.300	-	100.300.000	0	100.300.000
Tipo de capital	Capital Autorizado				
10/03/2025	-	-	200.300	-	200.300

**Item 12.3 - Descrever outros valores mobiliários emitidos no Brasil que não sejam ações e que não tenham vencido ou sido resgatados, indicando (a) identificação do valor mobiliário; (b) quantidade; (c) valor nominal global (d) data de emissão; (e) saldo devedor em aberto na data de encerramento do último exercício social; (f) restrições à circulação; (g) conversibilidade em ações ou conferência de direito de subscrever ou comprar ações do emissor, informando: (i) condições e (ii) efeitos sobre o capital social; (h) possibilidade de resgate, indicando: (i) hipóteses de resgate e (ii) fórmula de cálculo do valor de resgate; (j) quando os valores mobiliários forem de dívida, indicar, quando aplicável: (i) vencimento, inclusive as condições de vencimento antecipado; (ii) juros; (iii) garantia e, se real, descrição do bem objeto; (iv) na ausência de garantia, se o crédito é quirografário ou subordinado; (v) eventuais restrições impostas ao emissor em relação: à distribuição de dividendos, à alienação de determinados ativos, à contratação de novas dívidas, à emissão de novos valores mobiliários, à realização de operações societárias envolvendo o emissor, seus controladores ou controladas; e (vi) o agente fiduciário, indicando os principais termos do contrato; (j) condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários; e (k) outras características relevantes.**

A Devedora participou da emissão dos seguintes valores mobiliários emitidos no Brasil:

Valor Mobiliário	Data de Emissão	Quantidade	Valor Nominal Unitário	Valor Total	Remuneração	Data de Vencimento
Certificados de recebíveis imobiliários da 224ª série, da 4º emissão, da Virgo Companhia de Securitização	3/12/2021	63.750	1.000,00	63.750.000,00	IPCA + 6,00% a.a.	3/1/2036
Certificados de recebíveis imobiliários da 225ª série, da 4º emissão, da Virgo Companhia de Securitização	3/12/2021	63.490	1.000,00	63.490.000,00	DI + 4,00% a.a.	3/1/2036

Valor Mobiliário	Data de Emissão	Quantidade	Valor Nominal Unitário	Valor Total	Remuneração	Data de Vencimento
Certificados de recebíveis imobiliários da 15ª emissão, em série única, da Bari Securitizadora S.A.	12/1/2022	87.500	1,000.00	87,500,000.00	DI + 2,80% a.a.	1/1/2030
Certificados de recebíveis imobiliários da 29ª emissão, em série única, da Bari Securitizadora S.A.	3/15/2024	105.000	1,000.00	105,000,000.00	DI + 3,00% a.a.	3/14/2031
1ª emissão de notas comerciais escriturais, com garantia real e com garantia fidejussória, em série única, para colocação privada da São Benedito S.A.	12/8/2023	12.000	1,000.00	12,000,000.00	DI + 2,80% a.a.	12/7/2026

**13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre o Coordenador Líder e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta**

### **Relacionamento entre a Emissora e o Coordenador Líder**

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e a Emissora possuem relacionamento decorrente (i) da presente Oferta, (ii) da estruturação, distribuição, compra e venda de certificados de recebíveis, nas quais a Emissora atuou como contraparte do Coordenador Líder, e (iii) da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Emissora.

O Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Emissora para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

A Emissora e o Coordenador Líder declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Emissora

### **Relacionamento entre a Devedora e/ou os Avalistas e o Coordenador Líder**

A devedora contratou uma linha de conta garantida com o Banco ABC Brasil S.A. em 25/10/2023, no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) com vencimento em 14/04/2026. No dia 27/10/2025 possui um saldo devedor de R\$ 395.755,31 (trezentos e noventa e cinco mil e setecentos e cinquenta e cinco reais e trinta e um centavos).

- A devedora contratou uma linha de capital de giro com o Banco ABC Brasil S.A. em 01/08/2025, no valor de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), com vencimento em 27/07/2026. No dia 27/10/2025 possui saldo devedor de R\$ 3.374.211,17 (três milhões e trezentos e setenta e quatro mil e duzentos e onze reais e dezessete centavos).
- A devedora contratou uma linha de capital de giro com o Banco ABC Brasil S.A. em 02/04/2025, no valor de R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais), com vencimento em 03/04/2028. No dia 27/10/2025 possui saldo devedor de R\$ 7.583.081,91 (sete milhões e quinhentos e oitenta e três mil e oitenta e um reais e noventa e um centavos).
- A devedora contratou um Swap para o capital de giro com o Banco ABC Brasil S.A. em 01/04/2025, no valor de R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais), com vencimento em 03/04/2028.
- A devedora contratou Notas Comerciais Privadas com o Banco ABC Brasil S.A. em 08/12/2023 no valor de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), com vencimento 08/12/2026. No dia 27/10/2025 possui saldo devedor de R\$ 6.051.958,84 (seis milhões e cinquenta e um mil e novecentos e cinquenta e oito reais e oitenta e quatro centavos).

**A Devedora e o Coordenador Líder declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária líder da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Devedora.**

### **Relacionamento entre a Vórtx DTVM e o Coordenador Líder**

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre a Vórtx DTVM e as sociedades de seu grupo econômico com o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico.

A Vórtx DTVM presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder. O Coordenador Líder utiliza-se tanto da Vórtx DTVM, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário e instituição custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre a Vórtx DTVM e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

O Coordenador Líder e a Vórtx DTVM declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Vórtx DTVM.



### 14.1 Condições do Contrato de Distribuição

O regime de distribuição e o plano de distribuição dos CRI estão aqui previstos nos itens 8.4 e 8.5 deste Prospecto.

O Contrato de Distribuição disciplina a forma de colocação dos CRI, bem como a relação existente entre o Coordenador Líder, a Devedora, os Avalistas e a Securitizadora.

Os Investidores poderão ter acesso à cópia do Contrato de Distribuição na sede da Emissora, da Devedora e do Coordenador Líder, nos endereços informados na seção “16. Identificação das Partes Envolvidas” deste Prospecto.

De forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder, as partes signatárias do Contrato de Distribuição acordaram um conjunto de condições precedentes abaixo descritas, consideradas suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil (“**Condições Precedentes**”), cujo não implemento de forma satisfatória pode configurar alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da estruturação da Oferta e aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, sendo elas:

- (i) Preparação, aprovação e conclusão de toda a documentação legal necessária à Emissão e à constituição das Garantias, em forma e substância consideradas satisfatórias ao Coordenador Líder, ao assessor legal da Emissão e, no que for aplicável, à B3, bem como que a Devedora tenha disponibilizado todas as informações a ela solicitadas e necessárias para atender às normas aplicáveis à Emissão;
- (ii) Efetiva e regular constituição das Garantias de forma satisfatória, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (iii) Devido enquadramento do(s) lastro(s) do CRI como Créditos Imobiliários, de acordo com o critério do Coordenador Líder e do assessor legal da Emissão, e observada a regulamentação, legislação e jurisprudência em vigor;
- (iv) Regular constituição da garantia de alienação fiduciária dos imóveis em favor da Emissora, incluindo, sem limitação, o registro da referida Garantia junto ao cartório de registro de imóvel competente;
- (v) Realização de avaliação dos Imóveis Garantia (conforme definido no Termo de Emissão), e emissão de laudo de avaliação, por 'empresa previamente aprovada pelo Coordenador, sendo que o valor mínimo dos imóveis a serem avaliados a preço de mercado deverá corresponder a, no mínimo, R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais);
- (vi) Obtenção pela Devedora e pelos Avalistas e entrega ao Coordenador Líder de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais, regulamentares e/ou de terceiros, que sejam consideradas necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparéncia de todos e quaisquer negócios jurídicos descritos dos Documentos da Operação;
- (vii) Aprovação por parte do Coordenador Líder, e contratação e remuneração pela Devedora, de todos os prestadores de serviços necessários para a boa estruturação e execução da Emissão, nos termos aqui apresentados, inclusive do Assessor Legal, da Securitizadora, da Instituição Custodiante, do Banco Liquidante, do Escriturador, do Banco Depositário, da Agência de Publicidade, da Empresa de Auditoria e do Agente Fiduciário dos CRI;
- (viii) Fornecimento pela Devedora e pelos Avalistas, em tempo hábil, ao Coordenador Líder, Securitizadora e ao Assessor Legal, de todas as informações corretas, suficientes, válidas, precisas, consistentes, completas, atuais, e necessárias para atender aos requisitos legais da Emissão, bem como para concluir o processo de *due diligence* da Devedora e dos Avalistas, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, Securitizadora e ao Assessor Legal, inclusive, mas não limitando a, documentos e informações de ordem cadastral e societária e outros que sejam entendidos pelo Coordenador Líder como necessários e suficientes para o cumprimento da regulamentação em vigor e atendimento às suas políticas e procedimentos internos. Qualquer alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas deverá ser analisada pelo Coordenador Líder, visando a decidir sobre a continuidade do negócio ora proposto, não podendo decliná-lo sem motivo expressamente declarado. A Devedora e os



- Avalistas são responsáveis pelas informações fornecidas, e obriga-se a indenizar o Coordenador Líder por eventuais prejuízos decorrentes do fornecimento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de informações falsas, inverídicas, inconsistentes, incorretas ou incompletas;
- (ix) Análise e verificação da regularidade da Oferta e das Garantias aos limites de exposição por cliente, previstos na Resolução CMN nº 4.677, de 31 de julho de 2018, conforme alterada de tempos em tempos, de acordo com o entendimento e avaliação do Coordenador Líder e do assessor legal;
  - (x) Conclusão da *due diligence* da Devedora, dos Avalistas, em termos satisfatórios, a critério do Coordenador Líder, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações deste tipo e políticas internas do Coordenador Líder, inclusive no que se refere aos procedimentos de prevenção à lavagem de dinheiro e “conheça seu cliente”;
  - (xi) Recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da diligência jurídica da Operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, incluindo o recebimento da lista de auditoria final, realizada pelos assessores legais da operação;
  - (xii) Encaminhamento, pelo assessor legal, e aceitação, a exclusivo critério do Coordenador Líder, até a data de liquidação da oferta, da redação final da *legal opinion* em conclusão aos procedimentos descritos nos itens “viii” e “x” acima, que deverá ser emitida pelo assessor legal até a data de liquidação da Emissão;
  - (xiii) Recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelo assessor legal da Devedora contratado no âmbito da Operação, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, a seu exclusivo critério e sem vedações de utilização, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação;
  - (xiv) Assinatura do presente Contrato de Distribuição;
  - (xv) Após a emissão do CRI, formalização e registro junto à Instituição Custodiante do Termo de Securitização, em termos aceitáveis pelo Coordenador Líder, que detalhará todas as condições da Emissão, inclusive, mas não se limitando, aos eventos de vencimento antecipado e as obrigações;
  - (xvi) Registro para colocação e negociação do CRI junto à B3 e junto aos demais órgãos de autorregulação aplicáveis, de acordo com o critério do Coordenador Líder e do assessor legal;
  - (xvii) Divulgação de informações relativas à Devedora, à Emissora e à Emissão e a sua distribuição, necessárias ao atendimento dos requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60/21 para as operações de colocação e distribuição dos CRI;
  - (xviii) Cumprimento pela Emissora e pela Devedora de todas as obrigações previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, a obrigação disposta no artigo 11 da referida norma de não se manifestar na mídia sobre a Oferta;
  - (xix) Cumprimento, pela Emissora, pela Devedora e pelos Avalistas das normas, leis e regulamentação aplicáveis à Emissão;
  - (xx) Cumprimento, pela Emissora, pela Devedora e pelos Avalistas das obrigações socioambientais e do compromisso anticorrupção previstos no presente Contrato de Distribuição;
  - (xxi) Assinatura, protocolo e registro, conforme aplicável, de todos os Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização);
  - (xxii) Assinatura, protocolo ou registro, do Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Securitização);

- (xxiii) Entrega ao Coordenador Líder dos questionários de temas socioambientais apresentados à Devedora, devidamente assinados;
- (xxiv) Que, na data de início da distribuição da Emissão, todas as informações e declarações feitas pela Devedora, pela Emissora e pelos Avalistas, e constantes dos Documentos da Operação, sejam verdadeiras, consistentes, completas, suficientes, válidas, precisas e corretas;
- (xxv) Cumprimento, pela Devedora, e quando aplicável, pela Emissora dos CRI, do disposto no artigo 89 da Resolução CVM 160;
- (xxvi) Cumprimento, pela Devedora e pelos Avalistas, de todas as suas obrigações previstas no presente Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação, assim como a não ocorrência de quaisquer eventos de Resilição Involuntária no presente Contrato de Distribuição, não ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento antecipado e de quebra de quaisquer obrigações previstas no Termo de Securitização;
- (xxvii) Manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão à Devedora e aos Avalistas ou qualquer controlada, direta ou indireta, condição fundamental de funcionamento;
- (xxviii) Verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora e/ou os Avalistas e/ou sociedades de seu(s) respectivo(s) grupo(s) econômico(s), perante o Coordenador Líder, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas;
- (xxix) Aprovações pelas áreas internas do Coordenador Líder, responsáveis pela análise e aprovação da Emissão, tais como, mas não limitadas a crédito, jurídico, socioambiental, contabilidade, risco e compliance, além de regras internas da organização;
- (xxx) Conclusão da diligência de compliance realizada pela Emissora em termos satisfatórios a exclusivo critério da Emissora;
- (xxxi) Encaminhamento de declaração assinada pela Securitizadora de que o registro de emissor perante a CVM encontra-se atualizado;
- (xxxii) Apresentação das demonstrações financeiras de encerramento de exercício da Devedora e, se for o caso, demonstrações consolidadas, e em conformidade com a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e com as regras emitidas pela CVM;
- (xxxiii) Recolhimento, pela Devedora, de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro da Emissão na CVM, B3 e ANBIMA;
- (xxxiv) Assinatura, pela Devedora e Securitizadora, de declaração de veracidade da Oferta;
- (xxxv) Recebimento, pelo Coordenador Líder, na data de disponibilização do Prospecto em versão definitiva, dos documentos previstos na carta de contratação a ser celebrada entre o Coordenador Líder, a Emissora, a Devedora e os auditores independentes da Devedora, em sua versão final, em termos aceitáveis ao Coordenador Líder e de acordo com as normas aplicáveis;
- (xxxvi) Assinatura da declaração do CFO Certificate, se aplicável, relativa à veracidade, precisão, consistência e atualidade de determinadas informações gerenciais, contábeis e financeiras constantes dos Prospectos;
- (xxxvii) Envio pelo Assessor Jurídico do checklist de cumprimento das disposições vigentes do Código ANBIMA, e das demais regras e procedimentos, deliberações e normativos da ANBIMA vinculados e aplicáveis ao Código ANBIMA, antes da data de publicação do Aviso ao Mercado, e atualização do referido checklist anteriormente à liquidação da Oferta; e
- (xxxviii) Encaminhamento e aceitação pelo Coordenador Líder dos questionários de *bring down due diligence* na data anterior (i) ao Roadshow; (ii) ao Procedimento de Bookbuilding; e (iii) à data de liquidação da Emissão. Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a data de liquidação dos CRI, conforme o caso, nos termos acima, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderão optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente, observado o disposto

abaixo. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo, implicar na resilição do Contrato de Distribuição; ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

**Para informações acerca do risco de não cumprimento das Condições Precedentes e consequente cancelamento do registro da Oferta, veja na Seção “4. Fatores de Risco”, o risco “Risco de não cumprimento de Condições Precedentes e o consequente cancelamento da Oferta” na página 21 deste Prospecto.**

#### 14.2 Demonstrativo dos Custos da Oferta

A tabela abaixo demonstra o detalhamento dos custos estimados.

Despesas Flat					
Despesas Flat	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Coordenador Líder/Instituição Intermediária	Flat	R\$ 5.775.000,00	9,65%	R\$ 6.391.809,63	Coordenador Líder
Taxa de Emissão	Flat	R\$ 20.000,00	11,15%	R\$ 22.509,85	Opea
Taxa de Administração - Primeira Parcela	Mensal	R\$ 3.500,00	11,15%	R\$ 3.939,22	Opea
Pesquisa Reputacional	Flat	R\$ 332,00	0,00%	R\$ 332,00	Opea
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Anual	R\$ 15.000,00	16,33%	R\$ 17.927,57	Vórtx
Agente Fiduciário - Implantação	Flat	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	Vórtx
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Anual	R\$ 7.000,00	16,33%	R\$ 8.366,20	Vórtx
Registro do Lastro, para 01 lastro	Flat	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	Vórtx
Escriturador da NC	Anual	R\$ 3.000,00	16,33%	R\$ 3.585,51	Vórtx
Liquidante - Primeira Parcela e Escriturador Primeira Parcela	Mensal	R\$ 600,00	14,25%	R\$ 699,71	Opea SCD
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R\$ 37.500,00	0,00%	R\$ 37.500,00	B3
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	R\$ 1.500,00	0,00%	R\$ 1.500,00	B3
B3: Liquidação Financeira	Flat	R\$ 1.000,00	0,00%	R\$ 1.000,00	B3
Taxa de Registro - Base de Dados CRI - ANBIMA	Flat	R\$ 2.830,00	0,00%	R\$ 2.830,00	ANBIMA
Taxa de Registro - Oferta Pública - ANBIMA	Flat	R\$ 9.919,00	0,00%	R\$ 9.919,00	ANBIMA
Taxa de Fiscalização**	Flat	R\$ 37.500,00	0,00%	R\$ 37.500,00	CVM
Auditor Independente da Devedora****	Flat	R\$ 605.000,00	11,25%	R\$ 681.690,14	Auditor Independente da Devedora
<b>Total</b>				<b>R\$ 7.233.060,55</b>	

Despesas Flat					
Despesas Flat	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
*a depender do número de notas a serem verificadas					
**taxa paga anteriormente a liquidação da operação. Não entra no somatório das retenções.					
***caso a integralização ocorra em mais de uma data, será devida remuneração adicional à Opea de R\$ 2.000,00 em cada nova data de integralização.					
****remuneração paga anteriormente a liquidação da operação. Não entra no somatório das retenções.					
Despesas Recorrentes					
Despesas Recorrentes	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Taxa de Administração	Mensal	R\$ 3.500,00	11,15%	R\$ 3.939,22	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 15.000,00	9,65%	R\$ 16.602,10	Vórtx
Instituição Custodiante	Anual	R\$ 7.000,00	9,65%	R\$ 7.747,65	Vórtx
Escriturador da NC	Anual	R\$ 3.000,00	9,65%	R\$ 3.320,42	Vórtx
Liquidante e Escriturador	Mensal	R\$ 600,00	14,25%	R\$ 699,71	Opea SCD
Auditória do Patrimônio Separado	Anual	R\$ 3.200,00	0,00%	R\$ 3.200,00	Definido pela Opea
Contabilidade	Mensal	R\$ 260,00	0,00%	R\$ 260,00	Definido pela Opea
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R\$ 1.080,00	0,00%	R\$ 1.080,00	B3
<b>Total</b>				<b>R\$ 36.849,10</b>	

## 15 DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

É imprescindível a leitura e análise dos seguintes documentos, conforme arquivados na CVM, e anexos ou incorporados por referência a este Prospecto:

### **15.1 Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas**

#### **15.1.1 Formulário de Referência da Emissora**

As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora, e (ii) análise e comentários da Administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta nos seguintes websites:

**Emissora:** <https://www.opeacapital.com/> (neste website, no canto superior direito “menu” ir em “Emissões” buscar pela 510<sup>a</sup> emissão de CRI e em seguida localizar o “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Preliminar” ou “Lâmina da Oferta”, conforme o caso);

**CVM:** <https://sistemas.cvm.gov.br/> (neste website clicar em “informações sobre companhias”, buscar “Opea Securitizadora” no campo disponível. Em seguida clicar em “Opea Securitizadora S.A.”, clicar em “+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA” e selecionar “Período” no campo “Período de Entrega”, e posteriormente preencher no campo “de:” a data de 01/01/2024 e preencher no campo “até:” a data da consulta. Em seguida no campo “categoria” selecionar “FRE - Formulário de Referência”, e em seguida, clicar em “consultar”. Procure pelo formulário com a data mais recente de entrega. Na coluna “ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”) e, em seguida, clicar em “salvar em pdf”, certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em “gerar pdf” para fazer o download do formulário de referência).

#### **15.1.2 Formulário de Referência da Devedora e dos Avalistas**

Não aplicável, considerando que a Devedora e os Avalistas não são companhias abertas.

### **15.2 Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período.**

#### **15.2.1 Demonstrações Financeiras da Emissora**

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2022, 2023 e 2024 e para o primeiro trimestre findo em 31 de março de 2025, podem ser encontradas no seguinte website:

**Emissora:** <https://www.opeacapital.com/> (neste website, no canto superior direito “menu” ir em “Emissões” buscar pela 510<sup>a</sup> emissão de CRI e em seguida localizar o “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Preliminar” ou “Lâmina da Oferta”, conforme o caso);

**CVM:** <https://sistemas.cvm.gov.br/> (neste website clicar em “informações sobre companhias”, buscar “Opea Securitizadora” no campo disponível. Em seguida clicar em “Opea Securitizadora S.A.”, clicar em “+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA” e selecionar “Período” no campo “Período de Entrega”, e posteriormente preencher no campo “de:” a data de 01/01/2024 e preencher no campo “até:” a data da consulta. Em seguida no campo “categoria” selecionar “FRE - Formulário de Referência”, e em seguida, clicar em “consultar”. Procure pelo formulário com a data mais recente de entrega. Na coluna “ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”) e, em seguida, clicar em “salvar em pdf”, certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em “gerar pdf” para fazer o download do formulário de referência).

**15.3 Demonstrações Financeiras elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022, encontram-se anexas ao presente Prospecto, conforme constante do Anexo XI.

Nos termos dos artigos 43-A e 51 da Resolução CVM nº 60, bem como do item 12.3 do Anexo E à Resolução CVM nº 160, é facultado à Emissora apresentar alternativamente as demonstrações financeiras do devedor ou do coobrigado que represente mais de 20% da totalidade da emissão. Considerando que os Avalistas não possuem demonstrações financeiras auditadas, serão apresentadas e utilizadas para fins deste Prospecto exclusivamente as demonstrações financeiras da Devedora.

**15.4 Ata de Assembleia Geral Extraordinária ou da Reunião do Conselho de Administração que deliberou a Emissão**

A Aprovação Societária da Devedora foi incorporada como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo I a este Prospecto, a partir da página 117 deste Prospecto.

As Aprovações Societárias da Avalista PJ foram incorporadas como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo II a este Prospecto, a partir da página 129 deste Prospecto.

**15.5 Estatuto Social atualizado da securitizadora e dos devedores coobrigados referidos no item 12.3 acima**

O estatuto social da Emissora foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo III a este Prospecto, a partir da página 137 deste Prospecto.

O estatuto social da Devedora foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo IV a este Prospecto, a partir da página 161 deste Prospecto.

Os contratos sociais da Avalista PJ foram incorporados como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo V a este Prospecto, a partir da página 223 deste Prospecto.

**15.6 Termo de Securitização**

O Termo de Securitização foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo VI a este Prospecto, a partir da página 263 deste Prospecto.

**15.7 Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários**

O Termo de Emissão foi incorporada como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo VII a este Prospecto, a partir da página 499 deste Prospecto.

**Outros documentos anexos ao presente Prospecto:**

Além disso, também se encontram anexas a este Prospecto os seguintes documentos:

- (a) A Escritura de Emissão de CCI foi incorporada como anexo a este Prospecto, conforme constante do Anexo VIII a este Prospecto, a partir da página 611 deste Prospecto;
- (b) A Declaração da Emissora foi incorporada como anexo a este Prospecto, conforme constante do Anexo IX a este Prospecto, a partir da página 643 deste Prospecto;
- (c) A Declaração do Custodiante foi incorporada como anexo a este Prospecto, conforme constante do Anexo X a este Prospecto, a partir da página 653 deste Prospecto.

**É RECOMENDADA AOS INVESTIDORES A LEITURA DESTE PROSPECTO E DOS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO”, A PARTIR DA PÁGINA 15 DESTE PROSPECTO, BEM COMO A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO CONSTANTE DOS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

## 16 IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES ENVOLVIDAS



<b>1. Emissora</b>	<b>2. Coordenador Líder</b>
<b>OPEA SECURITIZADORA S.A.</b> Rua Hungria, nº 1.240, conjunto 12, Jardim Europa CEP 01455-000, São Paulo - SP At.: Flávia Palácios Tel.: (11) 4270-0130 E-mail: <a href="mailto:securitizadora@opea.com.br">securitizadora@opea.com.br</a>	<b>ABC BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> Avenida Cidade Jardim, nº 803, 6º andar, conjunto 61 CEP 01453-000, São Paulo - SP At.: Mercado de Capitais Tel.: (11) 3170- 2000 E-mail: <a href="mailto:mercado.capitais@abcbrasil.com.br">mercado.capitais@abcbrasil.com.br</a>
<b>3. Agente Fiduciário</b>	<b>4. Instituição Custodiante</b>
<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros CEP: 05425-020, São Paulo – SP A/C.: Sra. Eugênia Souza Tel.: (11) 3030-7177 E-mail: <a href="mailto:agentefiduciario@vortex.com.br">agentefiduciario@vortex.com.br</a> ; <a href="mailto:pu@vortex.com.br">pu@vortex.com.br</a> (para fins de precificação)	<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros CEP: 05425-020, São Paulo – SP A/C.: Sra. Eugênia Souza Tel.: (11) 3030-7177 E-mail: <a href="mailto:agentefiduciario@vortex.com.br">agentefiduciario@vortex.com.br</a> ; <a href="mailto:pu@vortex.com.br">pu@vortex.com.br</a> (para fins de precificação)
<b>5. Assessor Jurídico da Devedora</b>	<b>6. Assessor Jurídico do Coordenador Líder</b>
<b>NFA ADVOGADOS</b> Rua Olímpíadas, nº 134, 9º andar, Vila Olímpia CEP 04551-000, São Paulo - SP At.: Carlos Eduardo Peres Ferrari Telefone: (11) 3047-0777 E-mail: <a href="mailto:carlos.ferrari@negraoferrari.com.br">carlos.ferrari@negraoferrari.com.br</a> Website: <a href="https://negraoferrari.com.br/">https://negraoferrari.com.br/</a>	<b>MACHADO, MEYER, SENDACZ E OPICE ADVOGADOS</b> Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.200, 5º andar, Itaim Bibi CEP 04538-132, São Paulo - SP At.: Raphael Zono Tel.: (11) 3150-7414 E-mail: <a href="mailto:rzono@machadomeyer.com.br">rzono@machadomeyer.com.br</a> Website: <a href="http://www.machadomeyer.com.br">www.machadomeyer.com.br</a>
<b>7. Auditores Independentes da Emissora</b>	<b>8. Auditores Independentes da Devedora</b>
<b>GRANT THORNTON AUDTORES INDEPENDENTES LTDA.</b> Avenida Eng. Luiz Carlos Berrini, nº 105, 12º andar, Itaim Bibi São Paulo - SP At.: Sr. Rafael Dominguez Barros Telefone: (11) 3886-5100	Para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022: <b>ERNST &amp; YOUNG AUDTORES INDEPENDENTES S/S LTDA.</b> Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado, nº 900, Torre 2 CEP 14027-250, Ribeirão Preto - SP At.: Wagner dos Santos Junior Tel.: (16) 3797-5403 E-mail: <a href="mailto:wagner.santos@br.ey.com">wagner.santos@br.ey.com</a> Website: <a href="http://www.ey.com">http://www.ey.com</a>
<b>9. Escriturador</b>	<b>10. Agente de Liquidação</b>
<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros CEP: 05425-020, São Paulo – SP A/C.: Sra. Eugênia Souza Tel.: (11) 3030-7177 E-mail: <a href="mailto:agentefiduciario@vortex.com.br">agentefiduciario@vortex.com.br</a> ; <a href="mailto:pu@vortex.com.br">pu@vortex.com.br</a> (para fins de precificação)	<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros CEP: 05425-020, São Paulo – SP A/C.: Sra. Eugênia Souza Tel.: (11) 3030-7177 E-mail: <a href="mailto:agentefiduciario@vortex.com.br">agentefiduciario@vortex.com.br</a> ; <a href="mailto:pu@vortex.com.br">pu@vortex.com.br</a> (para fins de precificação)



## 11. Devedora e Avalistas

### SÃO BENEDITO S.A.

Rua da Cereja, nº 522, 2º andar, Bosque da Saúde  
CEP 78050-020, Cuiabá - MT  
At.: Valnildo Alves de Andrade Filho  
Tel.: (65) 3056-7300  
E-mail: valnildo.alves@saobenedito.com.br

### MMF INVESTIMENTOS LTDA.

Rua da Cereja, nº 522, Terreo, Bosque da Saúde  
CEP 78050-020, Cuiabá - MT  
At.: Marcos Antonio Maluf  
Tel.: (65) 3056-7300  
E-mail: marcos.maluf@saobenedito.com.br

### MARCOS ANTÔNIO MALUF

Rua da Cereja, nº 522, 2º andar, Bosque da Saúde  
CEP 78050-020, Cuiabá - MT  
At.: Marcos Antonio Maluf  
Tel.: (65) 3056-7300  
E-mail: marcos.maluf@saobenedito.com.br

### LEONARDO CHICRE MALUF

Rua da Cereja, nº 522, 2º andar, Bosque da Saúde  
CEP 78050-020, Cuiabá - MT  
At.: Leonardo Chicre Maluf  
Tel.: (65) 3056-7300  
E-mail: leonardo.maluf@saobenedito.com.br

### 16.1. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto aos coordenadores, às instituições consorciadas e na CVM

Para fins do disposto no Anexo E da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Securitizadora e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos junto do Coordenador Líder nos seguintes endereços:

#### Securitizadora:

<https://www.opeacapital.com/> (neste website, no canto superior direito “menu” ir em “Emissões” buscar pela 510ª emissão de CRI e em seguida localizar o “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Preliminar” ou “Lâmina da Oferta”, conforme o caso);

**ABC:** <https://www.abcbrazil.com.br/abc-corporate/investment-banking/mercado-de-capitais-dcm/ofertas-de-renda-fixa/> (neste website pesquisar por “CRI São Benedito - 510ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.” e então, localizar o documento desejado).

#### CVM/B3 (Fundos NET):

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na parte inferior da página principal, dentro da coluna “Principais Consultas”, clicar em “Ofertas Públicas”, na sequência clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Consulta de Informações”. Na página do Sistema de Registro de Ofertas, localizar o campo de busca “Valor Imobiliário” e selecionar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”, buscar, dentro do campo “Emissor”, por “nome da securitizadora”, bem como certificar-se que os campos “Período Criação Processo” e “Período Criação Registro” estão sem preenchimento, na sequência clicar em “Filtrar” e selecionar a presente Emissão pelo símbolo constante na coluna “Ações” e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

**B3:** [https://www.b3.com.br/pt\\_br/](https://www.b3.com.br/pt_br/) (neste website, acessar em “Produtos e Serviços” o campo “Renda Fixa”, em seguida clicar em “Títulos Privados” – “Saiba mais”, selecionar “CRA”, e no campo direito em “Sobre o CRI”, selecionar a opção “CRIs listados”. No campo de buscar, digitar Opea Securitizadora S.A., ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por “Emissão: 510”. Posteriormente clicar em “Informações Relevantes”, selecionar ano da emissão da oferta e em seguida

em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e realizar o download da versão mais recente do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública da 510ª Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.).

#### **16.2. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado**

Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea "c" da Resolução CVM 160, a declaração da Securitizadora de que seu registro de emissor encontra-se atualizado perante a CVM e consta do Anexo IX a este Prospecto.

#### **16.3. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.**

A Emissora declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Emissora e pela Devedora são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Emissora e pela Devedora são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.



## **17 OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS**

---

Não Aplicável.



**AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA SEÇÃO FORAM OBTIDAS E COMPILADAS DE FONTES PÚBLICAS (RELATÓRIOS ANUAIS, WEBSITES DA DEVEDORA E DA CVM, JORNais, ENTRE OUTROS) CONSIDERADAS SEGURAS PELA EMISSORA E PELO COORDENADOR LÍDER E DEVEM SER LIDAS EM CONJUNTO COM AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E/OU INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS, CONTIDAS NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS – ITR, DA DEVEDORA, INCORPORADAS POR REFERÊNCIA A ESTE PROSPECTO.**

### **Descrição de fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora**

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional.

As mudanças no cenário macroeconômico, incluindo políticas fiscais e monetárias, bem como a taxa de crescimento da economia do país podem impactar diretamente a performance do setor que a Devedora atua, pois este é influenciado diretamente pelo 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.

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 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.

Os fatores macroeconômicos que afetam os negócios imobiliários da devedora incluem: (i) o ciclo imobiliário, que envolve a oferta ou lançamento de novos empreendimentos em relação à disponibilidade de terrenos e ao interesse do mercado por imóveis, seja para moradia ou investimento; (ii) a legislação urbanística, como o plano diretor e a lei de uso e ocupação do solo; (iii) o crédito imobiliário e as políticas públicas, como o FGTS e programas como o Minha Casa Minha Vida, que ajudam a impulsionar o setor e reduzir o déficit habitacional; (iv) benefícios fiscais, especialmente o Regime Especial de Tributação, que foi favorecido na reforma tributária; (v) o nível de emprego e renda da população, que determinam a capacidade de compra de imóveis por consumidores e investidores; (vi) a taxa de juros (SELIC), que afeta diretamente o custo do crédito imobiliário; e (vii) a inflação, que impacta os custos dos insumos utilizados na construção civil.

### **PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS FATORES MACROECONÔMICOS QUE EXERCEM INFLUÊNCIA SOBRE OS NEGÓCIOS DA DEVEDORA, VIDE ITEM 4 DESTE PROSPECTO.**

### **Descrição dos contratos relevantes celebrados pela Devedora**

A Devedora e suas controladas não celebraram contratos não diretamente relacionados com suas atividades operacionais durante os 3 (três) últimos exercícios sociais.

### **Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora**

### **PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS NEGÓCIOS, PROCESSOS PRODUTIVOS E MERCADOS DE ATUAÇÃO DA DEVEDORA, VIDE ITEM 12.5 DESTE PROSPECTO.**

### **Abaixo, seguem informações adicionais acerca da Devedora:**

#### Fatores Macroeconômicos que exerçam influência sobre os negócios da Devedora

Política Econômica do Governo Federal: A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil. A Devedora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevê-las.

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

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

**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. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e, ainda, a qualidade da presente Emissão.

**Tributário:** A criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Devedora a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

#### Descrição dos contratos relevantes celebrados pela Devedora

A Devedora mantém contratos de financiamento de obras e repasse com instituições financeiras nacionais, bem como contratos de fornecimento de materiais com fornecedores estratégicos para a execução dos empreendimentos.

#### Overview São Benedito



##### Visão Geral

A marca São Benedito iniciou suas atividades no ano de 1983, possuindo mais de 40 anos de atuação no mercado imobiliário. Ao longo desse período, a companhia acumulou mais de 1,5 milhão de metros quadrados construídos, consolidando forte presença na região do Centro-Oeste, especialmente no Mato Grosso.

A empresa é referência no setor imobiliário em Mato Grosso, o diferencial está na atuação de uma equipe própria de engenheiros e arquitetos, assegurando alto padrão construtivo, cumprimento rigoroso de prazos e excelência técnica em cada etapa do processo.

Além do reconhecimento no estado, o mesmo ocorre em toda a região do Centro-Oeste, sendo uma das maiores e mais respeitadas construtoras do Centro-Oeste, com mais de 50 grandes empreendimentos construídos e mais de 5 mil moradias entregues em Cuiabá.

##### Certificados



Gestão da Qualidade de Empresas de Serviços e de Obras na Construção Civil



Sistema de Gestão Ambiental

Sistema de Gestão Ambiental



Certificado PBQP-H Nível A – Atesta qualidade e produtividade

Sistema de Gestão de Saúde e Segurança Ocupacional



Top Quality - Única construtora de Mato Grosso que recebeu esse prêmio em 2024

##### Destaques

Mais de 5.255 Clientes

55 Empreendimentos

Mais de 1,5 milhões m<sup>2</sup> construídos

Maior torre residencial do Centro-Oeste

##### Frentes de atuação

###### Condomínios verticais (médio e alto padrão):

A empresa foca em edifícios residenciais que se destacam pela localização privilegiada, facilitando a rotina prática e conectada.

###### Condomínios horizontais (urbanos e de lazer):

Os empreendimentos horizontais tem foco no lazer, com áreas maiores e ótimos ambientes de convivência, que contempla exercício físico e recreação.

###### Real Estate (locação de imóveis):

Ocorre a aquisição de áreas com potencial de longo prazo para locação e a reserva de unidades próprias para locação.

Foto: São Benedito.

Disclaimer

São Benedito & Mercado

Garantidora & Grupo Econômico

Indicadores Financeiros

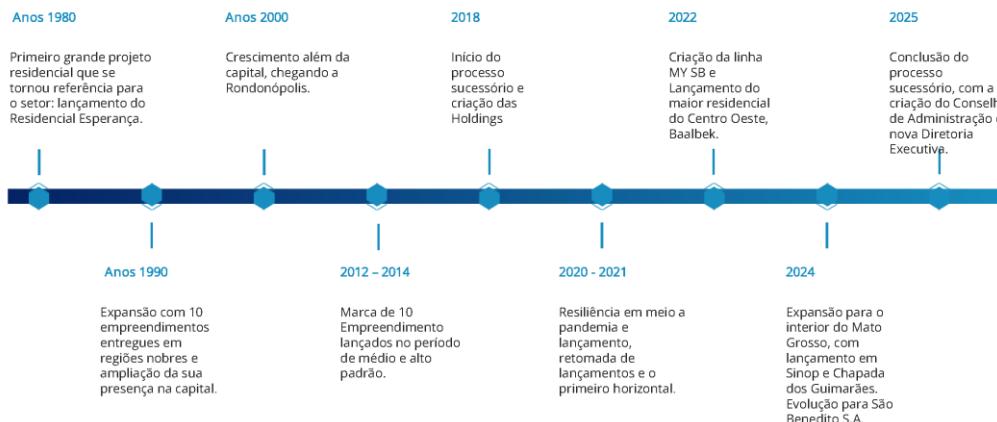
Estrutura da Operação

Contatos e Fatores de Risco

## História



Desde 1983, nossa evolução reflete o desenvolvimento urbano de Mato Grosso.



Fonte: São Benedito.

Disclaimer

São Benedito & Mercado

Garantidora & Grupo Econômico

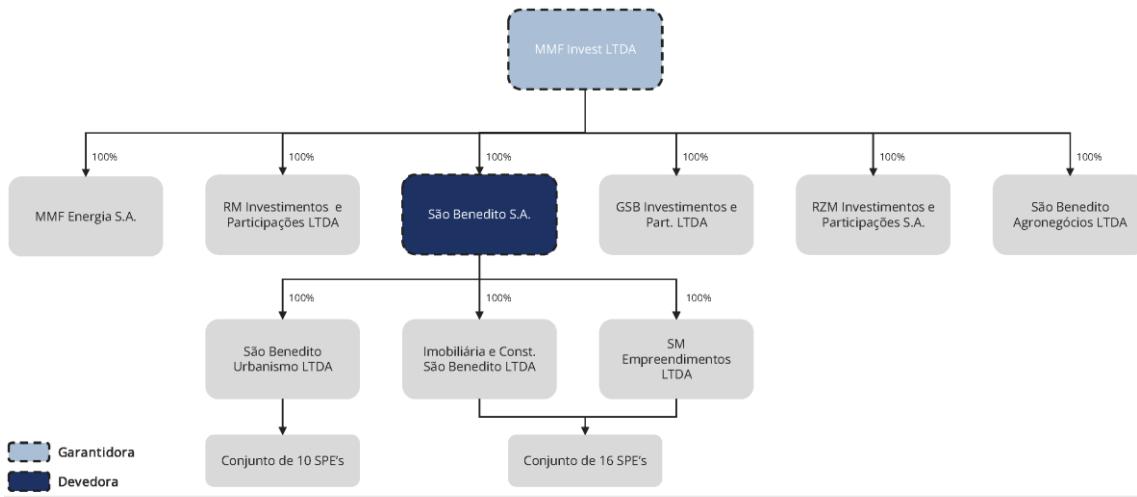
Indicadores Financeiros

Estrutura da Operação

Contatos e Fatores de Risco

9

## Estrutura Societária



Fonte: São Benedito.

Disclaimer

São Benedito & Mercado

Garantidora & Grupo Econômico

Indicadores Financeiros

Estrutura da Operação

Contatos e Fatores de Risco

10

## Principais Executivos



Omar Maluf  
CEO  
Desde 2012



Valnaldo Alves  
CFO  
Desde 2016



Amir Maluf  
Marketing e Locação  
Desde 2012



Leonardo Maluf  
Jurídico  
Desde 2012



Mikhail Maluf  
Clientes e Patrimônio  
Desde 2012



Antolne Motran  
Obras e Suprimentos  
Desde 1983



Danilo Zanetti  
Incorporação  
Desde 2021



Gilson Porto  
Produtos  
Desde 2024

Fonte: São Benedito.

Disclaimer

São Benedito & Mercado

Garantidora & Grupo Econômico

Indicadores Financeiros

Estrutura da Operação

Contatos e Fatores de Risco

11

## Track Record



**Ed. Royal President**  
Quilombo – Cuiabá/MT  
Área Construída Total: 30.118,36 m<sup>2</sup>  
VGV Total: 113,2 MM  
Preço médio do M<sup>2</sup>: 3,8 mil  
98% Vendido  
2% Locado



**Ed. American Diamond**  
Jardim das Américas – Cuiabá/MT  
Área Construída Total: 46.594,59 m<sup>2</sup>  
VGV Total: 93,3 MM  
Preço médio do M<sup>2</sup>: 3,2 mil  
99% Vendido  
1% Locado



**Ed. Comercial SB Tower**  
Alvorada – Cuiabá/MT  
Área Construída Total: 34.848,58 m<sup>2</sup>  
VGV Total: 105,6 MM  
Preço médio do M<sup>2</sup>: 3,0 mil  
93% Vendido  
7% Locado



**Parque Residencial Beira Rio**  
Grande Terceiro – Cuiabá/MT  
Área Construída Total: 100.158,95 m<sup>2</sup>  
VGV Total: 127,8 MM  
Preço médio do M<sup>2</sup>: 1,3 mil  
92% Vendido  
8% Locado

Fonte: São Benedito.  
Nota: (1) Os imóveis foram escolhidos por critérios de maior Valor Geral de Venda e sem estoque.

12

Disclaimer

São Benedito & Mercado

Garantidora & Grupo Econômico

Indicadores Financeiros

Estrutura da Operação

Contatos e Fatores de Risco

## Track Record

+40 empreendimentos em Cuiabá  
Mais de R\$ 1,5 Bi em VGV  
Forte Expertise em Cuiabá

Empreendimento	Localização	VGV	Custo da Obra	Lucro Bruto	Margem Bruta
American Diamond	Cuiabá/MT	150.484.893	58.632.282	80.039.547	53,19%
Resid. Beira Rio	Cuiabá/MT	111.563.250	39.725.900	63.079.635	56,54%
Royal President	Cuiabá/MT	113.156.859	46.179.126	58.094.920	51,34%
Pq. Pantanal III	Cuiabá/MT	93.311.951	31.769.232	54.217.731	58,10%
SB Tower	Cuiabá/MT	105.647.504	45.914.486	51.439.689	48,69%
Pq. Pantanal II	Cuiabá/MT	75.696.105	18.643.764	51.110.197	67,52%
Jardim Beira Rio	Cuiabá/MT	127.812.317	72.867.060	44.911.990	35,14%
Jd. d'América	Cuiabá/MT	73.287.967	31.163.981	36.371.781	49,63%
Alvorada Cuiabá	Cuiabá/MT	75.315.616	34.626.148	34.777.192	46,18%
SB Medical Business Center	Cuiabá/MT	76.232.208	36.271.962	33.976.018	44,57%
Riviera Duque de Caxias	Cuiabá/MT	62.970.822	30.248.566	27.779.046	44,11%
Goiabeiras Tower	Cuiabá/MT	45.599.558	13.382.601	28.637.392	62,80%
Riviera Goiabeiras	Cuiabá/MT	56.366.599	27.051.336	24.890.485	44,16%
Top Tower Center	Cuiabá/MT	42.907.738	14.903.185	24.636.296	57,42%
Resid. Cuiabá Central Parque	Cuiabá/MT	41.533.737	16.640.662	21.632.677	52,08%
Ed. Via Ipiranga	Cuiabá/MT	39.090.839	17.083.294	18.938.914	48,45%
<b>Total</b>		<b>1.424.633.055</b>	<b>608.868.640</b>	<b>654.533.508</b>	<b>45,94%</b>

+4 empreendimento na praça Rondonópolis , +1 Sinop e +1 Chapada dos Guimarães

Expertise em gerar lucro através de empreendimentos imobiliários

Fonte: São Benedito.

13

Disclaimer

São Benedito & Mercado

Garantidora & Grupo Econômico

Indicadores Financeiros

Estrutura da Operação

Contatos e Fatores de Risco

## Mercado



## Mercado Imobiliário – Brasil



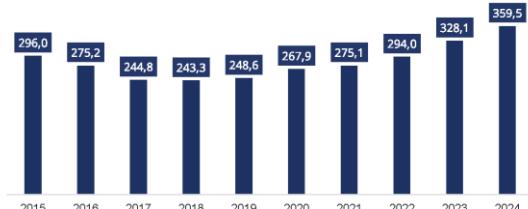
### Visão Geral

O Cenário do Mercado Imobiliário brasileiro é altamente relacionado com a taxa de juros e acesso ao crédito. Atualmente, mesmo com taxa de juros elevados, o mercado imobiliário brasileiro segue em trajetória de crescimento.

O lançamento de imóveis do 2º trimestre de 2025 aumentou 11,40% em relação ao mesmo período do ano anterior, na análise de valor à alta foi de 19,10%. Esse aumento foi impulsionado pelos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), que registraram crescimento de 11,9% e também pelo segmento de Médio e Alto Padrão (MAP), com avanço de 8,30%.

Nesse sentido, os números reforçam a força e a resiliência do setor imobiliário, que segue crescendo e contribuindo para a geração de empregos e o desenvolvimento do país.

### PIB de Construção Civil – R\$ Bi



Fonte: Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABINCI).

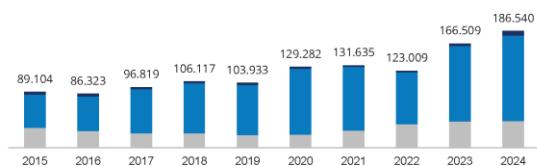
Disclaimer

São Benedito & Mercado

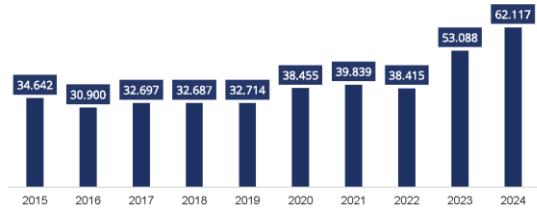
Garantidora & Grupo Econômico

### Unidades Vendidas

■ MAP ■ MCMV ■ Outros

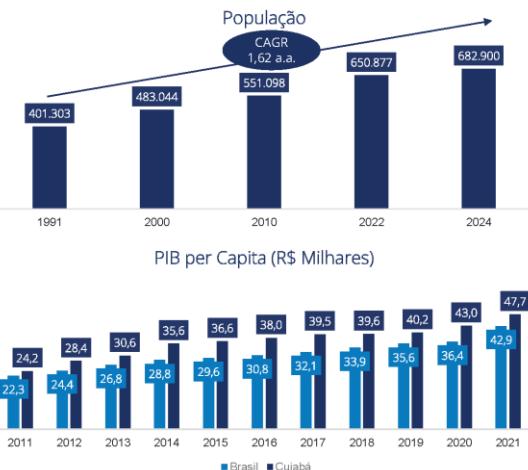


### Valor Real de Venda – R\$ MM



15

## Cuiabá – Mato Grosso



Fonte: IBGE e Prefeitura de Cuiabá.

Disclaimer

São Benedito & Mercado

Garantidora & Grupo Econômico

Indicadores Financeiros

Estrutura da Operação

Contatos e Fatores de Risco

### Destaques

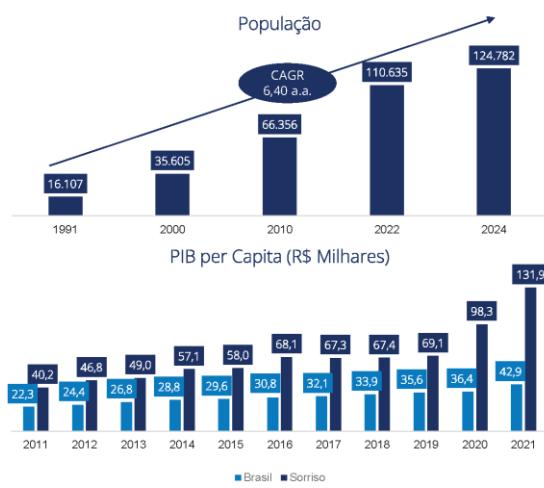
- ✓ Polo logístico, conectando regiões do agronegócio para escoamento
- ✓ Capital do estado líder na produção de soja, milho e carne bovina
- ✓ 7º maior PIB per capita entre as capitais do País
- ✓ Alto investimento em infraestrutura, com foco na mobilidade urbana
- ✓ Alta de 20,10% no financiamento imobiliário em 2024

### Indicadores Chaves

- IDH: 0,785 – Muito Alto
- Escolarização (6 a 14 anos): 96,33%
- PIB (2021): R\$ 29,74 Bilhões

16

## Sorriso – Mato Grosso



Fonte: IBGE e Agência Brasil.

Disclaimer

São Benedito & Mercado

Garantidora & Grupo Econômico

Indicadores Financeiros

Estrutura da Operação

Contatos e Fatores de Risco

### Destaques

- ✓ Crescimento populacional de 66,30% entre 2010 e 2022
- ✓ Faz parte das cidades que mais cresceram no Brasil
- ✓ Maior produtora individual de soja do mundo
- ✓ Produção agrícola de R\$ 7,2 bilhões no ano de 2024
- ✓ Saldo de + 1.496 empregos em janeiro de 2025

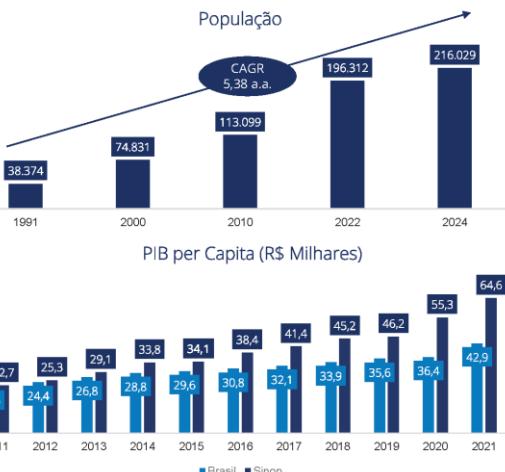
### Indicadores Chaves

- IDH: 0,744 - Alto
- Escolarização (6 a 14 anos): 98,85%
- PIB (2021): R\$ 12,52 Bilhões

17



Fonte: IBGE e Prefeitura de Sinop.



Disclaimer

São Benedito & Mercado

Garantidora & Grupo Econômico

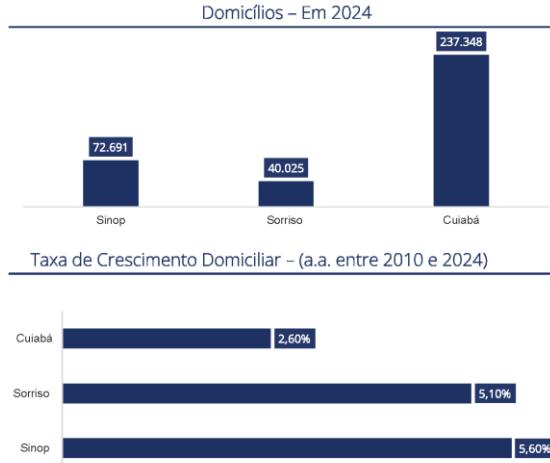
Indicadores Financeiros

Estrutura da Operação

Contatos e Fatores de Risco

18

## Mercado Imobiliário – Cuiabá, Sinop e Sorriso



Disclaimer

São Benedito & Mercado

Garantidora & Grupo Econômico

Indicadores Financeiros

Estrutura da Operação

Contatos e Fatores de Risco

19

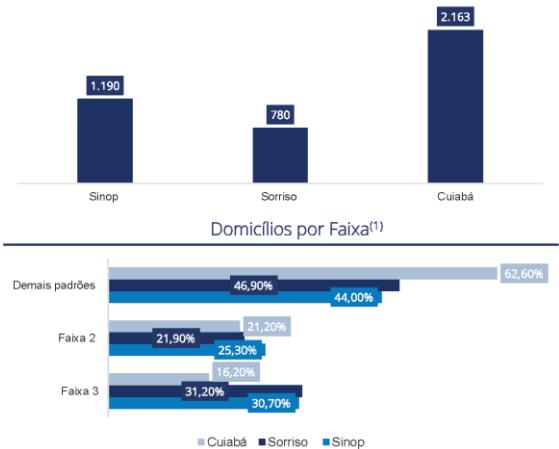
## Destaques

- ✓ Sede da maior usina de etanol de milho da América Latina
- ✓ Crescimento populacional de 73,58% entre 2010 e 2022
- ✓ A macrorregião compõe um grande centro de exportação
- ✓ A cidade é cortada pela principal rota de escoamento da produção agropecuária: A BR- 163
- ✓ No ano de 2022 foram abertas 5.676 empresas e 3.984 Micro empreendedores Individuais.

## Indicadores Chaves

- IDH: 0,807 – Muito Alto
- Escolarização (6 a 14 anos): 98,14%
- PIB (2021): R\$ 9,62 Bilhões

## Projeção de Absorção Domiciliar Anual



Disclaimer

São Benedito & Mercado

Garantidora & Grupo Econômico

Indicadores Financeiros

Estrutura da Operação

Contatos e Fatores de Risco

## Empreendimentos Em Execução e Lançamentos



## Empreendimentos em Execução



**My SB Beira Rio Torres A, B e C**  
Cuiabá/MT  
Lançamento: Julho de 2022  
Término da Obra: Agosto de 2026  
Área útil por Apto: 52 m<sup>2</sup> a 62 m<sup>2</sup>  
Preço Médio por unidade: 496,6 mil  
Preço Médio do M<sup>2</sup>: 8,6 mil  
96% Vendido  
VGV Total: 253,2 MM  
VGV em Estoque: 9,0 MM+VGV Salão Comercial, Vagas: 15,9 MM  
Valores Recebidos: 74,7 MM  
Valores a receber: 153,6 MM  
Custo Total: 108,0 MM  
Custo Incorrido: 92,7 MM  
Custo a Incorrer: 15,3 MM



**Vale dos Guimarães**  
Chapada dos Guimarães/MT  
Lançamento: Novembro de 2023  
Término da Obra: Março de 2027  
Área útil: a partir de 300 m<sup>2</sup>  
Preço Médio por unidade: 496,4 mil  
Preço Médio do M<sup>2</sup>: 1,5 mil  
42% Vendido  
VGV Total: 183,7 MM  
VGV Ex. Permuta: 132,2 MM  
VGV em Estoque: 119,1 MM  
Valores Recebidos: 19,5 MM  
Valores a Receber: 43,1 MM  
Custo Total: 35,0 MM  
Custo Incorrido: 12,5 MM  
Custo a Incorrer: 22,5 MM

Fonte: São Benedito.

21

Disclaimer

São Benedito & Mercado

Garantidora & Grupo Econômico

Indicadores Financeiros

Estrutura da Operação

Contatos e Fatores de Risco

## Em execução – Raízes e Baalbek



**Raízes SB**  
Sinop/MT  
Lançamento: Março de 2024  
Término da Obra: Agosto de 2029  
Área útil por Apto: 194 a 766 m<sup>2</sup>  
Preço Médio por unidade: 3,9 MM  
Preço Médio por M<sup>2</sup>: 17,2 mil  
33% Vendido  
VGV Total: 513,3 mil  
VGV Ex. Permuta: 443,3 MM  
VGV em Estoque: 342,2 MM  
Valores Recebidos: 19,3 MM  
Valores a Receber: 81,8 MM  
Custo Total: 150,0 MM  
Custo Incorrido: 15,2 MM  
Custo a Incorrer: 134,8 MM



**Baalbek**  
Cuiabá/MT  
Lançamento: Julho de 2022  
Término da Obra: Dezembro de 2027  
Área útil por Apto: 192 m<sup>2</sup> a 423 m<sup>2</sup>  
Custo Total: 138,0 MM  
Custo Incorrido: 79,3 MM  
Custo a Incorrer: 58,7 MM  
Preço Médio por M<sup>2</sup>: 12,7 mil

	Atual	Após Recompra
Preço Médio por unidade	2,9 MM	3,2 MM
% de Venda	88%	68%
VGV Total	355,2 MM	389,8 MM
VGV Ex. Permuta	324,4 MM	359,0 MM
VGV Estoque	55,2 MM	130,2 MM
Recebidos	116,6 MM	73,4 MM
A Receber	152,7 MM	155,4 MM

Fonte: São Benedito.

22

Disclaimer

São Benedito & Mercado

Garantidora & Grupo Econômico

Indicadores Financeiros

Estrutura da Operação

Contatos e Fatores de Risco

## Pipeline de Lançamentos



<b>AYA Confort Home</b>
Jd. Aclimação – Cuiabá/MT
Lançamento: Maio de 2025
Término da Obra: Junho de 2029
Área Útil por Apto: 120,69m <sup>2</sup> a 121,55m <sup>2</sup>
Preço Médio por unidade: 1,4 MM
Preço Médio por m <sup>2</sup> : 11,7 mil
62% Vendido
VGV Total: 135,2 MM
VGV em Estoque: 60,8 MM
Custo Total: 68,0 MM

Fonte: São Benedito.

23

Disclaimer

São Benedito & Mercado

Garantidora & Grupo Econômico

Indicadores Financeiros

Estrutura da Operação

Contatos e Fatores de Risco

# Garantidora e Grupo Econômico



## Overview MMF Invest. LTDA

### Energia



- Pequenas Centrais Hidrelétricas
- Setor com alta previsibilidade de receita e segurança
- Atua com desenvolvimento, construção e operação
- Baixo impacto ambiental
- Menores perdas na transmissão

### Agronegócio



- 28 mil Ha localizados no MT
- Avaliação das áreas rurais em R\$ 700MM
- Recria de Bovinos: 18 mil cabeças
- Receita aproximada de R\$ 14MM
- Foco na valorização da terra

### Urbanismo



- Sinergia com o setor imobiliário
- Valorização das áreas
- Empreendimento do tipo Sítio Recreio
- Prospecção para novos empreendimentos
- Início das atividades em 2021

### Shopping e Fitness – Patrimônio da família



- 20% de participação no Várzea grande Shopping
- 35 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável
- 11 mil m<sup>2</sup> de área disponível para expansão
- Participação devido a permuta, estratégia de valorização e liquidação
- Maiores franqueadores do Centro-Oeste
- 14 unidades da bandeira Smart Fit

Fonte: São Benedito.

Disclaimer

São Benedito & Mercado

Garantidora & Grupo Econômico

Indicadores Financeiros

Estrutura da Operação

Contatos e Fatores de Risco

25

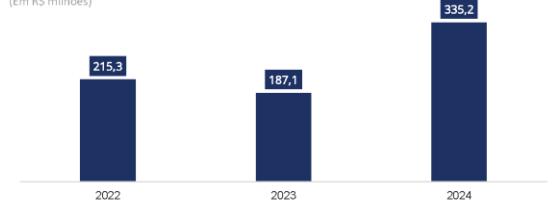
## Indicadores Financeiros

Devedora e Fiadora

## Indicadores Financeiros – São Benedito S.A.<sup>(1)</sup>

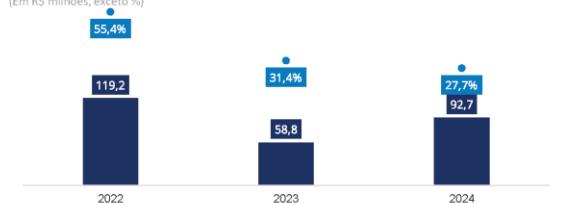
### Receita Operacional Líquida

(Em R\$ milhões)



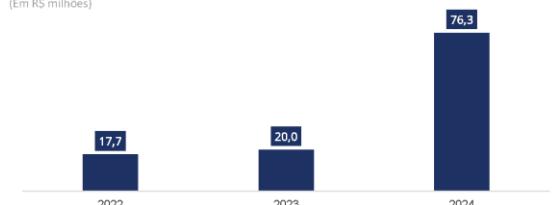
### Lucro Líquido do exercício e Margem Líquida<sup>(2)</sup>

(Em R\$ milhões, exceto %)



### Caixa e equivalente de caixa

(Em R\$ milhões)



### Dívida Líquida<sup>(3)</sup> / Patrimônio Líquido

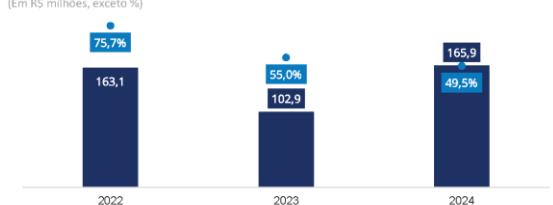
(Em R\$ milhões, exceto índice)



## Indicadores Financeiros – São Benedito S.A.<sup>(1)</sup>

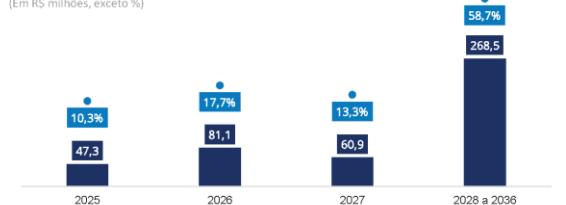
### EBITDA Ajustado E Margem EBITDA Ajustado<sup>(3)</sup>

(Em R\$ milhões, exceto %)



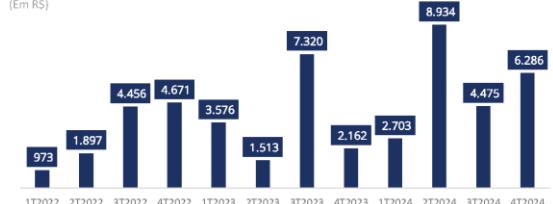
### Cronograma de Vencimento de Dívida<sup>(2)</sup>

(Em R\$ milhões, exceto %)



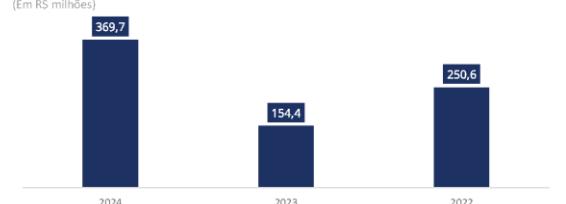
### Preço Médio Vendido do M<sup>2</sup>

(Em R\$)



### VGV – Vendas Brutas

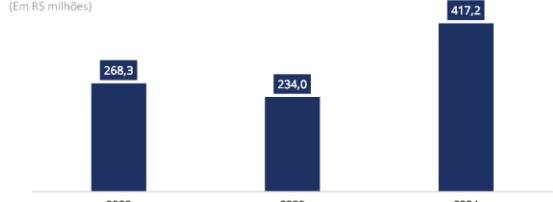
(Em R\$ milhões)



## Indicadores Financeiros – MMF Invest LTDA

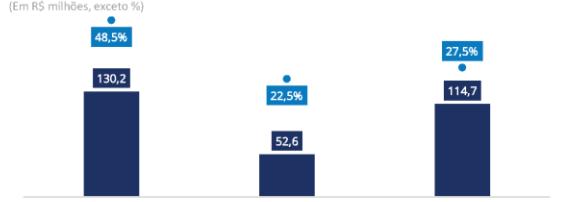
### Receita Operacional Líquida

(Em R\$ milhões)



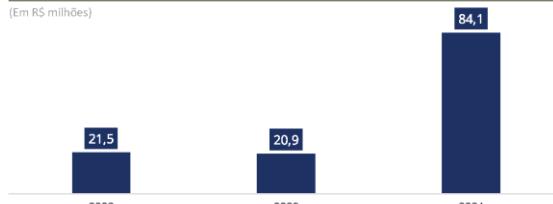
### Lucro Líquido do período e Margem Líquida

(Em R\$ milhões, exceto %)



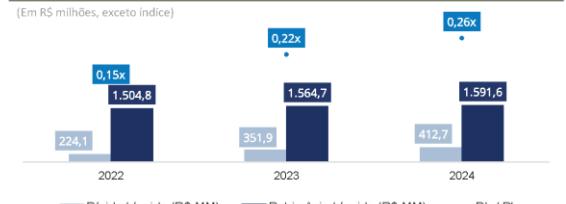
### Caixa e equivalentes de caixa

(Em R\$ milhões)



### Dívida Líquida / Patrimônio Líquido

(Em R\$ milhões, exceto índice)



Fonte: São Benedito.

Disclaimer

São Benedito & Mercado

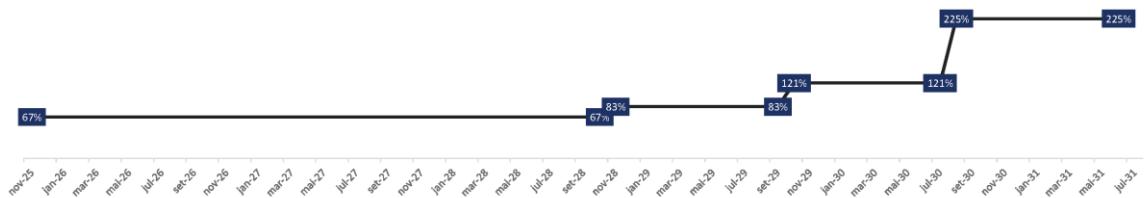
Garantidora & Grupo Econômico

Indicadores Financeiros

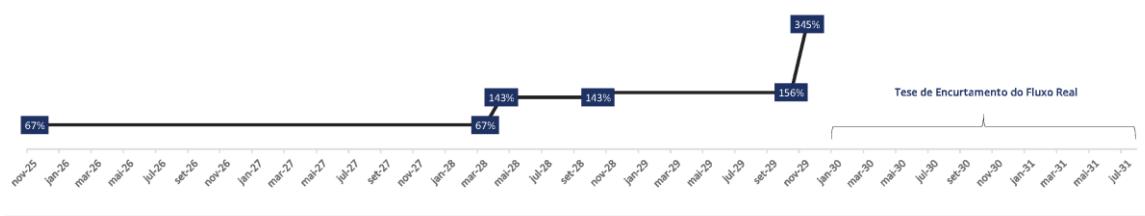
Estrutura da Operação

Contatos e Fatores de Risco

## Índice de Cobertura Somente AFI – Com Curva Programada



## Índice de Cobertura Somente AFI – Com Curva Esperada (Cashesweep dos Dividendos)



33

Disclaimer

São Benedito &amp; Mercado

Garantidora &amp; Grupo Econômico

Indicadores Financeiros

Estrutura da Operação

Contatos e Fatores de Risco

## Índice de Cobertura

### Total de Garantias

AF de imóveis 100mm	CF Baalbek 158 mm	CF Raízes 227 mm
Conta	Baalbek	Ralzes
VGV Estoque + VGV Receber	R\$ 285.617.715,00	R\$ 440.102.258,00
(-) Custo incorrer	(R\$ 58.741.305,00)	(R\$ 131.339.674,00)
(-) Saldo Plano Empresário	(R\$ 28.077.450,00)	-
(-) Projeção Juros Plano Empresário	(R\$ 20.360.015,00)	(R\$ 50.723.682,00)
(-) Outras deduções	(R\$ 19.993.240)	(R\$ 30.807.158,00)
<b>Resultado</b>	<b>R\$ 158.445.705,00</b>	<b>R\$ 227.231.744 ,00</b>
<b>Lista de Imóveis</b>	<b>Localização</b>	<b>Avaliação São Benedito</b>
Terreno	Cuiabá - MT	R\$ 27.320.088,00
Empreendimento Parque Pantanal II	Cuiabá - MT	R\$ 13.120.734,00
Galpão Comercial	Cuiabá - MT	R\$ 43.568.958,00
Empreendimento Park Libano	Cuiabá - MT	R\$ 10.081.127,00
Prédio Comercial	Cuiabá - MT	R\$ 29.499.267,00
<b>Total</b>		<b>R\$ 123.590.173,00</b>
		<b>R\$ 100.260.000,00</b>
		<b>R\$ 80.208.000,00</b>
		<b>R\$ 65.169.000,00</b>

34

Disclaimer

São Benedito &amp; Mercado

Garantidora &amp; Grupo Econômico

Indicadores Financeiros

Estrutura da Operação

Contatos e Fatores de Risco



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

