

# MRV & CO

Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 4 Séries da 226ª Emissão da True Securitizadora S.A. Lastreado em Debêntures Emitidas pela MRV Engenharia e Participações S.A.

**Até R\$600.000.000,00**

Classificação de Risco Preliminar da Emissão brAA- pela Standard & Poor's

CONFIDENCIAL | NOVEMBRO DE 2023



Coordenador Líder



Coordenadores



**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

## Disclaimer



Esta apresentação (“Apresentação”) consiste na exposição de informações gerais da **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.** (“Devedora”), preparada exclusivamente com a finalidade de servir como suporte às apresentações para os Investidores (conforme abaixo definido) (*roadshow*) da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais (“CRI”), em até 4 (quatro) séries, da 226ª (ducentésima vigésima sexta) emissão da **TRUE SECURITIZADORA S.A.** (“Emissora”), lastreados em direitos creditórios imobiliários decorrentes das cédulas de crédito imobiliário, emitidas nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, representativas das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 4 (quatro) séries, para colocação privada, da 24ª (vigésima quarta) emissão Devedora (“Emissão” e “Oferta”, respectivamente), a ser realizada sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “c”, item “3” e do artigo 27, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), da Resolução CVM nº 60, de 23 dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”), do “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários”, expedido pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), atualmente em vigor (“Código ANBIMA”), bem como com as demais disposições aplicáveis, sob a coordenação do **BANCO SAFRA S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 (“Coordenador Líder”), do **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 (“Bradesco BBI”) e do **UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.819.125/0001-73 (“UBS BB” e, em conjunto com o Coordenador Líder e o Bradesco BBI, “Coordenadores da Oferta”).

A Oferta consistirá na distribuição pública dos CRI sob rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “c”, item “3” e do artigo 27, da Resolução CVM 160, e será destinada a:

(i) “Investidores Institucionais”, cuja definição engloba os investidores que sejam (i.a) fundos de investimento, clubes de investimento (desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados ou que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM), carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, (i.b) pessoas físicas ou jurídicas que sejam considerados investidores profissionais ou investidores qualificados, conforme definido nos artigos 11 e 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Profissionais”, “Investidores Qualificados”, respectivamente), respectivamente, bem como (i.c) pessoas físicas ou jurídicas que formalizem intenção de investimento em valor **igual** ou **superior** a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais). Para fins da presente Oferta, os Investidores Qualificados que sejam pessoas físicas sempre serão considerados como Investidores Institucionais, independentemente do valor apresentado em sua intenção de investimento; e (ii) “Investidores Não Institucionais” (e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, “Investidores” ou “Público-Alvo”), cuja definição engloba os investidores que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem intenção de investimento em valor **inferior** a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), durante o período de reserva, junto a uma única instituição participante da Oferta, nos termos e condições estabelecidos no Prospecto Preliminar (conforme abaixo definido).

## Disclaimer



Qualquer informação aqui descrita não implica, por parte dos Coordenadores da Oferta, em qualquer declaração ou garantia com relação às expectativas de rendimentos futuros, à devolução do valor principal investido e/ou ao julgamento sobre a qualidade da Emissora, da Devedora, dos CRI ou da Oferta. Qualquer decisão de investimento pelos Investidores é de sua exclusiva responsabilidade e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no *“Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 4 (quatro) Séries, da 226ª (Ducentésima Vigésima Sexta) Emissão, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.”* (*“Prospecto Preliminar”*), que conterà informações detalhadas a respeito da Oferta, dos CRI, da Devedora e da Emissora.

**ESTA APRESENTAÇÃO CONTÉM INFORMAÇÕES GERAIS DA DEVEDORA, E FOI PREPARADA EXCLUSIVAMENTE COM A FINALIDADE DE SERVIR COMO SUPORTE ÀS APRESENTAÇÕES PARA OS INVESTIDORES (ROADSHOW) DA OFERTA, E NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADA UMA RECOMENDAÇÃO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI, BEM COMO NÃO DEVE SER INTERPRETADA COMO UM CONVITE, UMA SOLICITAÇÃO OU OFERTA PARA COMPRA OU VENDA DE QUAISQUER VALORES MOBILIÁRIOS, RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO, SUGESTÃO DE ALOCAÇÃO OU ADOÇÃO DE ESTRATÉGIAS POR PARTE DOS DESTINATÁRIOS.**

A divulgação dos termos e condições da Oferta está sujeita aos limites e restrições estabelecidos na Resolução CVM 160 e no Prospecto Preliminar.

Antes de decidir investir nos CRI, os potenciais Investidores devem ler o Prospecto Preliminar, a *“Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 4 (quatro) Séries, da 226ª (Ducentésima Vigésima Sexta) Emissão, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.”* (*“Lâmina da Oferta”*), o *“Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 226ª (Ducentésima Vigésima Sexta) Emissão, em até 4 (Quatro) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.”* (*“Termo de Securitização”*), e os demais documentos da Oferta, de modo a obter uma descrição mais detalhada dos CRI, da Emissão e da Oferta e dos riscos envolvidos, especialmente a seção relativa aos fatores de risco, além das demonstrações financeiras da Devedora, constantes nos anexos dos Prospectos (conforme abaixo definido), e não com base no conteúdo desta Apresentação.

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem estar familiarizados com as informações usualmente prestadas pela Devedora aos seus acionistas, investidores e ao mercado em geral, 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 sob o rito de registro ordinário, nos termos do artigo 28 da Resolução CVM 160.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

## Disclaimer



Esta Apresentação não pretende ser a única base sobre a qual uma decisão ou determinação com relação a viabilidade de qualquer operação aqui contemplada deve ser feita. A decisão de investimento dos potenciais Investidores nos valores mobiliários é de sua exclusiva responsabilidade. Qualquer decisão de compra ou venda de títulos e valores mobiliários deverá ser baseada em informações públicas existentes sobre os referidos títulos e, quando apropriado, deve levar em conta o conteúdo dos correspondentes prospectos arquivados, e à disposição, nas entidades governamentais responsáveis por regular o mercado e a emissão dos respectivos títulos. É recomendável a confirmação das informações contempladas nesta Apresentação previamente à conclusão de qualquer negócio.

As informações contidas nesta Apresentação refletem as atuais condições da Devedora e respectivos pontos de vista desta, até esta data, estando, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio aos seus destinatários. **Ainda, as performances passadas da Devedora não devem ser consideradas como indicativas de resultados futuros. Os Coordenadores da Oferta, as entidades de seu grupo econômico e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas, danos ou prejuízos, diretos ou indiretos, que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada pelo Investidor com base nas informações contidas nesta Apresentação.**

Os Investidores devem estar cientes que tais informações prospectivas estão, ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados às operações da Emissora e da Devedora, que podem fazer com que os seus atuais resultados sejam substancialmente diferentes das informações prospectivas contidas nesta Apresentação.

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que devem ser observados pelos potenciais Investidores, incluindo fatores como liquidez, crédito, mercado, regulamentação específica, entre outros. Antes de tomar uma decisão de investimento nos CRI, os Investidores devem considerar, cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis nesta Apresentação, e avaliar a seção “4. Fatores de Risco”, indicados no Prospecto Preliminar, para ciência de certos fatores que devem ser considerados em relação à subscrição e integralização dos CRI, e as informações que entendam ser necessárias sobre a Devedora.

**TENDO EM VISTA: (I) TRATAR DE OFERTA PÚBLICA DE CRI EMITIDOS POR COMPANHIA SECURITIZADORA REGISTRADA PERANTE A CVM, DESTINADA EXCLUSIVAMENTE AOS INVESTIDORES, MEDIANTE A UTILIZAÇÃO DE PROSPECTO PRELIMINAR E LÂMINA DA OFERTA NO PROCESSO DE DISTRIBUIÇÃO, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO VIII, ALÍNEA “C”, ITEM “3” E DO ARTIGO 27, DA RESOLUÇÃO CVM 160; E (II) QUE A DEVEDORA SE ENQUADRA COMO EMISSOR FREQUENTE DE VALORES MOBILIÁRIOS DE RENDA FIXA - EFRF, NOS TERMOS DO ARTIGO 38-A, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM Nº 80, DE 29 DE MARÇO DE 2022, CONFORME ALTERADA, OBSERVADA A DISPENSA CONCEDIDA PELA SUPERINTENDÊNCIA DE SECURITIZAÇÃO E AGRONEGÓCIO (SSE), POR MEIO DO OFÍCIO Nº 145/2023/CVM/SSE/DSEC, NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO, ARTIGO 4º DO ANEXO NORMATIVO I DA RESOLUÇÃO CVM 60; OS CRI NÃO ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES DE NEGOCIAÇÃO NOS TERMOS DO ARTIGO 87, INCISO I, DA RESOLUÇÃO CVM 160.**

## *Disclaimer*



Esta Apresentação não é direcionada para objetivos de investimento, situações financeiras ou necessidades específicas de qualquer investidor. Esta Apresentação não tem a intenção de fornecer bases de avaliação para terceiros de quaisquer valores. Esta Apresentação não contém todas as informações que um potencial Investidor deve considerar antes de tomar sua decisão de investimento nos CRI.

A decisão de investimento dos potenciais Investidores nos CRI é de sua exclusiva responsabilidade e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Os potenciais Investidores devem tomar a decisão de investir nos CRI, considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Portanto, recomenda-se que os potenciais Investidores recorram a assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nos CRI.

A Oferta não é adequada aos potenciais Investidores que: **(i)** não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão e/ou na Oferta ou que não tenham acesso à consultoria especializada, em especial regulatórias, tributárias, legais, negociais, de investimentos e financeiras; **(ii)** necessitem de liquidez considerável com relação aos CRI, uma vez que a negociação dos CRI no mercado secundário é restrita; e **(iii)** não estejam dispostos a correr o risco de crédito privado e/ou riscos relacionados à Devedora e/ou ao seu mercado e/ou setor de atuação.

**A OFERTA SERÁ REALIZADA SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO VIII, ALÍNEA “C”, ITEM “3” E DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM 160, E, PORTANTO, NÃO ESTÁ SUJEITA À ANÁLISE PRÉVIA DA CVM, SENDO SUA DISTRIBUIÇÃO REALIZADA AUTOMATICAMENTE APÓS O REGISTRO DA OFERTA.**

Nesse sentido, nenhum documento da Oferta foram ou serão objeto de análise prévia pela CVM, pela ANBIMA ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora. Contudo, após a divulgação do anúncio de encerramento, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA, conforme artigos 20 e seguintes do Código ANBIMA.

Esta Apresentação contém informações prospectivas, que foram obtidas de fontes consideradas razoáveis pela Devedora na data em que a Apresentação foi divulgada e foram obtidas de fontes públicas consideradas confiáveis, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas, as quais constituem apenas estimativas e não são garantias de futura performance. Os Investidores devem estar cientes que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados à operação da Devedora que podem fazer com que o seu resultado seja substancialmente diferente das informações prospectivas contidas nesta Apresentação.

## *Disclaimer*



OS INVESTIDORES QUE TIVEREM ACESSO A ESTA APRESENTAÇÃO NÃO DEVEM CONSIDERAR O CONTEÚDO DA PRESENTE APRESENTAÇÃO COMO ACONSELHAMENTO JURÍDICO, TRIBUTÁRIO, CONTÁBIL OU FINANCEIRO.

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTA APRESENTAÇÃO CONSTITUEM APENAS UM RESUMO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA EMISSÃO, DA OFERTA, DOS CRI E DA DEVEDORA, E NÃO TÊM A INTENÇÃO DE CONTER TODAS AS INFORMAÇÕES ACERCA DA EMISSÃO, DA OFERTA, DOS CRI E DA DEVEDORA. A LEITURA DESTA APRESENTAÇÃO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA DOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA, INCLUINDO O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM QUE AS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO, DA OFERTA E DOS CRI SÃO DETALHADAS. QUAISQUER TERMOS E CONDIÇÕES DA EMISSÃO, DA OFERTA E DOS CRI QUE VENHAM A SER CITADOS NESTA APRESENTAÇÃO SÃO MERAMENTE INDICATIVOS E NÃO É ASSEGURADO QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA APRESENTAÇÃO ESTARÃO FIELMENTE REPRODUZIDAS NO PROSPECTO PRELIMINAR, NA LÂMINA DA OFERTA E NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

OS COORDENADORES DA OFERTA NÃO SE RESPONSABILIZAM POR QUALQUER INFORMAÇÃO QUE SEJA DIRETAMENTE DIVULGADA PELA EMISSORA OU PELA DEVEDORA OU OUTRAS INFORMAÇÕES PÚBLICAS SOBRE A EMISSORA OU SOBRE A DEVEDORA QUE OS INVESTIDORES POSSAM UTILIZAR PARA TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI, OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTA APRESENTAÇÃO, NO PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO”, QUE CONTÉM INFORMAÇÕES DETALHADAS SOBRE OS RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NOS CRI, NA LÂMINA DA OFERTA, NO TERMO SECURITIZAÇÃO, BEM COMO AS DEMAIS INFORMAÇÕES QUE ENTENDAM SER NECESSÁRIAS.

LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, PARA ANÁLISE DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI. PARA TODOS OS EFEITOS, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, E OS DEMAIS DOCUMENTOS CONSTANTES DA SEÇÃO “12. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS” DO PROSPECTO PRELIMINAR, SÃO INCORPORADOS POR REFERÊNCIA E NÃO FAZEM PARTE DA OFERTA E, PORTANTO, NÃO FORAM REVISADOS, SOB QUALQUER ASPECTO, PELOS COORDENADORES DA OFERTA E PELOS ASSESSORES LEGAIS DA DEVEDORA E DOS COORDENADORES DA OFERTA.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

## *Disclaimer*



O Prospecto Preliminar, a Lâmina da Oferta e o “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 4 (quatro) Séries, da 226ª (Ducentésima Vigésima Sexta) Emissão, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*” (“Prospecto Definitivo” e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, “Prospectos”), quando disponível, poderão ser obtidos junto à Emissora, às instituições participantes da Oferta, e na sede da CVM.

**O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI.**

**QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A EMISSORA, A DEVEDORA, OS CRI E OS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PODERÃO SER OBTIDOS NO PROSPECTO PRELIMINAR, JUNTO À EMISSORA, ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, E NA SEDE DA CVM.**

## Termos e Condições (1/2)

Oferta pública de distribuição com rito de registro automático, de acordo com a Resolução CVM nº 160

<b>Devedora</b>	MRV Engenharia e Participações S.A.				
<b>Emissora</b>	True Securitizadora S.A.				
<b>Coordenadores</b>	Banco Safra (Líder), Bradesco BBI e UBS BB				
<b>Assessores jurídicos</b>	Machado Meyer (Coordenadores) e Lobo de Rizzo (Companhia)				
<b>Agente fiduciário</b>	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários				
<b>Instrumento</b>	Certificado de recebíveis imobiliários (CRI)				
<b>Forma de distribuição</b>	Oferta pública com rito de registro automático, para público em geral, de acordo com a Resolução CVM160				
<b>Lastro</b>	Debêntures simples				
<b>Destinação dos recursos</b>	Reembolso de custos e despesas				
<b>Volume</b>	Até R\$600 milhões, sendo R\$400 milhões em garantia firme e R\$200 milhões em melhores esforços, a serem emitidos em até 4 séries				
<b>Características</b>	<b>Série</b>	<b>Prazo</b>	<b>Amortização</b>	<b>Remuneração</b>	<b>Taxa teto</b>
	1ª série	4 anos	<i>Bullet</i>	Semestral	110,50% do CDI a.a.
	2ª série	5 anos	4º e 5º anos	Semestral	CDI + 1,25% a.a.
	3ª série	5 anos	<i>Bullet</i>	Semestral	Maior entre (i) CDI (Jan/29) + 1,25% a.a. e (ii) 12,60% a.a.
	4ª série	6 anos	<i>Bullet</i>	Semestral	Maior entre (i) IPCA + 6,30% a.a. e (ii) NTN-B28 + 1,30% a.a.

## Termos e Condições (2/2)

Oferta pública de distribuição com rito de registro automático, de acordo com a Resolução CVM nº 160

### Garantias

Clean

### Covenants

(i) 
$$\frac{\text{Dívida líquida} + \text{Imóveis a pagar}}{\text{Patrimônio líquido}} < 0,65x$$

(ii) 
$$\frac{\text{Recebíveis} + \text{Receita a apropriar} + \text{Estoques}}{\text{Dívida líquida} + \text{Imóveis a pagar} + \text{Custo a apropriar}} > 1,60x \text{ ou } < 0$$

### Regate antecipado facultativo

**1ª série:** após *lock up* de 24 meses, prêmio de 0,35% multiplicado pelo prazo remanescente

**2ª série:** após *lock up* de 30 meses, prêmio de 0,35% multiplicado pelo prazo remanescente

**3ª série:** após *lock up* de 30 meses, maior entre (i) o Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração e dos Encargos Moratórios; e (ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente, decrescido de prêmio equivalente a 0,30%

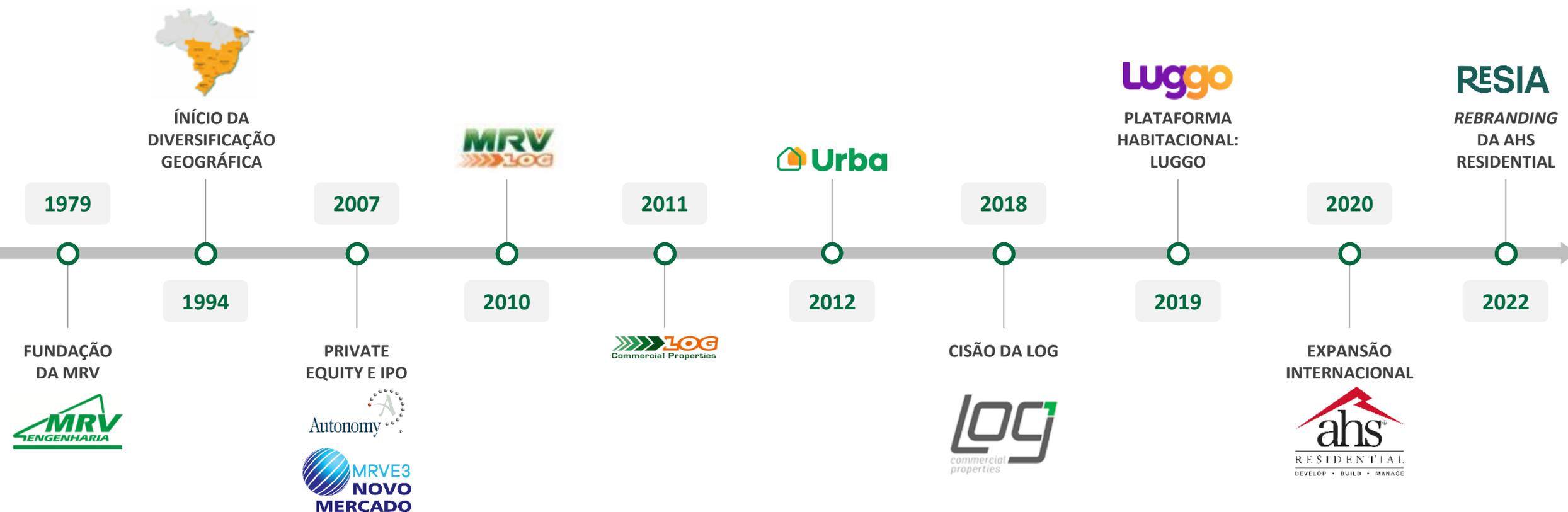
**4ª série:** após *lock up* de 36 meses, maior entre (i) o Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração e dos Encargos Moratórios; e (ii) o valor presente atualizado das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado e da Remuneração, utilizando como taxa de desconto a NTN-B, com *duration* aproximada mais próxima à *duration* remanescente

### Principais datas

**Bookbuilding:** 15/dez/2023 | **Liquidação:** 21/dez/2023

## 44 Anos de História

Fundada em 1979, a MRV se expandiu e diversificou suas operações para se tornar uma plataforma habitacional completa



Fonte: Dados da Companhia

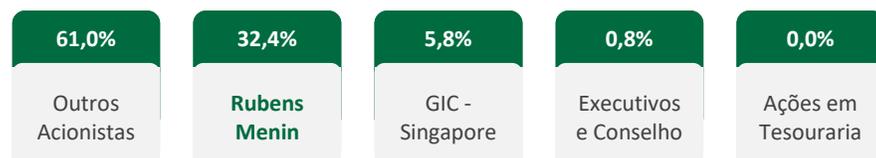
LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

## A MRV Hoje

Maior construtora da América Latina e plataforma habitacional *multifunding*

- 44 anos de história, presente em 22 estados brasileiros, incluindo o DF, além de 3 estados nos Estados Unidos
- Maior construtora da América Latina com mais de 500 mil unidades vendidas
- Listada no Novo Mercado e faz parte da carteira de 16 índices da Bolsa (B3)

### Composição Acionária



Fonte: Dados da Companhia

## Governança Corporativa

Alto nível de governança e time de gestão com extenso track-record no setor

### Time de Gestão

**Rafael Menin**  
CEO

24

**Eduardo Fischer**  
CEO

30

**Ricardo Paixão**  
CFO

19

INDG

**Raphael Lafetá**  
Diretor Executivo de Relações Institucionais e Sustentabilidade

34

**Rafael Pires**  
Diretor Executivo de Desenvolvimento Imobiliário I

19

**Ronaldo Motta**  
Diretor Executivo de Desenvolvimento Imobiliário II

23

**Rodrigo Resende**  
Diretor Executivo de Novos Negócios e Inovação

20

**Júnia Galvão**  
Diretora Executiva de Administração e Desenvolvimento Humano

27

**Thiago Corrêa Ely**  
Diretor Executivo de Comercial e Crédito

24

Anos de Experiência

### Conselho de Administração

**Rubens Menin**  
Presidente

**Maria Fernanda Nazareth Menin Teixeira de Souza Maia**  
Conselheira

**Betania Tanure de Barros**  
Conselheira Independente

**Antônio Kandir**  
Conselheiro Independente

**Paulo Sergio Kakinoff**  
Conselheiro Independente

**Sílvio Romero de Lemos Meira**  
Conselheiro Independente

**Leonardo Guimarães Correa**  
Conselheiro

Fonte: Dados da Companhia

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

## MRV & CO



**Cenário  
Macroeconômico  
Favorável**



**Estratégia MRV  
Já Demonstrando  
Tendências Positivas**



**Novo MCMV  
Beneficia o Segmento  
Econômico**



***Upsides*  
na Resia**



**Sólido Histórico de  
Entregas e Criação de  
Valor**

1

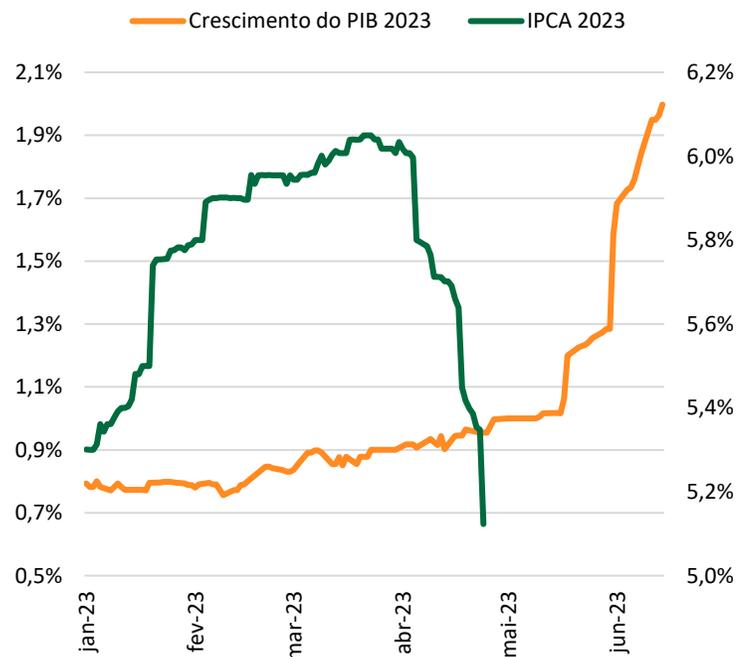
## A Melhora das Condições Macroeconômicas no Brasil Está Gerando Perspectivas Positivas no Setor

**MRV & CO**

A expectativa de queda da taxa de juros e aceleração no crescimento do PIB devem aumentar a demanda e *affordability* no setor imobiliário brasileiro

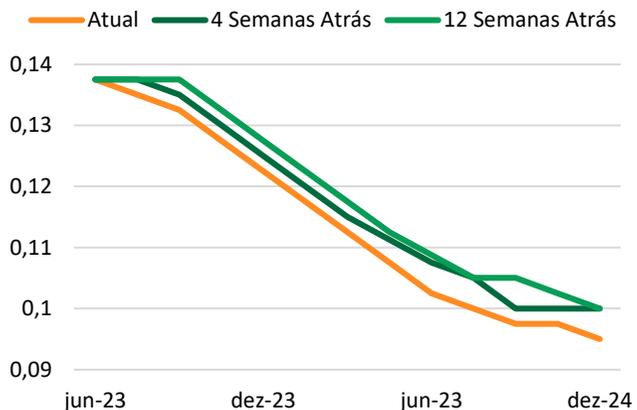
### Inflação e PIB Já Estão Demonstrando uma Tendência de Melhora...

(Crescimento do PIB em Termos Reais e Previsão do IPCA em 2023)



### ...Com Expectativa de Cortes Mais Rápidos na Taxa de Juros...

(Mediana Mensal das Projeções de Mercado da Taxa SELIC)



Maior Demanda

+

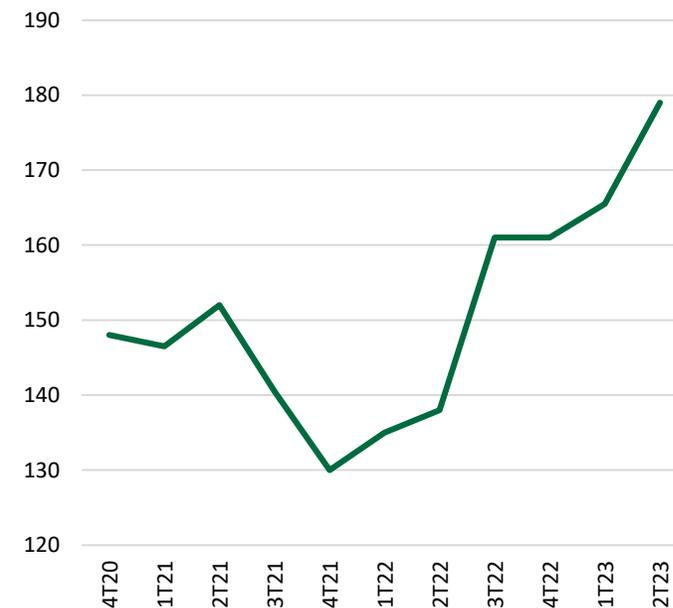
Aumento da Receita

+

Tese de Duration Longo

### ...Levando a uma Maior Confiança no Segmento de Baixa Renda

(Índice de Confiança do Setor Imobiliário Residencial MCMV - Demanda)



Fonte: Dados da Companhia, Banco Central do Brasil, Deloitte e Abrainc

Nota: Data base de 21/09/2023.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

## 2 Plano de Expansão Atual

Mais eficiente e focada na geração de valor e de caixa



2020 - 2022

Diversas tipologias de projetos, levando a uma maior complexidade

Maior foco em *manter market share*

Custos mais altos de aquisição de *land bank*

Maior proporção de Pró-soluto



Presença em 160 cidades, com **maior dispersão geográfica**



Estratégia MRV – Já demonstrando tendências positivas

**Redução da complexidade do portfólio** com maior padronização dos projetos e menos tipologias

Aumento de preços acima do INCC para **melhorar margens**

Maior foco em permutas e **redução nos custos de aquisição de land bank**, com *land bank* se estabilizando em +230 mil unidades

Redução da proporção de Pró-soluto e venda de recebíveis



Redução da complexidade geográfica com operações em **40 cidades a menos**

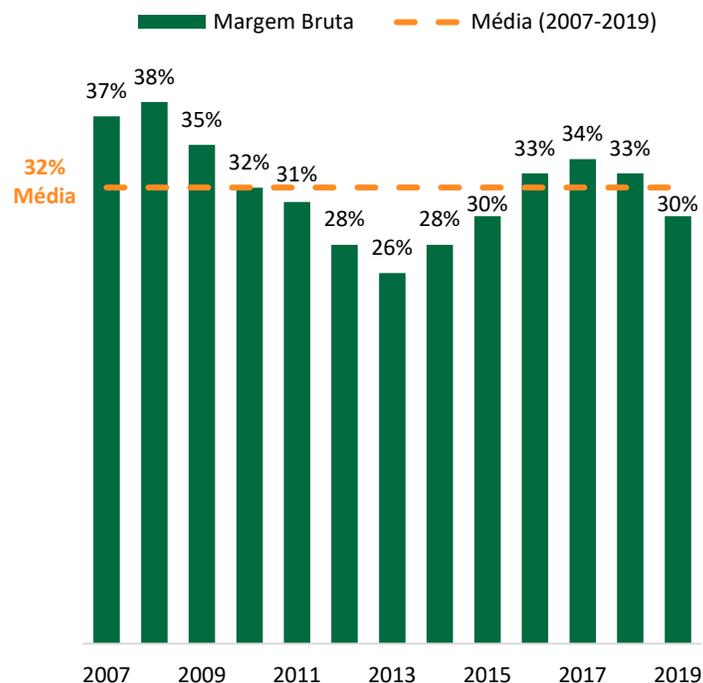
2

## Mudanças Já Estão Gerando Resultados Positivos

Turnaround da MRV e a mudança de estratégia pós-pandemia já estão resultando em margens mais saudáveis

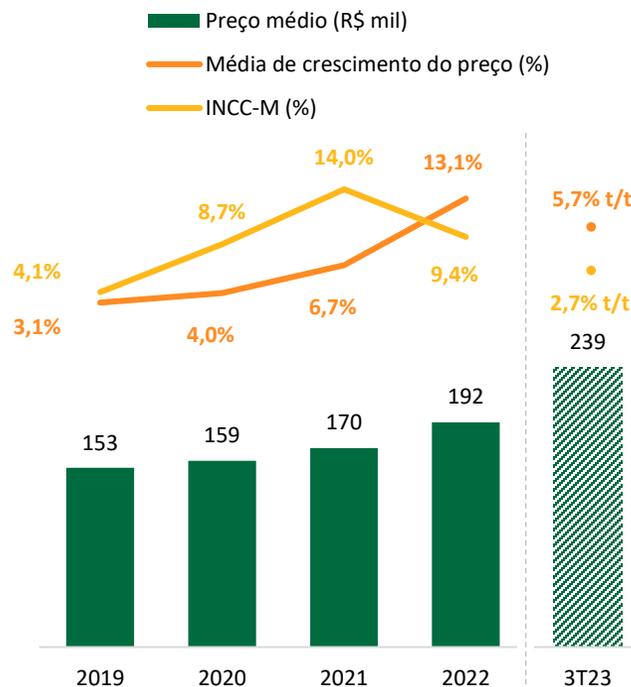
### Histórico Robusto de Margem Bruta Pré-Pandemia...

(Margem Bruta da MRV Incorporação)



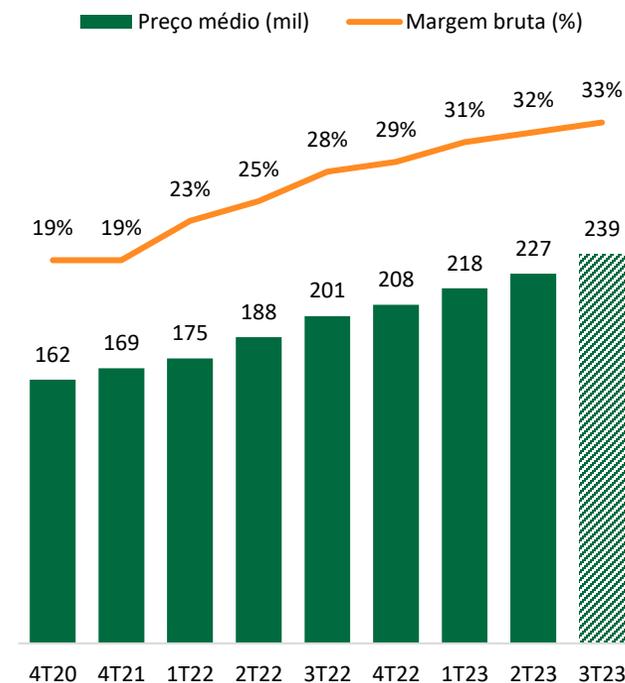
### ...E Mudança de Foco Já Sendo Refletida no Preço Médio...

(Indicadores da MRV Incorporação)



### ...Resultando em Margens de Novas Vendas Mais Altas

(Preço Médio e Margem Bruta de Novas Vendas)



Fonte: Dados da Companhia e FGV

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

## 3 Novo Programa Minha Casa Minha Vida

Perspectivas positivas para a atuação do governo em habitação e evolução do MCMV beneficiam a MRV

### Habitação Continua Sendo uma Prioridade no Brasil...

(Déficit Habitacional Brasileiro; Milhares de Unidades)

■ Ônus excessivo com aluguel ■ Coabitação ■ Habitação precária

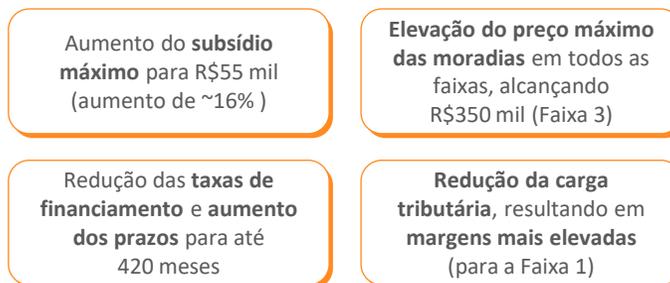


(Orçamento Habitacional do FGTS; R\$ bi)

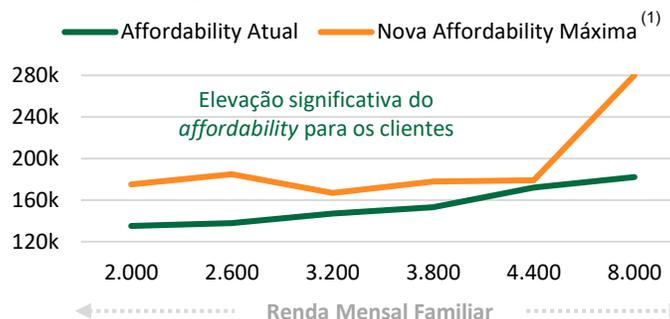


### ...E Mudanças no MCMV Elevam Affordability...

(Principais Mudanças do Novo MCMV)

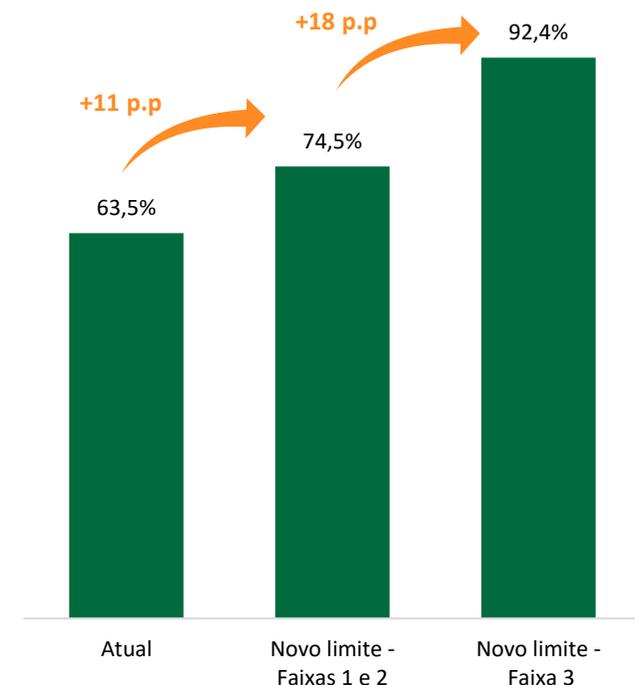


(Affordability por Renda Familiar)



### ...E Aumentam a Elegibilidade do Estoque da MRV

(% de Unidades Elegíveis para o MCMV no estoque da MRV)



Fonte: Dados da Companhia, CBIC e FGTS

Nota: (1) Considera condições atualizadas no novo programa, incluindo taxas de financiamento, preço máximo das moradias, subsídios diretos, prazos de financiamentos e utilização de parcelas futuras do FGTS (para a Faixa 1 apenas).

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

4

## A Resia Tem Entregado Seu Estoque com Aumento de Eficiência

Com ~92%<sup>(1)</sup> do consumo de caixa da Resia sustentado por financiamento à construção, a MRV não precisa suportar seus projetos

**Propósito:** Atender as necessidades habitacionais de americanos, atualmente não atendidas

**Verticalização:** A *expertise* em construção permitiu à Resia construir eficientemente em grande escala e se tornar uma companhia **completa e verticalmente integrada** desde o início



**Padronização e Tecnologia:** Metodologia própria de construção e produtos padronizados garantem eficiência através de redução de custos e ciclos de construção mais rápidos, resultando em unidades de alta qualidade e com aluguel competitivo

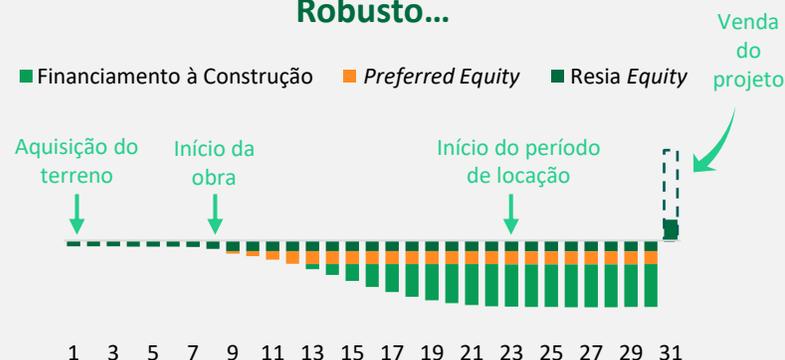
**Equipe de Gestão Experiente:** Executivos com longo *track-record* e experiência no setor e com *skin in the game*

### Projetos com Rentabilidade Atrativa...

(Análise de Sensibilidade da Margem Bruta<sup>(2)</sup>; %)

YoC	Cap Rate		
	4,5%	5,0%	5,5%
7,0%	36%	29%	21%
7,5%	40%	33%	27%
8,0%	44%	38%	31%

### ...Com um Ciclo de Vida Robusto...



### ...Bem Posicionados no Atual Cenário Econômico

- A Resia atua em cidades com alto crescimento populacional e elevada densidade demográfica, visando atender famílias com renda anual entre US\$ 40-95 mil
- A demanda por empreendimentos *multifamily* persistiu em um cenário de aumento das taxas de juros

O sólido mercado-alvo da Resia combinado com sua proposta de valor permitirá que a companhia se beneficie da crescente crise de *affordability*

Fonte: Dados da Companhia; Greenstreet as of January 6th 41, 2023; St. Louis Federal Reserve; Statista and PW  
 Notas: (1) Relativo ao 3T23; (2) Margem Bruta = 1 - (cap rate / yield on cost).

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

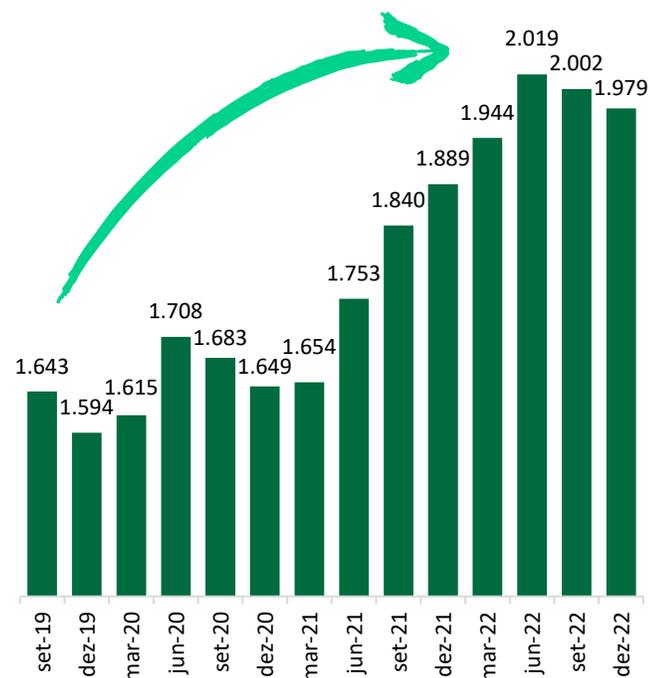
4

## Projetos Rentáveis e Resilientes a Cenários Desafiadores

Novos projetos da Resia vão suportar seu plano de negócios devido à aceleração dos períodos de locação e aumento dos preços de venda

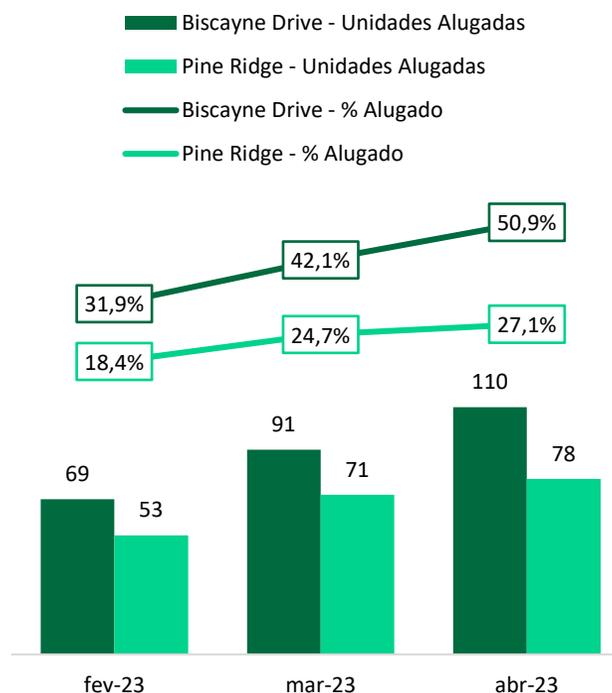
### Aluguéis Seguem Crescendo nos EUA...

(Mediana do Aluguel Mensal nos EUA; US\$/mês)



### ...E a Resia Está Acelerando o Período de Locação...

(Unidades; %)



### ...Com Diversas Vendas de Projetos Bem-sucedidas

	YoC	Cap Rate	Margem Bruta	Data
Pine Ridge	7,1%	5,6%	22%	Jun-23
Oak Enclave	7,4%	5,7%	24%	Dez-22
Village at Tradition e Harbor Grove	6,7%	4,2%	37%	Jun-22
Coral Reef	6,8%	4,2%	38%	Mar-22
Lake Worth	8,3%	3,5%	51%	Dez-21
Princeton e Pine Groves	7,6%	4,3%	37%	Dez-21
Banyan Ridge e Tamiami Landings	6,7%	4,8%	27%	Set-21
Lake Osborne	6,9%	4,6%	32%	Jun-21
Mangonia Lake	5,6%	4,5%	19%	Jun-21
Deering Groves	7,2%	5,0%	29%	Dez-20

Mesmo com um cenário macroeconômico mais desafiador nos EUA, a Resia conseguiu entregar excelentes resultados nas vendas de projetos

Fonte: Dados da Companhia e Rent Research

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

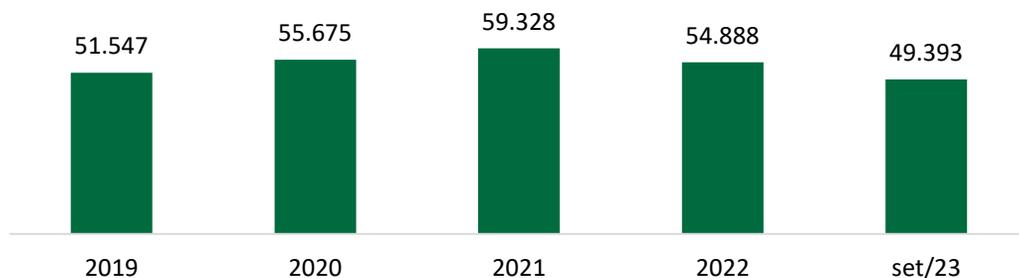
5

## Evolução dos Indicadores Operacionais

Principais indicadores operacionais refletem a nova estratégia e visão da MRV

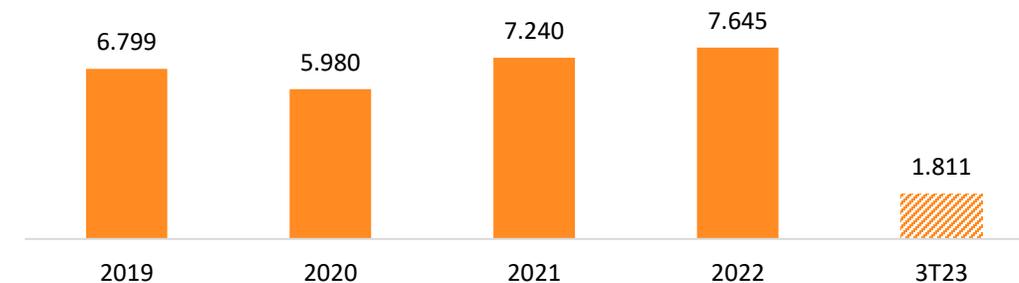
**Land bank MRV Incorporação (%MRV)**

(R\$ Milhões)



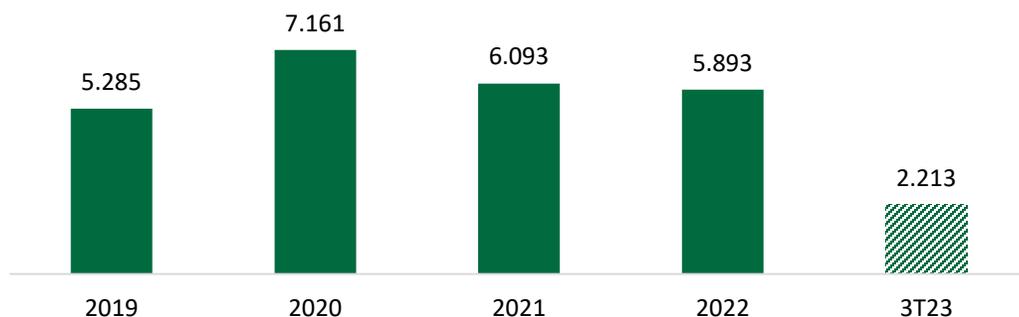
**Lançamentos MRV Incorporação (%MRV)**

(R\$ Milhões)



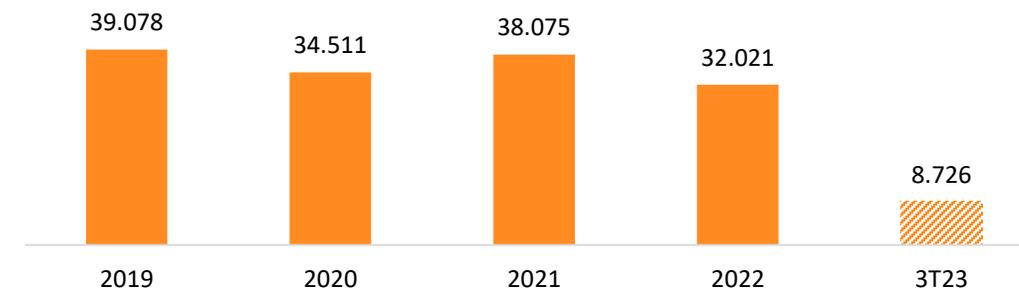
**Vendas Líquidas MRV Incorporação (%MRV)**

(R\$ Milhões)



**Unidades Produzidas MRV Incorporação (%MRV)**

(# de unidades)



Fonte: Dados da Companhia

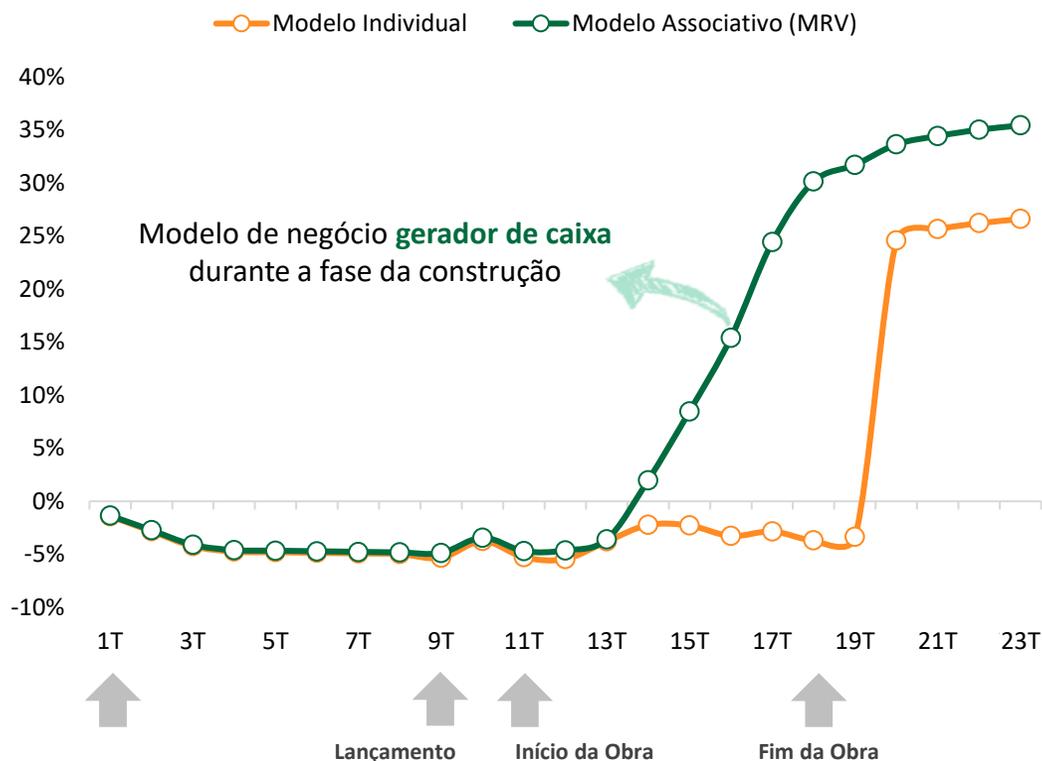
Nota: Exercícios findos em 31 de dezembro dos anos indicados, exceto para o 3T23, que considera os últimos três meses a partir de 30 de setembro de 2023.

5

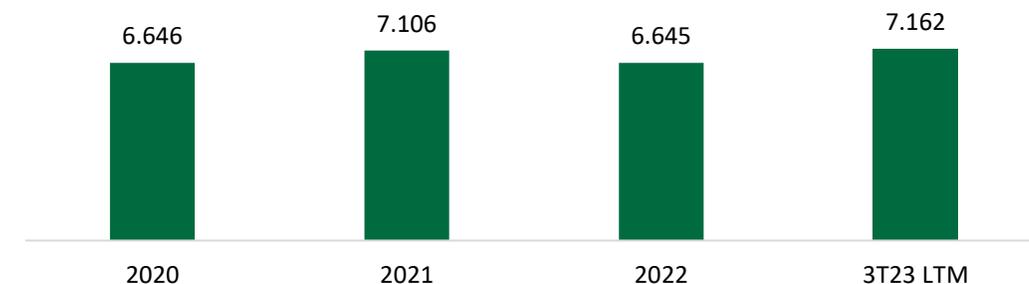
## Destaques Financeiros

Modelo de negócio gerador de caixa e indicadores financeiros retornando para patamares históricos

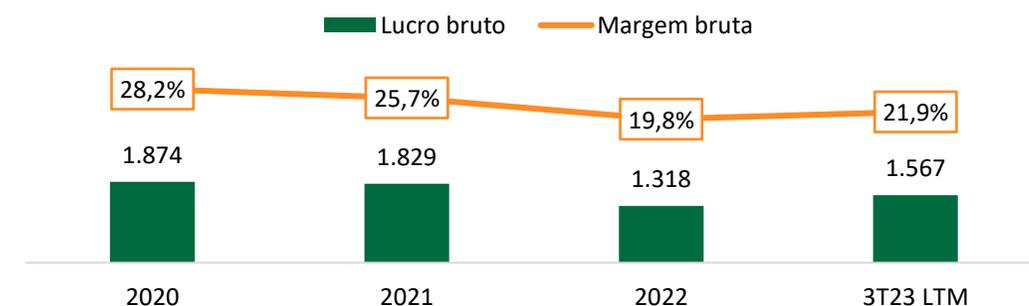
**Fluxo de Caixa Típico | MRV Incorporação**  
(%)



**Receita Líquida**  
(R\$ Milhões)



**Lucro Bruto e Margem Bruta**  
(R\$ milhões, %)



Fonte: Dados da Companhia

Nota: Exercícios findos em 31 de dezembro dos anos indicados, exceto para o 3T23 LTM, que considera os últimos doze meses a partir de 30 de setembro de 2023.

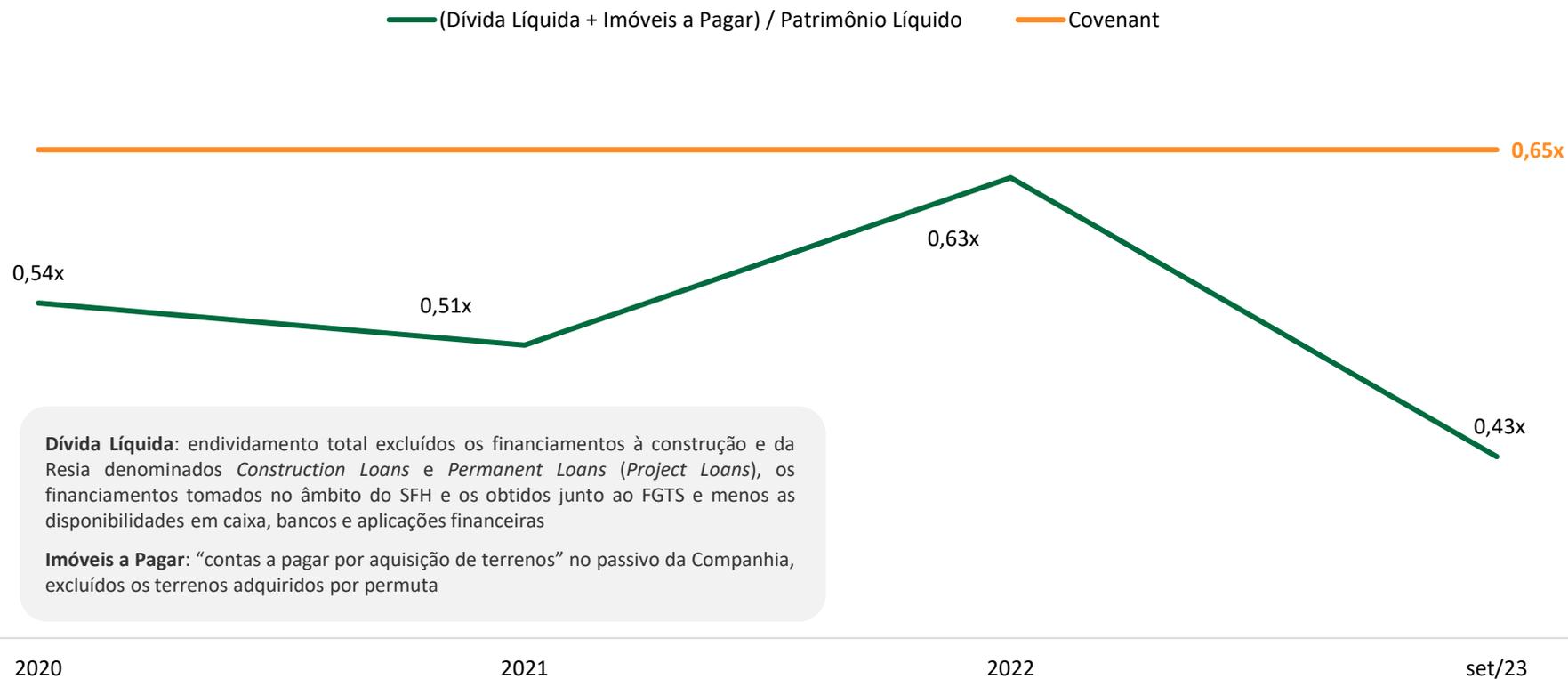
**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

## 5 Covenant de Dívida

Desalavancagem suportada por *Follow-On* de R\$1 bilhão em julho de 2023

### Covenant Financeiro de Dívida

(x)



**Dívida Líquida:** endividamento total excluídos os financiamentos à construção e da Resisa denominados *Construction Loans* e *Permanent Loans (Project Loans)*, os financiamentos tomados no âmbito do SFH e os obtidos junto ao FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras

**Imóveis a Pagar:** “contas a pagar por aquisição de terrenos” no passivo da Companhia, excluídos os terrenos adquiridos por permuta

Fonte: Dados da Companhia

Nota: Exercícios findos em 31 de dezembro dos anos indicados.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

## Fatores de Risco

### Riscos Relacionados à Devedora

Parcela substancial dos recursos para financiamento dos empreendimentos residenciais populares e dos clientes da Devedora é fornecida por instituições financeiras, em especial pela Caixa Econômica Federal e alterações significativas neste modelo podem impactar financeiramente a Devedora.

Os empreendimentos e as aquisições de unidades pelos clientes da Devedora são financiados principalmente por meio de empréstimos bancários, destacando-se os financiamentos concedidos pela Caixa Econômica Federal (CEF). Por se tratar de instituição financeira de economia mista ligada à administração pública, está sujeita a mudanças políticas, metodologias e processos de concessão de crédito, que possuem o potencial de afetar a disponibilidade e acesso a atuais condições de financiamento habitacional, tanto para pessoas físicas, quanto para pessoas jurídicas que desejam financiar os seus projetos.

O crescimento da Devedora está vinculado, portanto, a condições favoráveis de acesso a linhas de financiamento por seus clientes, incluindo financiamentos concedidos no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), do Governo Federal, no qual a CEF, tendo como principal fonte de recursos o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), desempenha um papel importante de agente financiador das aquisições de imóveis.

Por ser uma instituição financeira com controle público, a CEF está sujeita a maior ingerência política e pode sofrer mudanças na metodologia de concessão de crédito atualmente vigente, reduzindo a disponibilidade e/ou os benefícios das condições de seus financiamentos. Tais fatores podem levar a Devedora a ter que buscar e a utilizar novas formas de financiamento. Se fontes alternativas de financiamento não forem disponibilizadas para seus clientes sob condições semelhantes àquelas atualmente disponibilizadas pela CEF, a Devedora pode sofrer um efeito adverso. Nesse sentido, a modificação, a suspensão, interrupção ou lentidão das atividades da CEF para a aprovação dos projetos dos empreendimentos, em especial no âmbito do PMCMV, concessão de financiamentos para os clientes da MRV, medição da evolução das obras de cada empreendimento relacionado a tais financiamentos, entre outras atividades, pela CEF, podem impactar negativamente as operações e a condição financeira da Devedora.

Atualmente, tramita no STF uma ação que pede a mudança da taxa de correção do FGTS, que passaria da atual TR para algum indicador ligado à inflação, como o IPCA-E ou INPC. Caso a remuneração dos cotistas do FGTS aumente, o *spread* dos juros do financiamento imobiliário será reduzido forçando, conseqüentemente, um aumento efetivo das taxas de financiamento. Esse aumento impactará diretamente no custo de financiamento dos financiadores. Ainda, se for aprovada a mudança de taxa de forma retroativa, o passivo do FGTS poderá ser maior do que seu ativo, o que poderá afetar capacidade do FGTS em manter suas operações. Caso o STF decida por acatar essa mudança de taxa, pode colocar em risco a viabilidade do PMCMV e, por sua vez, afetar adversamente os negócios e os resultados da Devedora.

Ademais, o crescimento da Devedora está vinculado à disponibilidade de crédito habitacional por parte de instituições financeiras públicas e a atividade da Devedora exige volumes importantes de capital de giro. A suspensão, interrupção ou mudança significativa nesta disponibilidade poderá afetar a estimativa de crescimento financeiro dos negócios e afetar o desenvolvimento de atividades futuras pela Devedora, bem como impactar financeiramente a condição econômica dos clientes da Devedora que poderão não arcar com as obrigações financeiras que possuem com a Devedora, CEF e Governo Federal.

## Fatores de Risco



Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionados, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, por ventura, a Devedora deixe de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

As atividades da Devedora dependem da disponibilidade de financiamento para suprir suas necessidades de capital de giro e seu crescimento futuro poderá exigir capital adicional, que estará sujeito a disponibilidade e condições mercadológicas.

As operações da Devedora exigem volumes significativos de capital para suprir suas necessidades de capital de giro. Desta forma, a Devedora depende dos financiamentos bancários e do caixa gerado por suas operações para atender suas necessidades de capital, podendo ser obrigada a levantar capital adicional, proveniente da emissão de ações, de títulos de dívida ou de empréstimos bancários. Mudanças nas regras do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Programa Minha Casa Minha Vida ou a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou, ainda, um aumento dos custos de tais recursos pode afetar adversamente a capacidade da Devedora de custear suas necessidades de capital, restringindo, assim, o crescimento e desenvolvimento das atividades da Devedora.

A Devedora não pode assegurar a disponibilidade de capital adicional nem garantir que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente para atender as suas necessidades de capital e se este estiver disponível, não pode assegurar que estará em condições satisfatórias. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das suas atividades, situação financeira e dos resultados operacionais e, conseqüentemente, o preço de suas ações.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionados, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, por ventura, a Devedora deixe de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Elevação no preço dos insumos pode pressionar o custo de construção dos empreendimentos.

Podem ocorrer aumentos de preços de insumos que são adquiridos dos fornecedores do Grupo MRV, provocando, conseqüentemente, um aumento do custo de produção, sendo este risco ainda maior para commodities e materiais sujeitos a preços represados. Os principais itens que propiciam aumento de preço de materiais são: variação da cotação do dólar, preços dos metais, energia elétrica e resina e os dissídios salariais dos diversos setores.

As principais matérias-primas utilizadas na construção dos empreendimentos da Devedora, utilizam como método construtivo predominante a parede de concreto e, portanto, incluem concreto, aço, dentre outros. O preço do aço, por exemplo, é altamente influenciado pela elevação dos preços do minério de ferro, que, por sua vez, também é altamente correlacionado ao câmbio do dólar.

## Fatores de Risco



Além da sujeição à reajustes baseados em índices, os fornecedores da Devedora também estão sujeitos a alterações na legislação tributária, com alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos que venham a encarecer os insumos necessários à construção, pressionando o custo do produto, dificultando a comercialização dos imóveis ou diminuindo a sua lucratividade. Essas oscilações de preço podem impactar adversamente o custo de construção dos empreendimentos e a condição financeira da Devedora.

Adicionalmente, a Devedora utiliza do modelo do crédito associativo, no qual a venda feita é repassada ao banco financiador durante a construção da obra. Este modelo não viabiliza o repasse da inflação (INCC) aos clientes, expondo a Devedora a movimentos inflacionários inesperados, superiores às projeções consideradas nos orçamentos dos empreendimentos. O valor de venda dos empreendimentos é fixado no momento do repasse, mas com a elevação do custo de produção, inclusive devido a inflação, pode corroer a margem dos produtos vendidos e impactar adversamente a Devedora.

Caso a Devedora encontre dificuldade em repassar aos seus clientes o incremento nos custos de construção, as margens de lucro dos empreendimentos poderão ser afetadas negativamente, comprometendo, ainda, os resultados da Devedora. Nesse caso, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, por ventura, a Devedora deixe de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Falta de disponibilidade de recursos para aquisição de unidades habitacionais e/ou aumento das taxas de juros podem prejudicar o poder de compra dos clientes.

A falta de disponibilidade de recursos para financiamentos de unidades habitacionais a pessoas físicas no mercado e/ou aumento das taxas de juros desses financiamentos podem diminuir o poder de compra ou a disposição dos potenciais compradores para financiar imóveis, reduzindo a demanda por imóveis residenciais ou aumentando o cancelamento das vendas, afetando os resultados operacionais e financeiros da Devedora.

As mudanças nas políticas do CMN, relativas à aplicação de recursos do SFH, poderão reduzir a concessão de crédito aos compradores de imóveis. Caso ocorra tal redução, a Devedora poderá ser obrigada a conceder financiamento aos seus clientes de uma parcela maior do preço de compra, o que resultaria no aumento significativo de recursos necessários à manutenção do mesmo número de operações. Em qualquer caso, não é possível assegurar que teremos acesso a tais recursos adicionais, nem que esses recursos serão obtidos em condições favoráveis.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionadas, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, por ventura, a Devedora deixe de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

## Fatores de Risco



A falta de disponibilidade de recursos para obtenção de financiamento, a mudança nas políticas atuais de financiamento para empreendimentos residenciais populares e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores de imóveis em potencial para financiar suas aquisições.

Os compradores de empreendimentos residenciais populares geralmente dependem de empréstimos para financiar as suas aquisições. A falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento, a mudança nas políticas atuais de financiamento para empreendimentos residenciais populares e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições.

Como exemplo, é possível mencionar que o Conselho Monetário Nacional (CMN) frequentemente altera o valor dos recursos que os bancos devem ter disponíveis para o financiamento imobiliário, em especial, do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Caso o CMN restrinja o valor desses recursos disponibilizados para a obtenção de financiamento imobiliário ou aumente as taxas de juros, a consequente falta de disponibilidade de recursos no mercado para a obtenção de financiamento poderá afetar adversamente a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar aquisições de empreendimentos do Grupo MRV.

Ainda, mudanças nas regras de utilização do FGTS, podem impactar as taxas de juros para financiamento de empreendimentos residenciais populares, bem como a disponibilidade de recursos o que pode impactar negativamente a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiarem suas aquisições. Tal fato poder causar uma redução da demanda pelos imóveis do Grupo MRV e/ou aumento no valor financiado diretamente com a Devedora, afetando adversa e significativamente suas atividades, condição financeira e resultados operacionais.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionados, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, por ventura, a Devedora deixe de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

Parcela substancial dos empreendimentos imobiliários da Devedora é desenvolvida no âmbito do PMCMV. A não implementação do PMCMV, sua suspensão, cancelamento, alteração ou atraso em seu cronograma, poderá afetar de forma significativa o crescimento da Devedora e seu desempenho financeiro.

A não implementação, do PMCMV, o seu cancelamento, suspensão, alteração de seus parâmetros, tais como valor e condições de subsídio, taxa de juros, prazos do financiamento e valor financiado, o atraso em seu cronograma e/ou a escassez de recursos dele decorrentes poderão afetar de forma significativa o crescimento da Devedora, a condição de seus negócios, seu desempenho financeiro e seus resultados.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionados, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, por ventura, a Devedora deixe de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

## Fatores de Risco



*A atratividade das áreas onde a Devedora possui terrenos em estoque pode diminuir, o que poderá impactar adversamente o resultado operacional.*

A Devedora mantém terrenos em estoque para desenvolvimento de seus empreendimentos futuros. A atratividade das áreas onde estão localizados tais terrenos pode cair entre a data de sua aquisição e a incorporação do empreendimento. Dentre as principais causas possíveis de queda de atratividade dos terrenos estão as condições econômicas ou de mercado, as condições no entorno dos terrenos, bem como outras construções nas proximidades dos empreendimentos que podem aumentar a competitividade. A queda da atratividade dessas áreas pode afetar adversamente o resultado das vendas dos empreendimentos aos quais se destinam e, conseqüentemente, impactar de forma adversa os resultados operacionais da Devedora.

Qualquer impacto adverso nos resultados operacionais da Devedora pode representar uma deterioração da sua capacidade de honrar com suas obrigações financeiras, inclusive com aquelas decorrentes da Debêntures. Caso o fluxo de pagamento das Debêntures seja comprometido, o fluxo de pagamento dos CRI também será afetado, de modo que os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades em recuperarem o investimento realizado.

*Os negócios da Devedora podem ser afetados adversamente caso não sejam obtidas as autorizações exigidas para seus empreendimentos tempestivamente.*

Todos os terrenos adquiridos e que vierem a ser adquiridos pela Devedora estão sujeitos à obtenção de determinadas licenças, autorizações e registros perante órgãos públicos municipais e estaduais, cartórios de registro e demais órgãos públicos competentes, no que diz respeito à incorporação, execução e comercialização. Além disso, a liberação dos desembolsos de financiamentos concedidos pela CEF e outras instituições financeiras, por exemplo, pode exigir a apresentação de diversas certidões por parte da Devedora. Alguns empreendimentos, a depender do caso concreto e da legislação aplicável, podem ainda estar sujeitos a licenciamentos ambientais e pedidos para outorgas de recursos hídricos específicos. Os prazos para a obtenção dessas licenças, autorizações e registros são estimados pela Devedora para a elaboração do cronograma de cada projeto. O tempo de obtenção das referidas licenças varia e pode não coincidir com os prazos estimados pela Devedora.

A expansão das operações da Devedora pode 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 ser obrigada a realizar mudanças em suas operações de forma a restringir o impacto atual ou potencial de suas atividades.

A Devedora não pode garantir que será capaz de manter ou renovar as suas licenças, autorizações, alvarás e registros, que eles serão renovados, ou que as autoridades competentes não se recusarão a emití-los ou renová-los ou não atrasarão a sua emissão, ajuste ou renovação. Da mesma forma, a Devedora não pode garantir que (i) os processos para obtenção, ajuste ou renovação dessas licenças, autorizações, alvarás e registros não se tornarão mais difíceis, com exigências adicionais demandadas pelos órgãos públicos competentes, ou (ii) que não serão impostas licenças, autorizações, alvarás e registros adicionais pelas autoridades competentes.

## Fatores de Risco



Tais riscos podem resultar na possibilidade da Devedora ter 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 determinado projeto e/ou afetar os seus negócios e resultados operacionais de forma negativa. Caso a Devedora não seja capaz 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 pode sofrer atrasos nas obras e lançamentos dos empreendimentos, bem como embargos das obras ou até em cancelamentos de seus empreendimentos e, conseqüentemente, impactar de forma adversa os resultados operacionais da Devedora.

Qualquer desses fatores pode fazer com que a Devedora incorra em custos adicionais, o que pode obrigá-la a destinar recursos para o cumprimento de eventuais encargos adicionais e comprometer o regular funcionamento das suas atividades. 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 pode resultar na incidência de multas elevadas e, conseqüentemente, poderá impactar de forma adversa os resultados operacionais da Devedora.

Ademais, a Escritura de Emissão de Debêntures prevê disposições e obrigações relativas à renovação e manutenção de licenças, observados os termos descritos nos Documentos da Operação. Caso a Devedora não consiga cumprir com tais obrigações, as Debêntures estarão expostas ao risco de vencimento antecipado, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, e os CRI, conseqüentemente, estarão expostos ao risco de resgate antecipado.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionadas, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, por ventura, a Devedora deixar de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

*A Devedora pode vir a fazer parte do “Cadastro de Empregadores” e em ações coletivas, cíveis e criminais em caso de caracterização de trabalho em condições análogas à escravidão, o que pode afetar adversamente a imagem e conseqüentemente os negócios e a situação financeira da Devedora.*

O “Cadastro de Empregadores” que submetem trabalhadores a condições análogas à de escravo tem seu funcionamento regulado pela Portaria Interministerial nº 4, publicada em 13 de Maio de 2016 (“[Portaria Interministerial](#)”). A Portaria Interministerial não prevê o procedimento para caracterização de “condições análogas à de escravo” e não informa as regras de inclusão e exclusão no “Cadastro de Empregadores”.

A Devedora já foi incluída e poderá ser incluída no futuro no “Cadastro de Empregadores”, incluindo, mas não se limitando, na hipótese de ser acusada de manter trabalhadores em condições análogas à de escravo, tendo em vista a amplitude da operação da Devedora no território brasileiro, a falta de clareza e objetividade da Portaria Interministerial em qualificar a condição análoga ao trabalho escravo e a subjetividade do agente fiscalizador. A Devedora assinou, em 18 de agosto de 2022, um acordo com a União Federal no âmbito de ação anulatória proposta pela Devedora, no qual, dentre outras obrigações assumidas, se dispôs a pagar em torno de R\$ 8 milhões a título de indenização por danos morais coletivos e individuais, bem como a encerrar processos em que contestava autuações por supostas infrações a direitos trabalhistas, inclusive alegações de trabalho supostamente análogo ao trabalho escravo.

## Fatores de Risco



O Ministério Público do Trabalho, que foi envolvido por decisão judicial no processo de homologação do acordo com a União, atualmente discute sua validade, entendendo que, por se tratar de questões trabalhistas, estranhas às atribuições da União Federal, não deveria ter sido firmado com esse órgão.

Em caso de descumprimento do acordo celebrado com a União, a Devedora poderá ser reinserida no “Cadastro de Empregadores”. Caso o acordo seja invalidado judicialmente, todos os processos sobre o assunto envolvendo a Devedora retomariam seu curso normal e, em caso de eventual condenação, a Devedora também poderia ser novamente inserida em tal cadastro.

A inclusão no “Cadastro de Empregadores” pode resultar em vencimento antecipado de dívidas da Devedora e na eventual suspensão de seu acesso a financiamentos junto a bancos públicos e privados, incluindo no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida. Além disso, a caracterização de trabalho em condição análoga ao trabalho escravo, também pode gerar a propositura de ações coletivas, ações cíveis e criminais pelas autoridades competentes, incluindo ações civis públicas pelo Ministério Público do Trabalho. Se a Devedora vier a fazer parte do “Cadastro de Empregadores”, ou caso sejam propostas medidas judiciais contra ela comprovando a caracterização de trabalho em condição análoga ao trabalho escravo, a sua imagem e, conseqüentemente, os seus negócios poderão ser adversamente afetados, incluindo, mas não se limitando, a suspensão de novos financiamentos aos novos empreendimentos, durante o período em que a Devedora permanecer em tal cadastro.

Ademais, a Escritura de Emissão de Debêntures prevê disposições e obrigações relativas ao cumprimento da Legislação Socioambiental, observados os termos descritos nos Documentos da Operação. Caso a Devedora não consiga cumprir com tais obrigações, as Debêntures estarão expostas ao risco de vencimento antecipado, e os CRI, conseqüentemente, estarão expostos ao risco de resgate antecipado.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionadas, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, por ventura, a Devedora deixe de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

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

Atualmente, a Devedora depende de sistemas de tecnologia da informação para o exercício de suas operações.

## Fatores de Risco



Ataques cibernéticos têm se tornado cada vez mais sofisticados e difusos. A Devedora mantém em sua base de dados informações sensíveis de seus clientes, que podem ser objeto de ataques cibernéticos por parte de indivíduos que tentam ter acesso não autorizado a estas informações para sua utilização de forma indevida. Interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Devedora, como por exemplo na apuração e contabilização do faturamento, causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no funcionamento corporativo, comercial e operacional da MRV. Tais ataques, interrupções ou falhas podem resultar em tempo de inatividade dos servidores ou operações da Devedora, perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou de outras informações comerciais sensíveis ou a interrupção das operações da Devedora. É possível que haja vulnerabilidade nos sistemas de tecnologia da informação e que ocorra interrupções nos serviços ou comprometimento dos dados, devido a fatores que ultrapassam os controles internos da Devedora, como, por exemplo, desastres naturais, ataques cibernéticos, erros de *software*, invasões físicas, *malwares* e outros vírus que podem destruir informações dos sistemas da Devedora ou enviar tais informações para usuários externos, dentre outros fatores.

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

Ainda, são armazenadas informações confidenciais relacionadas às atividades, processos, fornecedores, funcionários e clientes da Devedora 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, 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.

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

Além disso, a Devedora armazena 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 acidental ou inadvertida de dados que resulte em alteração ou destruição da informação.

## Fatores de Risco



Sendo assim, a Devedora deve agir conforme a Lei Geral de Proteção de Dados (“LGPD”) e instruções da Autoridade Nacional de Proteção de Dados (“ANPD”) e, na hipótese de um incidente de segurança ou ataque cibernético, deve informar ao titular e a ANPD em prazo razoável quando o incidente possa acarretar risco ou dano relevante aos titulares.

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. A ocorrência de qualquer dos eventos acima poderá causar um efeito prejudicial relevante nos negócios e reputação da Devedora e, em consequência da grande dependência da tecnologia para as atividades da Devedora, sendo que a Devedora também pode incorrer em perdas financeiras decorrentes dos impactos em suas operações.

Qualquer comprometimento de segurança da Devedora, 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 e expô-la a litígios, em que poderá ser obrigada a indenizar a parte prejudicada, afetando, assim, negativamente o negócio e os resultados das operações da Devedora. Ademais, qualquer pessoa capaz de burlar as medidas de segurança da Devedora poderá se apropriar de informações confidenciais ou causar interrupções nas operações da Devedora. Em razão disso, a Devedora pode incorrer em perdas financeiras devido a impactos na continuidade regular de suas operações.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionadas, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, por ventura, a Devedora deixar de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

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

A Devedora possui, armazena, processa e utiliza dados pessoais, tais como dados de clientes, fornecedores e colaboradores, no âmbito das suas operações. Sendo assim, é necessário garantir que qualquer tratamento de dados pessoais, tais como, processamento, utilização, armazenagem, disseminação, transferência ou eliminação sob a responsabilidade da Devedora seja realizada de acordo com a legislação aplicável, em especial a LGPD.

A LGPD regula as práticas relacionadas ao tratamento de dados pessoais no Brasil e é, em geral, aplicável a qualquer operação de tratamento realizada por uma pessoa física ou jurídica de direito público ou privado, independentemente do meio, do país em que sua sede está localizada ou do país onde os dados estão localizados, desde que: **(a)** a operação de tratamento seja realizada no Brasil; **(b)** a atividade de tratamento tenha por objetivo a oferta ou o fornecimento de bens ou serviços, ou o tratamento de dados de pessoas físicas localizadas no Brasil; **(c)** os dados pessoais objeto do tratamento tenham sido coletados no Brasil (são considerados dados coletados no Brasil aqueles cujo titular se encontra no Brasil no momento da coleta).

## Fatores de Risco

A LGPD dispõe que as operações de tratamento de dados pessoais somente poderão ser realizadas sob bases legais específicas, finalidades claras, bem como, em conformidade com princípios como a transparência, adequação, necessidade, dentre outros. A referida lei, ainda prevê, dentre outras providências, os direitos dos titulares de dados pessoais, obrigações e requisitos acerca dos agentes de tratamento de dados, incidentes de segurança da informação, bem como estabelece sanções para o descumprimento de suas disposições.

Por sua vez, a ANPD, é a autarquia responsável por elaborar diretrizes, atender a denúncias e reclamações de titulares de dados, aplicar as sanções administrativas, dentre outras funções.

Caso a Devedora descumpra as disposições previstas na LGPD, estará sujeita às sanções, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, multa simples, de até 2% do faturamento da empresa, limitada, no total, a R\$ 50.000.000,00 por infração; multa diária, com limite total de R\$ 50.000.000; publicização da infração; bloqueio dos dados pessoais; eliminação dos dados pessoais; suspensão parcial do funcionamento do banco de dados por no máximo de seis meses, prorrogável por igual período, até que se regularize a situação; suspensão do exercício da atividade de tratamento dos dados pessoais por no máximo de seis meses, prorrogável por igual período; proibição parcial ou total do exercício de atividades relacionadas a tratamento de dados, conforme o Regulamento de Dosimetria e Aplicação de Sanções Administrativas.

Vale ressaltar, que ainda que a Devedora descumpra alguma disposição da LGPD, a ANPD poderá realizar em primeiro lugar uma análise fiscalizatória para então iniciar o processo sancionador. Adicionalmente, não é possível prever com total clareza como as autoridades brasileiras irão aplicar e interpretar a LGPD tendo em vista que a sua aplicação dependerá de diversos fatores como boa-fé do infrator, proporcionalidade do fato e sanção, natureza e gravidade do incidente, reincidência, dentre outros.

Por fim, relevante destacar que as disposições da LGPD ou do Regulamento Sancionador não substituem a aplicação de sanções administrativas, civis e criminais previstas em legislação específica. A Devedora pode sofrer **(i)** a propositura de ações judiciais, individuais ou coletivas, pleiteando reparações de danos decorrentes de violações, baseadas não somente na LGPD, mas na legislação esparsa e setorial sobre proteção de dados atualmente vigente; e **(ii)** a aplicação das penalidades previstas no Código de Defesa do Consumidor e Marco Civil da Internet por alguns órgãos de defesa do consumidor, uma vez que estes já têm atuado neste sentido, antes mesmo da vigência da LGPD e da efetiva atuação da ANPD, especialmente em casos de incidentes de segurança que resultem em acessos indevidos a dados pessoais.

Desta forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Devedora, bem como a inadequação à legislação aplicável, poderão acarretar multas elevadas, pagamento de indenizações, divulgação do incidente para o mercado, eliminação dos dados pessoais da base, e até a suspensão das atividades, o que poderá afetar negativamente a reputação e os resultados da Devedora.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionadas, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, por ventura, a Devedora deixe de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

## Fatores de Risco

Eventuais decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem afetar adversamente a Devedora e seus administradores.

Eventuais decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem afetar adversamente a Devedora e seus administradores. A Devedora, seus administradores, acionistas controladores e suas controladas são e poderão vir a ser réus em processos judiciais, seja nas esferas cível, tributária (incluindo aspectos previdenciários), trabalhista, ambiental, criminal e/ou de qualquer outra natureza, assim como em processos administrativos (perante autoridades ambientais, concorrenciais, tributárias, de zoneamento, dentre outras) e procedimentos arbitrais. A Devedora não pode assegurar que as decisões desses processos serão favoráveis aos seus interesses, ou, ainda, que tais ações estejam corretamente provisionadas ou que terá provisionamento, parcial ou total, com relação a todos os passivos eventualmente decorrentes desses processos.

Decisões contrárias aos interesses da Devedora que afetem a reputação ou os interesses da Devedora, de seus administradores, de seus acionistas controladores e/ou de suas controladas, sua capacidade de contratar com o poder público ou alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios poderão afetar a Devedora adversamente, inclusive quanto a sua imagem. Da mesma forma, administradores da Devedora 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, eventualmente impossibilitando-os ao exercício de suas funções na Devedora e/ou afetando adversamente a reputação da Devedora direta ou indiretamente. Além disso, processos criminais envolvendo a Devedora e/ou seus administradores podem impedir o registro imobiliário de incorporações, bem como afetar os negócios da Devedora no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, impactando suas atividades e reputação de forma adversa.

Adicionalmente, é possível que a Devedora não tenha 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 nos negócios, condição financeira e resultados operacionais da Devedora. Além disso, 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 ativos financeiros da Devedora, penhora do faturamento da Devedora e até mesmo a dificuldade de obtenção de certidões de regularidade fiscal, o que pode ter um efeito adverso nas operações e no desenvolvimento do negócio da Devedora, incluindo dificuldades para captação de recursos.

Além disso, a propositura de processos contra administradores da Devedora, inclusive aqueles relacionados a eventuais atos de improbidade administrativa poderá afetar a Devedora de modo adverso.

Ademais, a Escritura de Emissão de Debêntures prevê disposições e obrigações relativas ao cumprimento da Legislação Socioambiental e à Legislação Anticorrupção, observados os termos descritos nos Documentos da Operação. Caso a Devedora não consiga cumprir com tais obrigações, as Debêntures estarão expostas ao risco de vencimento antecipado, e os CRI, consequentemente, estarão expostos ao risco de resgate antecipado.

## Fatores de Risco



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

Os imóveis de propriedade da Devedora podem ser desapropriados ou sofrer outras restrições de utilização pelo Poder Público, o que poderá impactar adversamente a Devedora. É possível que haja a desapropriação, parcial ou total, de imóveis detidos pela Devedora por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Neste caso, a Devedora pode ser afetada negativamente, uma vez que o valor a ser apurado em sede de perícia para pagamento de indenização decorrente da expropriação pode ser inferior ao valor de mercado do imóvel.

Adicionalmente, a desapropriação de um imóvel detido pela Devedora poderá resultar em atrasos ou até mesmo na impossibilidade de conclusão de um empreendimento. 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, ou mesmo na impossibilidade de desenvolvimento dos empreendimentos pretendidos por estas, hipótese em que a Devedora poderá ser negativamente afetada.

Ainda, o atraso na escrituração de terrenos adquiridos pela Devedora pode causar a perda destes. No processo da aquisição de terrenos a Devedora utiliza instrumentos particulares de promessas de compra e venda ou permuta, os quais apresentam condições suspensivas e/ou resolutivas. Somente após o cumprimento ou dispensa de tais condições, 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. 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 comprometido pelo vendedor a um terceiro e registrado por esse, restando à Devedora mero direito de pleitear indenização por perdas e danos contra o vendedor. 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.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionadas, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, por ventura, a Devedora deixar de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

## Fatores de Risco



A Devedora pode não conseguir implementar com sucesso a sua estratégia de negócios, inclusive em relação à diversificação geográfica de suas atividades, o que pode afetar seus resultados operacionais e financeiros.

A capacidade da Devedora de implementar a estratégia de negócios, particularmente em relação a diversificação geográfica, principalmente com relação à conquista de novos mercados com forte demanda por empreendimentos populares, como por exemplo, em cidades na região Nordeste ou nas cidades situadas no interior do Estado de São Paulo, depende de vários fatores, incluindo: **(i)** a existência de oportunidades de investimentos rentáveis, **(ii)** o estabelecimento de parcerias estratégicas com outros incorporadores e construtores, **(iii)** a disponibilidade de mão de obra qualificada, **(iv)** o preço e a disponibilidade das matérias primas utilizadas em obras, como por exemplo, formas de alumínio, **(v)** a estabilidade do ambiente normativo e regulatório e **(vi)** a disponibilidade de crédito para potenciais clientes a taxas de juros acessíveis. A falta de quaisquer desses fatores pode afetar adversamente, de maneira relevante, a capacidade da Devedora de implementar sua estratégia, sua situação financeira e seus resultados operacionais.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionadas, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, por ventura, a Devedora deixar de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

A Devedora pode não dispor de seguro suficiente para se proteger de perdas substanciais, bem como suas apólices podem não cobrir determinados tipos de risco, o que pode afetá-la de maneira adversa e relevante.

A Devedora não pode garantir que sua cobertura securitária estará sempre disponível ou será suficiente para cobrir os danos de eventuais sinistros. Além disso, determinados tipos de riscos podem não estar cobertos por suas apólices, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior, ou interrupção de certas atividades. A ocorrência de sinistros que não estejam cobertos pelas apólices da Devedora, a ocorrência de danos em valores superiores à cobertura contratada ou a impossibilidade de contratação ou renovação de apólices de seguros, podem afetar adversamente os negócios e a condição financeira da Devedora. Ademais, a MRV pode ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas pelas apólices de seguro, o que também poderá afetar de maneira adversa e relevante.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionadas, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, por ventura, a Devedora deixar de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

## Fatores de Risco



Os contratos financeiros e outros instrumentos representativos de dívidas estabelecem obrigações específicas para a Devedora, sendo que eventual inadimplemento pode acarretar o vencimento antecipado das dívidas da Devedora e a execução de eventuais garantias apresentadas.

A Devedora celebrou diversos instrumentos financeiros, inclusive as Debêntures, que exigem o cumprimento de obrigações específicas, tais como a observação de *covenants* financeiros diretamente atrelados aos seus resultados. O inadimplemento desses *covenants* financeiros ou descumprimento de outras obrigações desses instrumentos que não sejam sanados tempestivamente poderão acarretar a decisão dos respectivos credores da Devedora de declarar o vencimento antecipado das dívidas representadas por referidos instrumentos, além de desencadear o vencimento antecipado cruzado ou inadimplemento cruzado (cross-default e cross-acceleration) de outras obrigações da Devedora, bem como a execução das garantias prestadas no âmbito desses contratos, conforme cláusulas presentes em diversos contratos de empréstimos e financiamentos existentes.

Dessa forma, caso quaisquer obrigações sejam descumpridas e, conseqüentemente, ocorra qualquer evento de inadimplemento previsto em tais contratos, as dívidas a eles vinculadas poderão ser consideradas vencidas antecipadamente pelos seus respectivos credores de acordo com as disposições aplicáveis nos referidos contratos, e, como consequência, o fluxo de caixa e a situação financeira da Devedora poderão ser afetados adversamente e de maneira relevante.

Não há garantia de que a Devedora conseguirá renegociar as suas dívidas no futuro caso índices financeiros ou outras obrigações previstas nos contratos financeiros celebrados pela Devedora sejam descumpridos.

Caso qualquer desses eventos ocorra, o fluxo de caixa e a situação financeira da Devedora poderão ser afetados de maneira adversa e relevante. Além disso, a existência de limitações sobre o endividamento da Devedora poderá dificultar a celebração de novos contratos para financiamento de operações ou para refinanciamento de obrigações existentes, o que poderá afetar adversamente o negócio da Devedora, seus resultados operacionais e sua situação financeira.

Caso seja necessário incorrer em novo endividamento em razão da estratégia de expansão ou por quaisquer outras necessidades de capital, a Devedora pode ter dificuldade de contratá-lo em virtude dessas restrições ou poderá ser obrigada a pagar antecipadamente o endividamento a respeito do qual as restrições serão aplicadas, o que poderá afetar negativamente seu fluxo de caixa e seus resultados operacionais.

Adicionalmente, alguns de seus ativos foram dados em garantias em operações de dívida ou financiamentos (contratos de leasing e financiamento à produção) em montante equivalente a R\$ 248.964.000,00 em 31 de dezembro de 2022 e R\$ 95.638.000,00 em 31 de março de 2023, e estão onerados com hipotecas ou alienados fiduciariamente.

Caso o vencimento antecipado das Debêntures, por exemplo, seja declarado, os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldade de reaverem seus investimentos, caso a Devedora não disponha de recursos suficientes para fazer frente a todos os seus credores.

## Fatores de Risco



*Falhas nos processos de governança da Devedora, gestão de riscos e compliance podem causar efeitos adversos para a Devedora.*

A Devedora está sujeita às Leis Anticorrupção, que impõem responsabilidade objetiva às empresas, no âmbito cível e administrativo, por atos de corrupção e fraude praticados por seus dirigentes, administradores e colaboradores. Dentre as sanções aplicadas àqueles considerados culpados estão: multas, perda de benefícios ilicitamente obtidos, suspensão de operações corporativas, confisco de ativos e dissolução da pessoa jurídica envolvida na conduta ilícita.

O Brasil ainda possui uma imagem de elevado risco de corrupção pública, o que pode deixar a Devedora exposta a possíveis violações das Leis Anticorrupção. Adicionalmente, os processos de governança, políticas, gestão de riscos e compliance da Devedora podem não ser capazes de: **(i)** detectar violações às Leis Anticorrupção ou outras violações à legislação aplicável, como leis de combate à lavagem de dinheiro e demais leis aplicáveis com relação à condução do seu negócio perante entidades governamentais; **(ii)** detectar ocorrências de condutas indevidas e comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de seus administradores, funcionários, pessoas físicas e jurídicas contratadas e outros agentes que possam representar ou que contratem com a Devedora; **(iii)** gerenciar todos os riscos que a sua política de gerenciamento de riscos identifica atualmente e/ou a previsibilidade na identificação de novos riscos; e **(iv)** detectar outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos e morais.

Qualquer violação a essas leis pode ter um efeito adverso relevante nos nossos negócios e reputação, incluindo na captação de empréstimos e financiamentos.

Ademais, cumpre ressaltar que a Escritura de Emissão de Debêntures prevê obrigações relativas ao cumprimento das Leis Anticorrupção. Assim sendo, a constatação de descumprimentos em relação a essa legislação podem levar ao vencimento antecipado das Debêntures com o consequente resgate antecipado dos CRI.

Ademais, a existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de qualquer dessas leis, no Brasil ou no exterior, contra a administração, funcionários, controladas, controladores, coligadas ou consorciadas, ou terceiros que agem em nosso nome podem resultar em: **(i)** multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal (essa última hipótese, aos indivíduos que concorrerem para a infração); **(ii)** perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Devedora; **(iii)** proibição ou suspensão das atividades da Devedora; e/ou **(iv)** perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública.

Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre sua reputação, bem como sobre suas operações, sua condição financeira e seus resultados operacionais. A Devedora pode vir a ser solidariamente responsabilizada pelo pagamento de multa e reparação integral do dano causado em razão de práticas contrárias às Leis Anticorrupção por sua sociedade controladora, controladas, coligadas ou consorciadas, o que poderá afetar material e adversamente sua reputação, seus negócios, suas condições financeiras e resultados operacionais, ou a cotação de mercado das ações ordinárias de sua emissão de forma negativa. Caso a Devedora e/ou controladas, coligadas ou consorciadas tenham problemas de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação das Leis Anticorrupção, poderão ser impedidas de realizar empreendimentos no âmbito do PMCMV, uma vez que esse programa é administrado pela Caixa Econômica Federal.

## Fatores de Risco

Assim, falhas nos processos de governança, políticas, gestão de riscos e compliance da Devedora podem afetar material e adversamente a reputação, negócios, capacidade de contratação com o poder público, condições financeiras e resultados operacionais da Devedora, ou a cotação de mercado de suas ações ordinárias de forma negativa. Na ocorrência de alguma dessas situações, especialmente a aplicação de penas que vedem a contratação com poder público pela Devedora ou suas subsidiárias, pode afetar material e adversamente a reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Devedora, ou a cotação de mercado de suas ações ordinárias de forma negativa.

*Problemas relacionados ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos empreendimentos imobiliários da Devedora poderão prejudicar sua reputação e a sujeitar a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuindo sua rentabilidade.*

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a conclusão desses no prazo determinado constituem fatores importantes para a determinação da reputação da Devedora e, conseqüentemente, das suas vendas e crescimento. Podem ocorrer atrasos na execução de nossos empreendimentos, defeitos em materiais e/ou falhas de mão de obra. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão dos nossos empreendimentos imobiliários ou, caso sejam constatados depois da conclusão, nos sujeitar a ações judiciais cíveis propostas por compradores ou inquilinos.

A execução dos projetos e empreendimentos também pode sofrer atrasos devido a: **(i)** atrasos ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção; **(ii)** condições meteorológicas adversas, e outros incidentes, como desastres naturais e incêndios; **(iii)** atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão de obra; **(iv)** acidentes; **(v)** questões trabalhistas, como greves e paralisações; **(vi)** imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas; **(vii)** condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores; **(viii)** questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão. Eventuais falhas na execução e atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão dos empreendimentos da Devedora, poderão prejudicar sua reputação, sujeitar-lhe a eventual imposição de indenizações, diminuir sua rentabilidade e, conseqüentemente, afeta-lá negativamente.

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

Atrasos na execução das obras dos empreendimentos da Devedora, ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra, ainda que constatados após a conclusão do empreendimento, podem sujeitar a Devedora a processos civis por parte de compradores ou inquilinos das unidades imobiliárias. Tais fatores também podem afetar a reputação da Devedora, sujeitar-lhe ao pagamento de indenizações, diminuir sua rentabilidade e afetá-la adversamente, diretamente na qualidade de incorporadora de seus empreendimentos imobiliários ou na qualidade de prestadora de serviços de construção para empreendimentos imobiliários de terceiros, ambos nos quais a Devedora é corresponsável por garantir a solidez da obra e o atendimento às normas técnicas vigentes conforme: o disposto no artigo do Código Civil, o artigo 39 da Lei no 8.078 de 11 de setembro de 1990, conforme alterada (“Código de Defesa do Consumidor”), como também e não se limitando à Norma de Desempenho da ABNT.

## Fatores de Risco



O descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento poderá gerar atrasos na entrega das unidades imobiliárias aos respectivos compradores, o que poderá resultar em um aumento no número de distratos pleiteados por tais compradores, impactando o fluxo de caixa da Devedora, o que poderia aumentar sua necessidade de capital. Adicionalmente, a Devedora poderá incorrer em novas despesas, tanto na incorporação quanto na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas originais em razão de aumentos imprevistos da taxa de juros, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos, o que também poderá prejudicar os resultados operacionais e gerar necessidade de capital adicional. 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 perante o mercado, afetando adversamente a capacidade da Devedora de venda de novos projetos. Todos esses fatores podem afetar negativamente a Devedora.

A ocorrência de um ou mais desses problemas nos empreendimentos imobiliários da Devedora 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, 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.

Qualquer impacto adverso nos resultados operacionais da Devedora pode representar uma deterioração da sua capacidade de honrar com suas obrigações financeiras, inclusive com aquelas decorrentes da Debêntures. Caso o fluxo de pagamento das Debêntures seja comprometido, o fluxo de pagamento dos CRI também será afetado, de modo que os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades em recuperarem o investimento realizado.

*A Devedora pode não ser capaz de cumprir com valores ou outras obrigações previstas em seus parcelamentos fiscais e não há garantia de que conseguiremos renegociar os parcelamentos fiscais ou outras obrigações, caso tais parcelamentos sejam descumpridos.*

A Devedora pode vir a enfrentar dificuldades no pagamento de seus parcelamentos fiscais. Dessa forma, caso quaisquer parcelamentos fiscais ou outras obrigações sejam descumpridas e, conseqüentemente, ocorra qualquer evento de inadimplemento, o nosso fluxo de caixa e a situação financeira da Devedora poderão ser afetados adversamente de maneira relevante. Qualquer impacto adverso nos resultados da Devedora pode comprometer o fluxo de pagamento dos CRI, de modo que os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades em recuperarem o investimento realizado.

## Fatores de Risco



*A Devedora pode, eventualmente, não conseguir cumprir com acordo celebrado com a União, o que pode afetar adversamente os seus negócios e criar obrigações relevantes.*

A Devedora assinou, em 18 de agosto de 2022, um acordo com a União Federal no âmbito de ação anulatória proposta pela Devedora, no qual, dentre outras obrigações assumidas, se dispôs a pagar em torno de R\$ 8 milhões a título de indenização por danos morais coletivos e individuais, bem como a para encerrar processos em que contestava autuações por supostas infrações a direitos trabalhistas, inclusive alegações de trabalho supostamente análogo ao trabalho escravo. A Devedora não pode garantir que não surgirão irregularidades no cumprimento de tal acordo. Em caso de descumprimento comprovado das obrigações assumidas no referido acordo, além dos custos com honorários advocatícios, a Devedora poderá ser compelida ao pagamento das multas atreladas às cláusulas descumpridas, bem como se ver obrigada a oferecer garantias em juízo relacionadas a tais acordos, o que poderia afetar a sua capacidade financeira ou sua liquidez, além de ser reinserida no “Cadastro de Empregadores”, o que poderá impactar no vencimento antecipado de dívidas da Devedora e na eventual suspensão de seu acesso a financiamentos junto a bancos públicos e privados, incluindo no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

Dessa forma, qualquer ocorrência dessa natureza poderá resultar em efeitos negativos à sua reputação e em dispêndio de recursos relevantes para a Devedora, o que poderá afetar sua condição financeira ou a sua reputação de forma negativa, podendo inclusive ocasionar a proibição de receber incentivos, subsídios, subvenções, doações ou empréstimos de órgãos ou entidades públicas e de instituições financeiras públicas ou controladas pelo poder público.

Ademais, a Escritura de Emissão de Debêntures prevê disposições e obrigações relativas ao cumprimento da Legislação Socioambiental, observados os termos descritos nos Documentos da Operação. Caso a Devedora não consiga cumprir com tais obrigações, as Debêntures estarão expostas ao risco de vencimento antecipado, e os CRI, conseqüentemente, estarão expostos ao risco de resgate antecipado.

*Os resultados da Devedora dependem dos resultados de suas subsidiárias, controladas, e SPEs nas quais detemos participação, os quais podem não estar disponíveis.*

A capacidade das subsidiárias, controladas, e SPEs de cumprir com suas obrigações financeiras de pagar dividendos à sua acionista depende do cumprimento das obrigações, do fluxo de caixa e dos lucros de tais sociedades, bem como da distribuição destes lucros sob a forma de dividendos, inclusive de dividendos sobre o capital próprio ou ainda de eventos de redução de capital.

Tais sociedades podem não pagar dividendos, exceto se todas as obrigações tiverem sido integralmente pagas ou se os sócios tiverem decidido de outra forma. Não há garantia que tais recursos serão disponibilizados à Devedora ou se serão suficientes para cumprimento das obrigações financeiras e para o pagamento de dividendos. Adicionalmente, caso a regulamentação acerca da distribuição de lucro seja alterada, em especial no que diz respeito à sua tributação, poderá causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora.

Além disso, contratos financeiros celebrados diretamente ou garantidos pelas subsidiárias, controladas, coligadas e SPEs nas quais a Devedora detém participação podem estabelecer restrições à distribuição de dividendos, em especial em caso de inadimplemento de suas obrigações. Caso subsidiárias, controladas, coligadas e SPEs nas quais a Devedora detém participação, por algum motivo, estejam impedidas em distribuir dividendos, o fluxo de caixa e o adimplemento com os compromissos financeiros podem ser adversamente afetados.

## Fatores de Risco



Qualquer impacto adverso nos resultados operacionais da Devedora pode representar uma deterioração da sua capacidade de honrar com suas obrigações financeiras, inclusive com aquelas decorrentes da Debêntures. Caso o fluxo de pagamento das Debêntures seja comprometido, o fluxo de pagamento dos CRI também será afetado, de modo que os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades em recuperarem o investimento realizado.

*Eventual processo de liquidação da Devedora ou de suas controladas pode ser conduzido em bases consolidadas.*

O Poder Judiciário brasileiro ou os próprios credores da Devedora e/ou de empresas do seu grupo econômico podem determinar a condução de eventual processo de liquidação da Devedora e/ou empresa de seu grupo econômico como se fossem uma única sociedade (Teoria da Consolidação Substancial). Caso isso aconteça, os acionistas da Devedora poderão ser negativamente impactados pela perda de valor da Devedora em caso de destinação de seu patrimônio para pagamento dos credores de outras empresas do grupo econômico da Devedora.

Ademais, a Escritura de Emissão de Debêntures prevê disposições que implicam no vencimento antecipado das Debêntures caso a Devedora seja liquidada, observados os termos descritos nos Documentos da Operação. Neste caso, as Debêntures estarão expostas ao risco de vencimento antecipado, e os CRI, conseqüentemente, estarão expostos ao risco de resgate antecipado.

*A incapacidade de substituir adequadamente membros da alta administração, ou de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais.*

A capacidade de manter uma posição competitiva depende, em larga escala, dos esforços e da capacidade da alta administração da Devedora. A perda de membros da alta administração poderá afetar de modo adverso nos negócios e resultados operacional e financeiro da Devedora. A incapacidade de substituir os serviços de quaisquer dos membros da alta administração ou de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante nas suas atividades, situação financeira e nos resultados operacionais.

O sucesso da Devedora depende de sua capacidade em identificar, atrair, contratar, treinar, reter, motivar e gerir profissionais altamente qualificados nas áreas técnicas, de gestão, tecnologia, marketing e serviços aos clientes. A competição por tais colaboradores altamente qualificados é intensa, e a Devedora pode não ser capaz de atrair, contratar, reter, motivar e gerir suficientemente com sucesso tais profissionais qualificados. Além disso, a estratégia para atração, retenção e sucessão de pessoas chave pode exigir alteração na política de remuneração e nos planos de incentivo baseados em ações. Se a Devedora não conseguir atrair ou manter profissionais qualificados para administrar e expandir suas operações, poderá não ter capacidade para conduzir seu negócio com sucesso e, conseqüentemente, os resultados operacionais e financeiros poderão ser adversamente afetados.

Qualquer impacto adverso nos resultados operacionais da Devedora pode representar uma deterioração da sua capacidade de honrar com suas obrigações financeiras, inclusive com aquelas decorrentes da Debêntures. Caso o fluxo de pagamento das Debêntures seja comprometido, o fluxo de pagamento dos CRI também será afetado, de modo que os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades em recuperarem o investimento realizado.

## Fatores de Risco



*Os clientes podem efetuar o cancelamento da venda (distrato) das unidades compradas, o que poderá afetar adversamente a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora.*

O cliente tem o direito unilateral de promover o cancelamento da venda (distrato), ou seja, o cliente pode optar por não continuar com a unidade comprada, devolvendo-a para a Devedora. Nos termos da Lei Federal nº 13.786/18, caso a incorporação esteja submetida ao regime do patrimônio de afetação, a Devedora poderá estabelecer uma cláusula penal que preverá a retenção de até 50% do valor pago pelo cliente até o momento do distrato, caso não haja o estabelecimento do regime de patrimônio de afetação, a retenção estabelecida no contrato, de acordo com a legislação atual, deverá ser de, no máximo, até 25% do valor pago pelo cliente até o momento do distrato.

O cancelamento da venda impacta negativamente o fluxo de caixa da Devedora, em razão do dispêndio de recursos para ressarcir o cliente em 30 dias da expedição do “habite-se” ou documento equivalente emitido pelo órgão público municipal, nos termos da legislação local, no caso de unidades em empreendimentos desenvolvidos em regime de patrimônio de afetação, ou em 180 dias contados do distrato no caso dos demais empreendimentos. Tal cancelamento também impacta negativamente a carteira de recebíveis da Devedora. Adicionalmente, o retorno da unidade para o estoque gera novos custos para revendê-la e, no caso de uma unidade pronta, gera, ainda, custos adicionais com condomínio, IPTU e conservação, impactando negativamente o fluxo de caixa da Devedora.

Qualquer impacto adverso nos resultados operacionais da Devedora pode representar uma deterioração da sua capacidade de honrar com suas obrigações financeiras, inclusive com aquelas decorrentes da Debêntures. Caso o fluxo de pagamento das Debêntures seja comprometido, o fluxo de pagamento dos CRI também será afetado, de modo que os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades em recuperarem o investimento realizado.

*A Devedora está exposta a riscos associados à compra, incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis, que podem causar um efeito adverso relevante em suas atividades, sua condição financeira e seus resultados operacionais.*

Existem riscos que afetam, de modo geral, o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos, volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra de alto nível, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e mudanças nas leis ambientais e de zoneamento.

As atividades da Devedora podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, em razão da desaceleração da economia e, conseqüente, da redução de renda, aumento das taxas de juros, inflação e desemprego, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;

## Fatores de Risco



No caso de uma excessiva elevação nas taxas de juros, as operações da Luggo, no Brasil, e Resia, nos Estados Unidos, podem ser afetados negativamente, devido ao impacto correspondente nos preços de venda dos projetos e pela eventual diminuição da demanda por esses ativos;

- 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;
- O ciclo de aprovações de projetos é ainda mais longo em empreendimentos de urbanização de grandes áreas para loteamento, o que é especialmente relevante para a Urba Desenvolvimento Urbano S/A;
- A Devedora pode ser impedida 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;
- 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;
- 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 MRV;
- A Devedora pode ser afetada 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;
- A Devedora possui o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade dos seus empreendimentos e das áreas onde estão localizados;
- As margens de lucro da Devedora 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;
- A Devedora pode ser afetados pela escassez ou aumento no preço de terrenos bem localizados para a realização dos seus empreendimentos nas regiões onde atua ou poderemos atuar no futuro;
- Oportunidades de incorporação podem desaparecer ou diminuir significativamente;

## Fatores de Risco

- A Devedora pode ser afetada pela interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos;
- A construção e a venda das Unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma planejado, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda; e
- Mudança na política de concessão de crédito poderia afetar a disponibilidade de recurso e a quantidade de financiamentos concedidos aos compradores de imóveis.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito adverso relevante nas atividades da Devedora, condição financeira e resultados operacionais.

Qualquer impacto adverso nos resultados operacionais da Devedora pode representar uma deterioração da sua capacidade de honrar com suas obrigações financeiras, inclusive com aquelas decorrentes da Debêntures. Caso o fluxo de pagamento das Debêntures seja comprometido, o fluxo de pagamento dos CRI também será afetado, de modo que os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades em recuperarem o investimento realizado.

*O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Devedora pode perder sua posição no mercado em certas circunstâncias.*

A operação da Devedora encontra uma concorrência majoritariamente local nas cidades em que atua, uma vez que as limitações para a expansão de uma operação para a escala nacional são grandes.

Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de incorporadores residenciais e companhias de serviços imobiliários, sobretudo locais, concorrem com a Devedora na aquisição de terrenos, na tomada de recursos financeiros para incorporação e na busca de compradores empotencial.

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, situação financeira e resultados operacionais podem vir a ser adversamente afetados se esta não for capaz de responder a tais pressões de modo rápido e adequado.

Ademais, os concorrentes poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Devedora e, conseqüentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário, o que poderá impactar os negócios da Devedora.

## Fatores de Risco



Além disso, programas habitacionais do Governo Federal, como, por exemplo, o Programa Minha Casa Minha Vida, podem alterar o cenário competitivo nas regiões em que a Devedora atua. 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, afetando adversamente suas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito adverso relevante nas atividades da Devedora, condição financeira e resultados operacionais.

Qualquer impacto adverso nos resultados operacionais da Devedora pode representar uma deterioração da sua capacidade de honrar com suas obrigações financeiras, inclusive com aquelas decorrentes da Debêntures. Caso o fluxo de pagamento das Debêntures seja comprometido, o fluxo de pagamento dos CRI também será afetado, de modo que os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades em recuperarem o investimento realizado.

A Devedora financia parte das operações de suas controladas nos Estados Unidos e uma desvalorização abrupta do Real poderá impactar negativamente a Devedora.

Em 31 de janeiro de 2020, a MRV Engenharia, através da MRV US (Resia), sua subsidiária integral, passou a deter o controle indireto na AHS Residential LLC (atualmente denominada Resia), sociedade de responsabilidade limitada sediada na Flórida, nos Estados Unidos, que atua no segmento de construção e aluguel de unidades imobiliárias.

Os riscos de operação da subsidiária norte-americana são similares aos existentes na operação da Devedora no Brasil, no que diz respeito ao risco de inflação, pressão de custos de materiais e serviços, disponibilidade de crédito e flutuação da demanda pelos produtos.

Além destes riscos, se tornam mais relevantes os riscos atrelados à variação do câmbio e da taxa de juros nos Estados Unidos. O aumento excessivo da taxa de juros americana pode impactar o *cap rate* das vendas dos ativos e, conseqüentemente, seu valor de venda, reduzindo a rentabilidade dos projetos. Juros altos também podem reduzir o resultado dos empreendimentos, que contam com financiamento à construção de grande parte do custo de produção. A Devedora entende que os riscos relativos à sua operação nos Estados Unidos são correlacionados aos principais riscos de mercado (variações abruptas na taxa de câmbio Dólar/Real, ciclo de inflação global e alta das taxas de juros). A Resia encontra-se no início do ciclo de expansão de suas operações e a Devedora atualmente financia parte dessa expansão com a geração de caixa em *Reais*, obtida através da operação no Brasil da Devedora. Uma eventual desvalorização abrupta do Real frente ao Dólar pode gerar a necessidade da Devedora levantar capital adicional, proveniente de títulos de dívida, de empréstimos bancários ou *private equity*.

A expansão geográfica da operação americana está sujeita ao risco de execução em novas praças, que podem possuir características culturais e mercadológicas diferentes daquelas enfrentados nos mercados de atuação atuais. Além disso, há o risco operacional relacionado à escassez ou alto custo de mão de obra e serviços nos Estados Unidos, que deve ser enfrentado localmente, em cada uma das praças de atuação.

## Fatores de Risco



Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionadas, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, por ventura, a Devedora deixar de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

*A Devedora pode ser responsabilizada por impactos em sua própria força de trabalho, na população e no meio ambiente, devido a acidentes relacionados às suas construções.*

As operações da Devedora apresentam riscos que podem levar a acidentes, como contaminações, incêndios, desmoronamentos, queda de equipamentos, entre outros. Esses acidentes podem ser causados por ocorrências naturais, erros humanos, falhas técnicas e outros fatores e, como uma parte significativa das operações é realizada em áreas urbanas, a população é um fator a ser constantemente considerado. Qualquer incidente que ocorra nas instalações da Devedora ou em áreas ocupadas por seres humanos, seja de forma regular ou irregular, pode resultar em danos graves, tais como perdas humanas, danos ambientais e materiais, perda de produção e responsabilidade em processos civis, criminais e ambientais. Esses eventos também podem resultar em danos à reputação, danos financeiros, penalidades para a Devedora, administradores, e dificuldades na obtenção ou manutenção de contratos de financiamento.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionadas, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, por ventura, a Devedora deixar de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

*A Devedora está sujeita 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 incorra em custos adicionais, bem como em contingências significativas referentes a questões sociais.*

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

Na hipótese de a Devedora não tomar 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 conseguirá realizar o gerenciamento adequado dos riscos sociais apontados e atendendo a todos os parâmetros e diretrizes nacionais e internacionais o que, conseqüentemente, pode eventualmente prejudicar os resultados operacionais e a reputação da Devedora.

## Fatores de Risco



Ademais, a Escritura de Emissão de Debêntures prevê disposições e obrigações relativas ao cumprimento da Legislação Socioambiental, observados os termos descritos nos Documentos da Operação. Caso a Devedora não consiga cumprir com tais obrigações, as Debêntures estarão expostas ao risco de vencimento antecipado, e os CRI, conseqüentemente, estarão expostos ao risco de resgate antecipado.

Caso os resultados da Devedora venham a ser impactados por quaisquer das razões supramencionadas, não se pode garantir que a sua capacidade de honrar com os compromissos assumidos no âmbito das Debêntures será mantida. Assim, se, por ventura, a Devedora deixar de realizar os pagamentos devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora poderá não possuir recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para cumprir com as suas obrigações perante os Titulares de CRI, reduzindo as rentabilidades esperadas em relação ao momento de investimento.

### Riscos decorrentes do escopo restrito de auditoria jurídica.

O processo de auditoria legal conduzido para a Emissão possuiu escopo restrito, definido em conjunto entre a Emissora, a MRV e os Coordenadores da Oferta, levando em consideração os processos considerados de natureza relevante, ou seja, processos de natureza ambiental, trabalho em condição análoga a de escravo, corrupção e crimes em geral, que causem danos reputacionais ou graves danos financeiros à MRV, conforme por ela identificados e informados ou aqueles que estejam acima do valor de corte estabelecido para a auditoria legal. Desta forma, é possível que haja passivos ou débitos que eventualmente possam impactar a operação e/ou as partes envolvidas direta ou indiretamente e que não tenham sido identificados pelo processo de auditoria legal conduzido, o que pode afetar adversamente a liquidez dos CRI ou o recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o recebimento ou a expectativa de recebimento da Remuneração e da amortização dos CRI pelos Titulares de CRI.

### Riscos dos Direitos Creditórios Imobiliários

Os Direitos Creditórios Imobiliários constituem a totalidade do Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Emissora, assim como qualquer atraso ou falha no repasse desses valores pela Emissora aos Titulares de CRI, ou mesmo a insolvência da Emissora, poderão afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários e do agronegócio por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio, cujos patrimônios são administrados separadamente do patrimônio da Emissora, nos termos da Lei 14.430. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Direitos Creditórios Imobiliários.

Dessa forma, qualquer atraso, falha ou falta de recebimento ou repasse destes valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora não terá qualquer obrigação de realizar novamente tais pagamentos e/ou transferências.

## Fatores de Risco

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

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

A não realização ou realização inadequada dos procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Direitos Creditórios Imobiliários ou em caso de perda dos Documentos da Operação e/ou Documentos Comprobatórios, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

### Risco de concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização

Os Direitos Creditórios Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco de crédito a ela aplicáveis são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários. Uma vez que os pagamentos de Remuneração e amortização dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Debêntures, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Debêntures podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Debêntures. Portanto, a inadimplência da Devedora, pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

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

Considerando que a Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise criteriosa da qualidade dos Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das Debêntures e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, gerando prejuízo aos seus titulares.

## Fatores de Risco

### Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora

A Devedora sujeita-se a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Direitos Creditórios Imobiliários, uma vez que a capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas perante os Titulares de CRI estará afetada em virtude de sua insolvência. Além disso, a falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora poderá acarretar o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI, o que poderá afetar o pagamento dos CRI.

### Riscos do Regime Fiduciário

Não obstante o disposto no parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 14.430, 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”.

Embora a Lei 14.430, seja posterior à Medida Provisória 2.158-35, de 2001, e específica no que se refere a lastros de certificados de recebíveis, como os de CRI, não houve revogação expressa desta. Nesse sentido, caso o dispositivo acima da Medida Provisória 2.158-35 seja aplicado, as Debêntures e os Direitos Creditórios Imobiliários delas decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os Titulares de CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização dos créditos do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível que créditos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Emissora perante aqueles credores.

### Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, banco liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso 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, 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.

## Fatores de Risco



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

O lastro dos CRI é composto pelas Debêntures. Falhas ou erros na elaboração e formalização da Escritura de Emissão de Debêntures, de acordo com a legislação aplicável, poderão afetar o lastro do CRI e, por consequência, afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e causar prejuízo aos Titulares de CRI.

Eventuais mudanças na interpretação ou aplicação da legislação aplicável às emissões de debêntures e aos certificados de recebíveis do imobiliários por parte dos tribunais ou autoridades governamentais de forma a considerar a descaracterização das Debêntures como lastro dos CRI, podem causar impactos negativos aos Titulares de CRI. Além disso, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais, ou outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia dos CRI para seus titulares podem afetar negativamente os pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI, uma vez que, de acordo com o Termo de Securitização, esses tributos constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, e não incidirão no Patrimônio Separado.

### O patrimônio separado da Emissão tem como principal fonte de recursos os Direitos Creditórios Imobiliários

Qualquer atraso ou falta de pagamento, à Emissora, dos créditos imobiliários e do agronegócio por parte dos devedores ou coobrigados, poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Emissora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores ou coobrigados, de modo que não há qualquer garantia que os investidores nos CRI receberão a totalidade dos valores investidos.

O patrimônio líquido da Emissora, em 31 de dezembro de 2022 era de R\$7.838.882,88 (sete milhões, oitocentos e trinta e oito mil, duzentos e oitocentos e oitenta e dois reais e oitenta e oito centavos) e, portanto, inferior ao Valor Total da Emissão. Não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade dos patrimônios separados, conforme previsto no artigo 28 da Lei 14.430.

### Eventos de Vencimento Antecipado, resgate antecipado, amortização extraordinária e de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado podem gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI

Caso se verifique a ocorrência de Eventos de Vencimento Antecipado, as Debêntures deverão ser pagas antecipadamente, o que poderá causar perdas financeiras aos Titulares de CRI que poderão sofrer prejuízos em razão de eventual tributação, inclusive, conforme o caso, em razão da eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

Os CRI poderão, observadas as condições descritas no Termo de Securitização, ser objeto de resgate antecipado e/ou de amortização extraordinária.

## Fatores de Risco



A Devedora poderá, a qualquer tempo, na hipótese um Evento de Retenção de Tributos (conforme definido no Termo de Securitização), realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures (sendo vedado o resgate parcial), com o consequente cancelamento de tais Debêntures e o Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário.

Ademais, diante da efetiva instauração do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, nos termos do Termo de Securitização, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI.

Ainda, diante da efetiva instauração da Amortização Extraordinária das Debêntures pela Devedora, nos termos do Termo de Securitização, a Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória.

Por fim, caso a Devedora apresente uma Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, a Emissora deverá, em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, apresentar uma Oferta de Resgate Antecipado.

Em qualquer dessas hipóteses, os Titulares de CRI resgatados ou que tiverem seus CRI amortizados terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI, não sendo devida pela Emissora ou Devedora, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

**Para mais informações sobre a operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário, do Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, da Oferta de Resgate Antecipado e do Resgate Antecipado dos CRI pelo Vencimento Antecipado das Debêntures, veja as Cláusulas “6. Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário, Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, Amortização Extraordinária e Oferta de Resgate Antecipado” e “7. Resgate Antecipado dos CRI pelo Vencimento Antecipado das Debêntures” do Termo de Securitização, anexo ao Prospecto.**

Ademais, na hipótese de indisponibilidade ou ausência de apuração ou divulgação da Taxa DI, ou de indisponibilidade do IPCA, sem que a Emissora, mediante aprovação dos Titulares de CRI, e a Devedora cheguem a um consenso sobre o índice que deverá substituí-los, as Debêntures da respectiva série deverão ser resgatadas antecipadamente pela Devedora, o que poderá causar perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Por fim, 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 cumprimento do processo de convocação e realização da Assembleia Especial de Investidores que deliberará sobre os Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI.

## Fatores de Risco

### Riscos da Oferta

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

O Contrato de Distribuição (conforme definido no Prospecto) prevê diversas Condições Precedentes (conforme definido no Prospecto) que devem ser satisfeitas até a data da concessão do registro automático da Oferta na CVM ou até a data da liquidação financeira dos CRI, conforme o caso. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes, os Coordenadores da Oferta poderão decidir pela não continuidade da Oferta. Caso os Coordenadores da Oferta decidam pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta, nos termos do artigo 70, §4º, da Resolução CVM 160. Em caso de cancelamento da Oferta, todos as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, a Devedora e os Coordenadores da Oferta não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

#### A Oferta será realizada em até quatro séries, sendo que a alocação dos CRI entre as séries será definida no Procedimento de Bookbuilding, o que pode afetar a liquidez da série com menor alocação

O número de CRI a ser alocado em cada série da Emissão será definido de acordo com a demanda dos CRI pelos Investidores, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação dos CRI entre as séries ocorrerá por meio do Sistema de Vasos Comunicantes. Eventual série em que for verificada uma demanda menor poderá ter sua liquidez no mercado secundário afetada adversamente. Neste cenário, os Investidores que subscreverem e integralizarem a série em que sua demanda verificada for menor poderão enfrentar dificuldade na revenda dos CRI a ele alocados no mercado secundário.

#### Risco Relacionado à Colocação do Montante Mínimo da Oferta

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que haja a colocação do Montante Mínimo. Uma vez atingido o Montante Mínimo, a Emissora, de comum acordo com a Devedora e os Coordenadores da Oferta, poderá decidir por reduzir o valor da Oferta até um montante equivalente entre o Montante Mínimo e o Valor Total da Emissão. A eventual Distribuição Parcial da Oferta poderá implicar na redução da liquidez dos CRI no mercado secundário, o que poderá dificultar a revenda do papel pelos Investidores que forem alocados no âmbito da Oferta, reduzindo, assim, a realização das expectativas de rentabilidade dos Titulares de CRI quando da negociação dos CRI.

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

As informações do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e da Devedora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora e na Devedora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e da Devedora incorporados podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão.

## Fatores de Risco



### Ausência de manifestação dos Auditores Independentes da Devedora com relação às informações do Formulário de Referência da Devedora

As demonstrações financeiras da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, bem como as Informações Trimestrais – ITR, referentes ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2023, incorporadas por referência a este Prospecto, foram, respectivamente, objeto de auditoria e revisão por parte dos Auditores Independentes da Devedora.

O Formulário de Referência da Devedora, incorporado por referência a este Prospecto, não é um documento que acompanha as demonstrações financeiras auditadas ou as Informações Trimestrais – ITR revisadas da Devedora de acordo com a NBC TA 720 – “Responsabilidade do auditor em relação a outras informações” e, desta forma, não foi 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 Devedora podem conter imprecisões que podem impactar negativamente o retorno esperado pelos investidores em razão da aquisição dos CRI.

### Ausência de manifestação dos Auditores Independentes da Emissora com relação às informações do Formulário de Referência da Emissora

As demonstrações financeiras da Emissora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, incorporadas por referência a este Prospecto, foram, respectivamente, objeto de auditoria por parte dos Auditores Independentes da Emissora.

O Formulário de Referência da Emissora, incorporado por referência a este Prospecto, não é um documento que acompanha as demonstrações financeiras auditadas e, desta forma, não foi 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 podem conter imprecisões que podem impactar negativamente o retorno esperado pelos investidores em razão da aquisição dos CRI.

## Fatores de Risco



Não foi verificada a consistência de algumas das informações financeiras constantes neste Prospecto e, desta forma, algumas das informações financeiras constantes neste Prospecto podem não ser consistentes com as respectivas demonstrações financeiras auditadas por auditores independentes

Não foi verificada a consistência das informações financeiras da Devedora referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021 e 2020, constantes deste Prospecto, podendo tais informações não ser consistentes com as respectivas demonstrações financeiras auditadas pelos auditores independentes da Devedora.

Conseqüentemente, as informações financeiras da Devedora para os exercícios em referência, constantes deste Prospecto, cuja consistência não foi verificada, podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão de investimento.

### Falta de liquidez dos CRI no mercado secundário

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

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

### A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Oferta poderá afetar adversamente a liquidez dos CRI no mercado secundário

Nos termos da regulamentação em vigor, poderão ser aceitas na Oferta intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que pode promover a redução da liquidez esperada dos CRI no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por manter estes CRI fora de circulação. A Emissora não tem como garantir que a aquisição dos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estes CRI fora de circulação reduzindo a liquidez esperada dos CRA. Neste cenário, os Investidores poderão enfrentar dificuldade na revenda dos CRI a ele alocados no mercado secundário.

## Fatores de Risco



*Risco em função do registro automático da Oferta na CVM e dispensa de análise prévia da Oferta pela ANBIMA no âmbito do Acordo de Cooperação Técnica celebrado entre CVM/ANBIMA para registro de ofertas públicas*

A Oferta não foi objeto de análise prévia pela CVM, de forma que será registrada automaticamente perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160; bem como não foi objeto de análise prévia pela ANBIMA, sendo registrada perante a ANBIMA somente após o envio do Anúncio de Encerramento da Oferta à CVM. A Oferta está também dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais possam estar familiarizados. Dessa forma, no âmbito da Oferta não são conferidas aos Investidores todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que não sejam investidores profissionais e qualificados e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários registradas perante a CVM, de forma que os Investidores podem estar sujeitos a riscos adicionais a que não estariam caso a Oferta fosse objeto de análise prévia pela CVM e/ou pela ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nos CRI, no âmbito da Oferta, devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Emissora.

### **Riscos dos CRI**

#### *Risco decorrente da Ausência de Garantias nos CRI*

Além da constituição do Regime Fiduciário sobre os créditos do Patrimônio Separado, não foi e nem será constituída nenhuma garantia para garantir o adimplemento dos CRI, cuja execução poderá requerer eventual envio de notificações e/ou obtenção de anuências dos referidos devedores. Assim, o não pagamento pela Emissora do valor devido dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, e/ou a não adoção das referidas medidas poderão gerar um efeito material adverso aos Titulares de CRI.

#### *Descasamento da Taxa DI a ser utilizada para o pagamento da Remuneração dos CRI*

Todos os pagamentos devidos aos Titulares de CRI serão realizados com base no DI divulgado e vigente quando do cálculo e pagamento dos valores devidos pela Devedora à Emissora no âmbito das Debêntures. Nesse sentido, os valores da Remuneração, a ser pagos aos Titulares de CRI nos termos do Termo de Securitização poderão diferir dos valores que seriam pagos caso referidos valores fossem calculados com base no período compreendido exatamente no intervalo entre a data de início e de término do respectivo Período de Capitalização, o que poderá significar um impacto financeiro adverso aos Titulares de CRI.

## Fatores de Risco



### Risco relacionado à adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI

Com relação aos CRI, a Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor a taxa de juros divulgada pela Anbid/CETIP, tal como o é a Taxa DI divulgada pela B3. A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela B3 em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI ou de seu lastro, ou ainda, que a remuneração das Debêntures deve ser limitada à taxa de 1% (um por cento) ao mês. Em se concretizando referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI, poderá **(i)** ampliar o descasamento entre os juros das Debêntures e a Remuneração dos CRI; e/ou **(ii)** conceder aos Titulares de CRI juros remuneratórios inferiores à atual Remuneração, bem como limitar a aplicação de fator de juros limitado a 1% (um por cento) ao mês, nos termos da legislação brasileira aplicável à fixação de juros remuneratórios.

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

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

Dessa forma, as classificações de risco representam uma opinião quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado relativos à amortização e Remuneração dos CRI, sendo que, caso a classificação de risco originalmente atribuída seja rebaixada, a Devedora poderá encontrar dificuldades em realizar outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, conseqüentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora e na sua capacidade de honrar com as obrigações relativas à Oferta.

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

## Fatores de Risco



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

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Titulares de CRI são aprovadas por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes, desde que presentes, no mínimo, de 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação de ambas as séries, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Investidores. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais de Titulares de CRI poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI que terão que acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse.

### Riscos inerentes aos Investimentos Permitidos

Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, em Investimentos Permitidos (conforme abaixo definido), sendo certo que a Emissora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada ou negligência) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

Como quaisquer ativos financeiros negociados no mercado financeiro e de capitais, os Investimentos Permitidos estão sujeitos a perdas decorrentes da variação em sua liquidez diária, rebaixamentos da classificação de investimento, fatores econômicos e políticos, dentre outros, podendo causar prejuízos aos Titulares de CRI.

### Riscos relacionados ao mercado de securitização

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda financeira por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

## Fatores de Risco

### Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI ou na interpretação das normas tributárias podem afetar o rendimento dos CRI

Poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares: **(i)** eventuais alterações na legislação tributária, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI; **(ii)** a criação de novos tributos; **(iii)** mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais; **(iv)** a interpretação desses tribunais ou autoridades sobre a estrutura de outras emissões semelhantes à emissão dos CRI anteriormente realizadas de acordo com a qual a Emissora, os Titulares de CRI ou terceiros responsáveis pela retenção de tributos fiquem obrigados a realizar o recolhimento de tributos relacionados a essas operações anteriores; ou **(v)** outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia ou liquidação dos CRI e que podem ser impostas até o final do quinto ano contado da data de liquidação dos CRI.

Adicionalmente, de acordo com o Termo de Securitização, os impostos diretos e indiretos aplicáveis conforme legislação tributária vigente constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, e não incidirão no Patrimônio Separado. Dessa forma, a ausência de recursos para fazer frente ao pagamento de tais eventos poderá afetar o retorno dos CRI planejado pelos Investidores.

**A Emissora e os Coordenadores da Oferta recomendam aos Investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI, especialmente no que se refere ao tratamento tributário específico a que estarão sujeitos com relação aos investimentos em CRI.**

### Riscos relacionados à Emissora

#### A Emissora poderá estar sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os créditos que compõem o Patrimônio Separado, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

#### Riscos Relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

A totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, desde que devidamente apurado e comprovados em sentença judicial transitada em julgado. Caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar os Titulares de CRI.

## Fatores de Risco

### Importância de uma equipe qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. 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 destes produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora. Eventual incapacidade da Emissora de manter a prestação de serviços com qualidade pode impactar a gestão dos direitos creditórios que servem de lastro para os CRI. Caso tal cenário se concretize, eventuais falhas na realização desses ativos poderá impactar as rentabilidades esperadas pelos Titulares de CRI de forma negativa.

### Manutenção do registro de companhia securitizadora

A atuação da Emissora como securitizadora de créditos imobiliários e do agronegócio por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim a emissão dos CRI e/ou a função da Emissora no âmbito da Oferta e da vigência dos CRI.

### Originação de novos negócios ou redução de demanda por CRI

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRI de sua emissão. No que se refere à originação, a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização imobiliária e do agronegócio. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. 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 CRI. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRI venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada. Eventual incapacidade da Emissora de manter a prestação de serviços com qualidade pode impactar a gestão dos direitos creditórios que servem de lastro para os CRI. Caso tal cenário se concretize, eventuais falhas na realização desses ativos poderá impactar as rentabilidades esperadas pelos Titulares de CRI de forma negativa.

### Crescimento da Emissora e 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 fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora. Eventual incapacidade da Emissora de manter a prestação de serviços com qualidade pode impactar a gestão dos direitos creditórios que servem de lastro para os CRI. Caso tal cenário se concretize, eventuais falhas na realização desses ativos poderá impactar as rentabilidades esperadas pelos Titulares de CRI de forma negativa.

## Fatores de Risco

### O objeto da Emissora e o Patrimônio Separado

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos imobiliários por parte dos devedores à Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

### Riscos relacionados a fatores macroeconômicos

#### Conjuntura econômica

Os negócios da Devedora poderão ser prejudicados por alterações da conjuntura econômica nacional ou mundial, incluindo inflação, taxas de juros, valorização ou desvalorização de moedas, disponibilidade dos mercados de capital, taxas de gastos do consumidor, disponibilidade de energia e custos (inclusive sobretaxas de combustível) e efeitos de iniciativas governamentais para administrar a conjuntura econômica. Quaisquer das referidas alterações poderiam prejudicar a demanda de produtos nos mercados doméstico e externo ou o custo e a disponibilidade das matérias-primas que a Devedora necessita, ingredientes culinários e materiais de embalagem, prejudicando, dessa forma, os resultados financeiros da Devedora.

As interrupções nos mercados de crédito e em outros mercados financeiros e a deterioração da conjuntura econômica nacional e mundial poderão, entre outras coisas: **(i)** ter impacto negativo sobre a demanda global por produtos proteicos, o que poderia acarretar a redução de vendas, lucro operacional e fluxos de caixa; **(ii)** fazer com que os clientes ou consumidores finais deixem de consumir os produtos da Devedora em favor de produtos mais baratos; **(iii)** dificultar ou encarecer a obtenção de financiamento para as operações ou investimentos ou refinanciamento da dívida da Devedora no futuro; **(iv)** fazer com que os credores modifiquem suas políticas de risco de crédito e dificultem ou encareçam a concessão de qualquer renegociação ou disputa de obrigações de natureza técnica ou de outra natureza nos termos dos contratos de dívida, caso a Devedora venha a pleiteá-las no futuro; **(v)** prejudicar a situação financeira de alguns clientes ou fornecedores da Devedora; e **(vi)** diminuir o valor dos investimentos da Devedora.

Caso quaisquer desses eventos se materialize e afete adversamente a capacidade da Devedora de honrar com os compromissos financeiros assumidos no âmbito das Debêntures, nada garante que não haverá o comprometimento do fluxo de pagamentos dos CRI, reduzindo, portanto, o retorno do investimento realizado pelos Titulares de CRI.

## Fatores de Risco



### Riscos relacionados às condições econômicas e políticas do Brasil podem afetar negativamente os negócios da Emissora e da Devedora

O governo brasileiro exerce e continuará a exercer, influência significativa sobre a economia brasileira. Essas influências, assim como as condições políticas e econômicas do país, poderiam afetar negativamente as atividades da Emissora e da Devedora. As ações do governo para controlar a inflação e outras regulamentações e políticas têm envolvido, entre outras medidas, aumentos ou diminuição nas taxas de juros, mudanças na política fiscal, controle de preços, desvalorizações e valorizações cambiais, controle de capitais, limites a importações, entre outras ações. As atividades da Emissora e da Devedora, assim como sua situação financeira e resultados operacionais, podem ser adversamente afetados por mudanças em políticas e regulamentações governamentais envolvendo, ou afetando, fatores tais como: **(i)** Política monetária e taxas de juros; **(ii)** Controles cambiais e restrições a remessas internacionais; **(iii)** Flutuações na taxa de câmbio; **(iv)** Mudanças fiscais e tributárias; **(v)** Liquidez do mercado financeiro e de capitais brasileiro; **(vi)** Taxas de juros; **(vii)** Inflação; **(viii)** Escassez de energia; e **(ix)** Política fiscal.

Incertezas relacionadas à possibilidade de o governo brasileiro implementar, no futuro, mudanças políticas e regulamentações que envolvam ou afetem os fatores mencionados acima, entre outros, podem contribuir para um cenário de incerteza econômica no país e de alta volatilidade no mercado nacional de valores mobiliários, assim como em valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no exterior. Essa incerteza e outros eventos futuros que afetem a economia brasileira, além de outras medidas adotadas pelo governo, podem afetar negativamente as operações da Devedora e seus resultados operacionais.

A Emissora e a Devedora não podem prever se, ou quando, novas políticas fiscais, monetárias e de taxas de câmbio serão adotadas pelo governo brasileiro, ou mesmo se tais políticas irão de fato afetar a economia do país, as operações, a situação financeira e os resultados operacionais da Emissora e da Devedora.

Caso quaisquer desses eventos se materialize e afete adversamente a capacidade da Devedora de honrar com os compromissos financeiros assumidos no âmbito das Debêntures, nada garante que não haverá o comprometimento do fluxo de pagamentos dos CRI, reduzindo, portanto, a retorno do investimento realizado pelos Titulares de CRI.

### A inflação e os esforços do governo brasileiro de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil

No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo governo brasileiro no intuito de controlá-la, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil. As medidas do governo brasileiro 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 do governo brasileiro, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e no mercado de títulos e valores mobiliários para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear aumento de inflação. Se o Brasil experimentar inflação elevada no futuro, a Devedora e a Emissora poderão não ser capazes de reajustar os preços que cobra de seus clientes e pagadores para compensar os efeitos da inflação sobre a sua estrutura de custos, o que poderá afetar suas condições financeiras.

## Fatores de Risco



Caso quaisquer desses eventos se materialize e afete adversamente a capacidade da Devedora de honrar com os compromissos financeiros assumidos no âmbito das Debêntures, nada garante que não haverá o comprometimento do fluxo de pagamentos dos CRI, reduzindo, portanto, a retorno do investimento realizado pelos Titulares de CRI.

### A instabilidade cambial

A moeda brasileira tem sofrido forte oscilação com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao Dólar e outras moedas não terá um efeito adverso nas atividades da Emissora e da Devedora.

As desvalorizações do Real podem afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo, bem como os resultados da Emissora e da Devedora, podendo impactar o desempenho financeiro, o preço de mercado dos CRI de forma negativa, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas. Por outro lado, a valorização do Real frente ao Dólar pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação.

Caso quaisquer desses eventos se materialize, a Devedora e a Emissora poderão não ser capazes de reajustar os preços que cobra de seus clientes e pagadores para compensar os efeitos desses eventos sobre a sua estrutura de custos, o que poderá afetar suas condições financeiras, afetando adversamente a capacidade da Devedora de honrar com os compromissos financeiros assumidos no âmbito das Debêntures e comprometendo do fluxo de pagamentos dos CRI, reduzindo, portanto, a retorno do investimento realizado pelos Titulares de CRI.

### Alterações na política monetária e nas taxas de juros

O Governo Federal, por meio do COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios da Emissora.

## Fatores de Risco



Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Emissora e da Devedora.

Caso quaisquer desses eventos se materialize, a Devedora e a Emissora poderão não ser capazes de reajustar os preços que cobra de seus clientes e pagadores para compensar os efeitos desses eventos sobre a sua estrutura de custos, o que poderá afetar suas condições financeiras, afetando adversamente a capacidade da Devedora de honrar com os compromissos financeiros assumidos no âmbito das Debêntures e comprometendo do fluxo de pagamentos dos CRI, reduzindo, portanto, a retorno do investimento realizado pelos Titulares de CRI.

### Redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode impactar negativamente a Emissora e a Devedora

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e as atuais desacelerações das economias europeias e americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, incluindo a Emissora e a Devedora. Caso quaisquer desses eventos se materialize, a Devedora e a Emissora poderão não ser capazes de reajustar os preços que cobra de seus clientes e pagadores para compensar os efeitos desses eventos sobre a sua estrutura de custos, o que poderá afetar suas condições financeiras, afetando adversamente a capacidade da Devedora de honrar com os compromissos financeiros assumidos no âmbito das Debêntures e comprometendo do fluxo de pagamentos dos CRI, reduzindo, portanto, a retorno do investimento realizado pelos Titulares de CRI.

### Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, especialmente os Estados Unidos e países de economia emergente, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros

O valor de mercado de valores mobiliários de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes escalas, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo outros países da América Latina e países de economia emergente. Embora a conjuntura econômica nesses países possa ser significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros.

A economia brasileira também é afetada por condições econômicas e de mercado internacionais de modo geral, especialmente condições econômicas e de mercado dos Estados Unidos. Os preços das ações na B3, por exemplo, historicamente foram sensíveis a flutuações das taxas de juros dos Estados Unidos, bem como às variações dos principais índices de ações norte-americanos. Ainda, reduções na oferta de crédito e a deterioração das condições econômicas em outros países, podem prejudicar os preços de mercado dos valores mobiliários brasileiros.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países de mercados emergentes resultou, em geral, na saída de recursos do Brasil e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em uma recessão global, com vários efeitos que, direta ou indiretamente, prejudicaram os mercados financeiros e da economia brasileira.

## Fatores de Risco

Qualquer um desses fatores pode afetar negativamente o preço de mercado dos títulos mobiliários e tornar mais difícil acessar os mercados de capitais e o financiamento de operações no futuro em termos aceitáveis.

### *A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora, seus resultados e operações*

O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou a confiança dos investidores e a população em geral, o que resultou na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

A recente instabilidade econômica no Brasil contribuiu para a redução da confiança do mercado na economia brasileira e para o agravamento da situação do ambiente político interno.

Além disso, Luis Inácio Lula da Silva foi eleito presidente em outubro de 2022, para o mandato de quatro anos iniciado em 2023. As incertezas em relação à implementação, pelo novo governo, principalmente considerando que a maioria eleita para o legislativo federal é de partido de oposição ao presidente eleito, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como o clima político instaurado após as eleições, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros.

O presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os da Emissora e os da Devedora.

A Emissora e a Devedora não podem prever quais políticas o presidente irá adotar, muito menos se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e a Devedora ou sobre a economia brasileira. Tais acontecimentos podem ter um efeito adverso relevante sobre os negócios, resultados operacionais, situação financeira e perspectivas da Emissora e a Devedora. Historicamente, o cenário político no Brasil influenciou o desempenho da economia brasileira. Em particular, crises políticas afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, o que afetou adversamente o desenvolvimento econômico no Brasil.

Caso quaisquer desses eventos se materialize, os Investidores poderão encontrar dificuldade em revender os CRI a eles alocados. Ademais, caso as condições financeiras da Devedora sejam afetadas, não se pode garantir que a Devedora honrará com os compromissos financeiros assumidos no âmbito das Debêntures e comprometendo do fluxo de pagamentos dos CRI, reduzindo, portanto, a retorno do investimento realizado pelos Titulares de CRI.

## Fatores de Risco



### Risco relativo ao conflito entre Federação Russa e Ucrânia e em relação a Israel e o grupo sunita Hamas

Fatores relacionados à geopolítica internacional podem afetar adversamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais brasileiro. Nesse sentido, o conflito envolvendo a Federação Russa e a Ucrânia traz como risco uma nova alta nos preços do commodities agrícolas, ocorrendo simultaneamente a possível valorização do dólar, o que causaria ainda mais pressão inflacionária e poderia dificultar a retomada econômica brasileira.

Adicionalmente, o conflito impacta também o fornecimento global de commodities agrícolas, de modo que, havendo reajuste para cima do preço dos grãos devido à alta procura, a demanda pela produção brasileira aumentaria, tendo em vista a alta capacidade de produção e a consequente possibilidade de negociar por valores mais competitivos.

Dessa forma, aumentam-se as taxas de exportação e elevam-se os preços internos, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Ainda, parcela significativa do agronegócio brasileiro é altamente dependente de fertilizantes, cujo principais insumos para sua fabricação são importados, principalmente, da Federação Russa, bem como de dois de seus aliados (República da Bielorrússia e República Popular da China); dessa forma, a mudança na política de exportação desses produtos poderá impactar negativamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais brasileiro.

Neste mesmo sentido, em 07 de outubro de 2023, o grupo sunita palestino “Hamas” lançou um ataque contra cidades israelenses a partir da Faixa de Gaza. O ataque envolveu o lançamento de foguetes e a invasão ao território israelense por terra e mar. Tal conflito pode afetar diretamente, por exemplo, o preço dos combustíveis fosseis, culminando na inflação dos seus preços, encarecendo a produção e custos logísticos, bem como a maior oscilação do dólar, acarretando possíveis impactos adversos na cadeia produtiva, tanto por falta de insumos, como pelo aumento dos custos de produção.

Nesse sentido, a incerteza da economia global está produzindo e/ou poderá 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, impactar negativamente a cadeia de fornecimento de suprimentos de matéria-prima, com consequente aumento inflacionários e de taxas e juros sobre as mercadorias, entre outras, e que podem afetar negativamente a situação financeira da Devedora, e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

### O surto de doenças transmissíveis, como a COVID-19, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial e a economia brasileira, impactando o mercado de negociação dos valores mobiliários emitidos pela e/ou lastreados em títulos de emissão da Devedora

Surto de doenças que afetam o comportamento das pessoas, como a COVID-19, o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio - MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave - SARS, podem ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global e local, nas indústrias mundiais e locais, na economia mundial e brasileira, nos resultados da Devedora e nas ações de sua emissão.

## Fatores de Risco



Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos mundiais ou locais pode diminuir o interesse de investidores nacionais e estrangeiros em valores mobiliários de emissores brasileiros, incluindo os valores mobiliários de emissão da Devedora, o que pode afetar adversamente o preço de mercado de tais valores mobiliários e também pode dificultar o acesso ao mercado de capitais e financiamento das operações da Devedora no futuro em termos aceitáveis.

Caso quaisquer desses eventos se materialize, a Devedora e a Emissora poderão não ser capazes de reajustar os preços que cobra de seus clientes e pagadores para compensar os efeitos desses eventos sobre a sua estrutura de custos, o que poderá afetar suas condições financeiras, afetando adversamente a capacidade da Devedora de honrar com os compromissos financeiros assumidos no âmbito das Debêntures e comprometendo o fluxo de pagamentos dos CRI, reduzindo, portanto, o retorno do investimento realizado pelos Titulares de CRI.

## Contatos da Distribuição



Coordenador Líder

**Rafael Quintas**  
rafael.quintas@safra.com.br

**Januaria Rota**  
januaria.rota@safra.com.br

**Pedro Sene**  
pedro.sene@safra.com.br

**Alexandre Baldrigue**  
alexandre.Baldrigue@safra.com.br

**Pedro Vasconcellos**  
pedro.vasconcellos@safra.com.br

**fi.sales@safra.com.br**  
+55 (11) 3175-7695



Coordenador

**Denise Chicuta**

**Diogo Mileski**

**Camila São Julião**

**Abel Sader**

**João Pedro Lobo**

**Camila Cafalcante**

**bbifisales@bradescobbi**



Investment Bank  
Coordenador

**Paulo Arruda**

**Paula Montanari**

**Daniel Gallina**

**Bruno Finotello**

**ol-salesrf@ubs.com**  
+55 (11) 2767-6191

**MRV** & **CO**



**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**