EQI investment banking

CRI – Due VI | Tropí

Até R$ 21.700.000,00 (vinte e um milhões e setecentos mil reais)

Julho de 2026

Material Publicitário para Distribuição Pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da 207ª (ducentésima sétima) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

Autorregulação ANBIMA – Agente Fiduciário

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA – Securitizadoras



Estruturador	Coordenador Líder	Emissora
EQI investment banking	canal	canal

Disclaimer

A PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO É REALIZADA NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (“CVM”) Nº 160, DE 13 DE JULHO DE 2022, CONFORME EM VIGOR (“Oferta” E “RESOLUÇÃO CVM 160”, RESPECTIVAMENTE), SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO JUNTO À CVM. OS INVESTIDORES INTERESSADOS DEVERÃO SE ATENTAR PARA O PÚBLICO -ALVO DA PRESENTE OFERTA. ESTE MATERIAL NÃO DEVE SER (NO TODO OU EM PARTE) REPRODUZIDO, DISTRIBUÍDO OU TRANSMITIDO PARA QUALQUER OUTRA PESSOA SEM O CONSENTIMENTO PRÉVIO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (“Coordenador Líder”).

Este material foi preparado com finalidade exclusivamente informativa para dar suporte à divulgação da Oferta. Se você não for o destinatário ou a pessoa autorizada a receber este material, não pode usar, copiar ou divulgar as informações nele contidas ou tomar qualquer ação baseada nessas informações. O conteúdo deste material não deve ser comentado ou publicado, sob qualquer forma, com terceiros alheios aos objetivos pelos quais este material foi obtido. Este material foi elaborado pelo Coordenador Líder e é apresentado unicamente para fins informativos e exclusivamente ao destinatário, em caráter personalíssimo, no âmbito da oferta pública de distribuição, em regime de melhores esforços de colocação, dos certificados de recebíveis imobiliários da 207ª (ducentésima sétima) emissão, em 2 (duas) séries, da Canal Companhia de Securitização (“CRI” e “Securitizadora”), lastreados em créditos imobiliários devidos pela Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (“Devedora”) em favor da Securitizadora, com base em informações prestadas pela Securitizadora e pela Devedora. Potenciais Investidores Qualificados (conforme abaixo definido) devem utilizar os elementos que julgarem necessários para avaliar o eventual investimento antes de decidir investir nos CRI. Este material apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que os potenciais investidores devem ler em especial a seção “Fatores de Risco”, bem como o “Prospecto da Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 207ª (Ducentésima Sétima) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.” (“Prospecto”), o “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 207ª (Ducentésima Sétima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.” (“Termo de Securitização”), e os demais documentos da Oferta, antes de decidir investir nos CRI. Nos termos do artigo 4º do “Anexo Complementar IX – Classificação de CRI e de CRA” das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, os CRI são classificados como (i) Categoria: Residencial; (ii) Concentração: Concentrado; (iii) Tipo de segmento: Apartamentos ou casas; e (iv) Tipo de contrato com lastro: Valores Mobiliários representativos de dívida. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações. Este material não deve ser utilizado como base para qualquer acordo ou contrato. A decisão de investimento dos potenciais investidores nos CRI será de sua exclusiva responsabilidade, podendo recorrer 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. Os CRI serão objeto de Oferta destinada exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12da Resolução da CVM nº 30, de 11de maio de 2021, conforme em vigor (“Investidores Qualificados” e “Resolução CVM 30”, respectivamente), sob o rito de registro automático de distribuição pública perante a CVM, de acordo com a alínea “b”, do inciso VIII, do artigo 26 e artigo 27 da Resolução CVM 160.

Os CRI estão sujeitos às restrições dispostas no inciso III, do artigo 86 da Resolução CVM 160, observadas as exceções aplicáveis estabelecidas em seus respectivos parágrafos. Ainda, nos termos do parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, conforme em vigor, e do Ofício Circular CVM/SRE 10/23, os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários exclusivamente entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, conforme a legislação aplicável, e não poderão ser negociados com público investidor em geral. O Coordenador Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que : (i) as informações prestadas pela Securitizadora e pela Devedora sejam necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e estejam atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta ; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição deverão ser suficientes para permitir aos Investidores Qualificados a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta desta apresentação não se destina a ser considerada como aconselhamento para potenciais investidores em qualquer oferta de valores mobiliários futura e não constitui uma base para uma decisão de investimento informada.

As informações contidas neste material não foram verificadas independentemente e não serão atualizadas. Nem a Securitizadora nem o Coordenador Líder atualizarão quaisquer das informações contidas nesta apresentação, inclusive, mas sem se limitar, as informações prospectivas, sendo certo que as informações aqui contidas estão sujeitas a alterações, sem aviso prévio aos destinatários

Disclaimer

desta apresentação. O registro da Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade dos CRI, da Securitizadora, da Devedora e das demais instituições prestadoras de serviços. A rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada como promessa ou garantia de rentabilidade. A decisão de investimento nos CRI será, quando do início da distribuição, de exclusiva responsabilidade dos potenciais Investidores Qualificados, e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes ao investimento.

Recomenda-se que os potenciais Investidores Qualificados avaliem, juntamente com suas assessorias, incluindo financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de inadimplemento, liquidez e outros associados a esse tipo de investimento. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Termo de Securitização pelos potenciais Investidores Qualificados ao formarem seu julgamento para o investimento nos CRI. Ainda que algumas das partes mencionadas na presente apresentação mantenham sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o investidor. Lembramos que o investimento em certificados de recebíveis imobiliários não conta com qualquer mecanismo de garantia do fundo garantidor de créditos – FGC, podendo o investidor responder pelas perdas nos CRI. Adicionalmente, a Oferta deverá ser registrada perante a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA"), nos termos do "Código de Ofertas Públicas", das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" e demais normativos da ANBIMA, exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA, em até 7 (sete) dias corridos contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta pelo Coordenador Líder. Ainda, a Oferta está também dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM sob o rito ordinário. Nesse sentido, todos os documentos relativos aos CRI e/ou à Oferta, incluindo, sem limitação, o Prospecto, o Termo de Securitização e o presente material de divulgação, não foram e não serão objeto de revisão pela CVM.

O Investidor Qualificado deve estar ciente das restrições previstas na Resolução CVM 160 quanto à divulgação da Oferta, devendo o Investidor Qualificado comprometer -se, portanto, a não divulgar e/ou fornecer a terceiros, reproduzir ou, ainda, de qualquer modo, dispor de quaisquer informações relacionadas à Oferta às quais tenha acesso, não se limitando àquelas contidas neste material de divulgação.

ESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO DOS CRI. OS INVESTIDORES QUALIFICADOS INTERESSADOS EM INVESTIR NOS CRI NO ÂMBITO DA OFERTA DEVEM TER CONHECIMENTO SOBRE OS MERCADOS FINANCEIROS E DE CAPITAIS SUFICIENTE PARA CONDUZIR SUA PRÓPRIA ANÁLISE, AVALIAÇÃO E INVESTIGAÇÃO INDEPENDENTES SOBRE AS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA, TENDO EM VISTA QUE NÃO LHES SÃO APLICÁVEIS, NO ÂMBITO DA OFERTA, TODAS AS PROTEÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES CONFERIDAS A INVESTIDORES NÃO QUALIFICADOS E/OU A INVESTIDORES QUE INVESTEM EM OFERTAS PÚBLICAS DE VALORES MOBILIÁRIOS REGISTRADAS PERANTE A CVM SOB O RITO ORDINÁRIO, CONFORME PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160. ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI, OS INVESTIDORES QUALIFICADOS DEVEM CONSIDERAR, CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO, EM PARTICULAR AS INFORMAÇÕES DETALHADAS SOBRE OS RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NOS CRI E OS "FATORES DE RISCO" DESCRITOS NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO, NO PROSPECTO E NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO. ESTE MATERIAL TEM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO E PUBLICITÁRIO E A LEITURA DESTE MATERIAL NÃO SUBSTITUI A LEITURA INTEGRAL DO PROSPECTO E DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO. OS INVESTIDORES QUALIFICADOS DEVEM LER ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE, QUANDO DA NEGOCIAÇÃO NO ÂMBITO DA B3, AS INFORMAÇÕES RELATIVAS À CLASSE E SÉRIE DOS CRI SENIORES E À CLASSE E SÉRIE DOS CRI SUBORDINADOS CONSTARÃO DO CAMPO DESCRIÇÃO ADICIONAL DO ATIVO JUNTO À B3.

POR TRATAR - SE DE OFERTA DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES QUALIFICADOS, ESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO NÃO CONTÉM INFORMAÇÕES DETALHADAS SOBRE A OFERTA. POR ISSO, É FUNDAMENTAL QUE OS INVESTIDORES QUALIFICADOS REALIZEM, DIRETAMENTE OU POR MEIO DE ASSESSORIA ESPECIALIZADA, SUA PRÓPRIA PESQUISA, AVALIAÇÃO E INVESTIGAÇÃO INDEPENDENTES SOBRE A OFERTA E SOBRE OS CRI ANTES DE TOMAREM SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Disclaimer

ESTE MATERIAL NÃO SE DESTINA À UTILIZAÇÃO EM VEÍCULOS PÚBLICOS DE COMUNICAÇÃO, TAIS COMO: JORNAIS, REVISTAS, RÁDIO, TELEVISÃO, PÁGINAS ABERTAS NA INTERNET OU EM ESTABELECIMENTOS ABERTOS AO PÚBLICO.

As informações contidas neste Material Publicitário estão em consonância com o Prospecto, porém não o substituem e não devem ser confundidos. O Prospecto contém informações adicionais e complementares a este Material Publicitário e sua leitura possibilita uma análise detalhada dos Termos e Condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes. O Coordenador Líder recomenda aos Investidores Qualificados, antes de qualquer tomada de decisão de investimento relativa à Oferta, a leitura cuidadosa do Prospecto e do Termo de Securitização, em especial a seção “Fatores de Risco”.

Tais documentos estão disponíveis nas seguintes páginas da Internet:

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO: https://www.canalsecuritizadora.com.br/emissoes (neste website buscar na barra de pesquisa e pesquisar por “Projeto 14 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”, selecionar o quadro, encontrar “Documentos da Operação” e selecionar “Todos os Documentos” para acesso ao documento desejado).

CVM/B3: http ://www gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar “Menu” ao lado esquerdo da tela, clicar em “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM), clicar “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos .Net)”, clicar novamente em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar em “Exibir Filtros”, buscar no campo “Securitizadora” “Canal Companhia de Securitização”, em seguida, no campo “Nome do Certificado”, digitar Due VI, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta pela coluna “Tipo”, clicar no símbolo da lupa com o papel dobrado “visualizar documento” à direita para acesso ao documento desejado).

Os investimentos na Oferta apresentam riscos, notadamente aqueles indicados na seção Fatores de Risco do Prospecto. O investimento em certificados de recebíveis imobiliários não é garantido pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC. A Oferta não é adequada aos Investidores Qualificados que (i) não tenham conhecimento dos riscos envolvidos na Oferta e/ou nos CRI ou que não tenham acesso à consultoria especializada, em especial regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos e financeiras; e (ii) necessitem de liquidez considerável com relação aos CRI, uma vez que a negociação de CRI no mercado secundário é incipiente.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO.

Agenda

1. *Term Sheet*
2. Visão Geral da Due
3. Garantias da Operação
4. Cronograma
5. Fatores de Risco

EQI investment banking

Agenda

1. ***Term Sheet***
2. Visão Geral da Due
3. Garantias da Operação
4. Cronograma
5. Fatores de Risco

EQI investment banking

Term Sheet

Devedor	Empreendimento Tropí (projeto 14)
Uso dos Recursos	Término da obra do empreendimento Tropí (projeto 14)
Instrumento	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Volume da Oferta	Até R$ 21.700.000,00 (vinte e um milhões e setecentos mil reais);
Público-Alvo	Investidor Qualificado
Prazo da Operação	Até 48 Meses
Fundo de Obras	Os recursos oriundos das integralizações de cada série remanescente serão destinados, após o desconto das despesas e de eventuais recomposições dos fundos, integralmente ao Fundo de Obras.
Amortização do Principal	*Cash Sweep* de 100,00% do saldo de recebíveis após o pagamento de Juros, Despesas do CRI, Comissão e Impostos.
Taxa de Juros Indicativa	IPCA + 11,50% a.a.
Periodicidade dos Juros	Mensal, a partir da liquidação financeira da oferta.
Garantias	• Aval dos sócios PF da DUE – Adailton José dos Santos Filho – CPF 811.993.925-53 e André Faria da Costa – CPF 100.756.714-76; • Aval dos sócios PF da Árbore – César Ferreira da Silveira – CPF 915.327.016-91 e Karina Roenick Freitas – CPF 028.095.126-47; • Aval da DUE (Due Empreendimentos Imobiliários Ltda – CNPJ 37.806.875/0001-95); • Aval da Árbore (Árbore Engenharia Ltda – CNPJ 02.534.715/0001-50); • Alienação fiduciária das cotas da SPE Projeto 14 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda; • Alienação fiduciária de 100% das unidades do empreendimento Tropí que remanescerem em estoque após o habite-se e a liberação das unidades por parte da Caixa Econômica Federal; • Cessão fiduciária de 100% dos fluxos de recebíveis das unidades vendidas, do empreendimento Tropí, que remanescerem em estoque após o habite-se e a liberação das unidades por parte da Caixa Econômica Federal; • Alienação Fiduciária das unidades dos empreendimentos Naturê (B1-U202, B6-U305, B8-U001, B2-U205) e Tropí (B1-102, B1-007, B3-002); • Cessão Fiduciária dos recebíveis presentes e futuros das unidades dos empreendimentos Naturê (B1-U202, B6-U305, B8-U001, B2-U205) e Tropí (B1-102, B1-007, B3-002); • Cessão Fiduciária de 100% dos fluxos presentes e futuros da carteira pro-soluto e da carteira oriunda das vendas diretas do empreendimento Tropí; • Fundo de Reserva de 1 PMT do CRI; • Fundo de Despesas no valor de aproximadamente R$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais);

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL À SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO.

Term Sheet

Covenants	Índice de Cobertura = (Valor Presente dos Recebíveis Elegíveis Tropí e Cais + Unidades Individuais Tropí e Naturê * 80,00% + Estoque Após Término da obra do Tropí * 80,00% + Unidades em estoque do Cais * 80,00%) / (Saldo Devedor Atualizado – Fundo de Reserva) ≥ 130,00%
Recompra Facultativa	• Até o 12º (décimo segundo) mês da operação: 2,50% calculado sobre o saldo devedor da operação; • Do 13º (décimo terceiro) ao 30º (trigésimo) mês da operação: 2,00% calculado sobre o saldo devedor da operação; • Após o 31º (trigésimo primeiro) mês da operação: 1,50% calculado sobre o saldo devedor da operação.
Outras Obrigações	• A companhia deverá cumprir o cronograma físico-financeiro apresentado pelo agente de medição da operação, sendo admitido atraso máximo de 10,0% em relação ao cronograma originalmente estabelecido. O descumprimento desse limite acarretará evento de vencimento antecipado da operação.
Securitizadora	Canal Securitizadora
Assessor Jurídico (Coordenador Líder e Devedora)	PMK Advogados
Vistoria e Acompanhamento de Obra	Lplan Engenharia
Auditoria de Carteira de Recebíveis e Servicer	Neo Service
Agente Fiduciário	Oliveira Trust
Custodiante/Registrador do Lastro	Oliveira Trust
Escriturador	Oliveira Trust

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL À SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO.

Agenda

1. *Term Sheet*
2. **Visão Geral da Due**
3. Garantias da Operação
4. Cronograma
5. Fatores de Risco

EQI investment banking

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL À SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO.

Visão Geral da Due Incoporadora

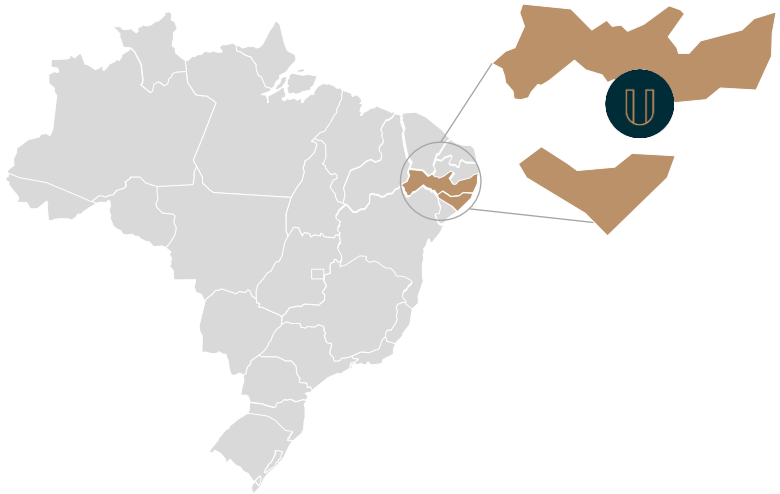
DUE Incorporadora |

DUE
INCORPORADORA

A Due é uma incorporadora líder do segmento de imóvel de segunda residência de praia do Nordeste. A companhia empreende por meio de categorias de produtos próprias e direcionadas para cada região específica

- Projetos em construção e lançamento nas praias de Muro Alto (PE) e Carneiros (PE) e na cidade do Recife (PE), assinados por arquitetos e paisagistas renomados
- Histórico no mercado imobiliário, incorporando e construindo projetos arrojados e atemporais
- Os sócios da DUE têm histórico de construção em projetos diversos, desde o MCMV até empreendimentos de luxo no Brasil

Região de atuação



- **Muro Alto – Porto de Galinhas (PE)**
- **Praia do Cupe – Porto de Galinhas (PE)**
- **Praia dos Carneiros – (PE)**
- **Praia de Antunes (AL)**
- **Praia de Maragogi (AL)**
- **Japaratinga (AL)**

Destaques Operacionais e Financeiros

Empreendimentos

Entregues **3**

Em Construção **8**

Em lançamento **2**

Área construída e em construção

+ 262 mil m²

VGV Companhia Entregue e Em Construção 2021-2026

R$ 2,8 Bilhões

Receita Bruta (2025)

R$ 530,2 mm

Fonte: DUE

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL À SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO.

Projeto Rota DUE

Sobre o Projeto

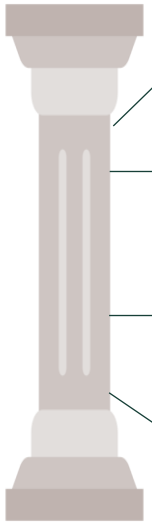
1 Estrutura e Planejamento

Serão 28 empreendimentos planejados na Rota, dos quais 11 já foram lançados

SINTTA EXPERIENCE STAY

Gestão oficial de aluguel por temporada na Rota DUE oferecida pela Sintta Hospedagem de Praia.

2 Pilares do Projeto



Incentivo à Cultura: fomentar o artesanato local e potencializar os empreendedores da região, através de marketplace com venda de produtos produzidos na Rota DUE e inventivos a eventos com artistas regionais.

Educação Escolar: investimento na educação escolar dos filhos dos colaboradores das obras DUE, em pareceria com o SESI, além de investimento na formação de novos atletas.

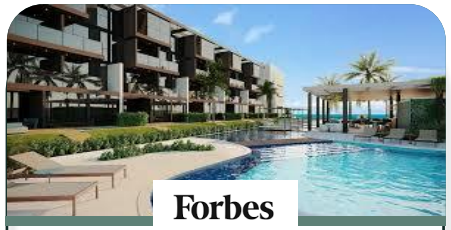
Capacitação e Geração de Emprego: desenvolvimento do "Programa de Qualificação Profissional em Condomínio de Praia", em parceria com o Senac.

Empreendedorismo Local: programa "Fomento ao Empreendedorismo", em parceria com o Senac, para oferecer treinamento, capacitação empresarial e incentivo financeiro para pequenos empreendedores na região.

Localização

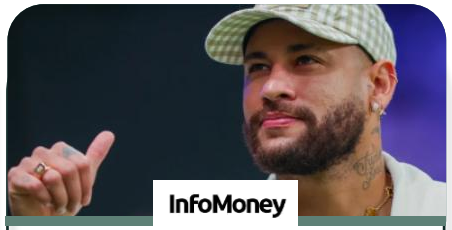


Rota DUE na Mídia



Forbes

Parceria para impulsionar o Nordeste
DUE Incorporadora e Neymar Sport e Marketing se unem para criar rota de turismo e transformar região do país



InfoMoney

Neymar investe em megaprojeto imobiliário no Nordeste
Batizada de Rota Due Caribe Brasileiro, a iniciativa prevê imóveis avaliados em R$ 7,5 bilhões



exame.

Com Neymar, essa incorporadora veio a São Paulo.
A meta: levar os paulistas ao Nordeste

Fonte: DUE; Exame; Forbes, InfoMoney
(1) Tempo aproximado entre o litoral de Alagoas (Japaratinga) e o litoral de Pernambuco (Muro Alto).

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL À SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO.

Visão Geral dos Empreendimentos

Data de lançamento

Abr/21	Jun/21	Out/21	Jan/22	Mar/22
Pronto	Pronto	Em Construção	Em Construção	Pronto

Cais Eco Residence
Muro Alto - PE



Início Obras: Ago/21
Data de Entrega: Set/24
VGV: 263,5 mm
Unidades: 294

Praia Exclusive
Muro Alto - PE



Início Obras: Mai/22
Data de Entrega: Out/25
VGV: 169,9 mm
Unidades: 104

Naturê Eco Residence
Muro Alto - PE



Início Obras: Abr/22
Data de Entrega: Jul/26
VGV: 278,0 mm
Unidades: 439

Tropi Eco Residence
Muro Alto - PE



Início Obras: Mai/22
Data de Entrega: Jun/27
VGV: 236,0 mm
Unidades: 301

Nomar Carneiros
Carneiros - PE



Início Obras: Ago/22
Data de Entrega: Set/25
VGV: 88,1 mm
Unidades: 244

Fonte: DUE

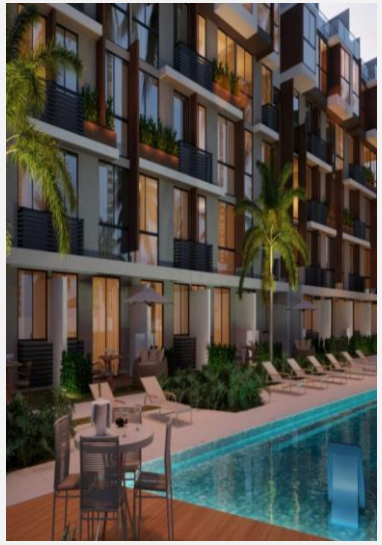
LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL À SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO.

Visão Geral dos Empreendimentos

Data de lançamento

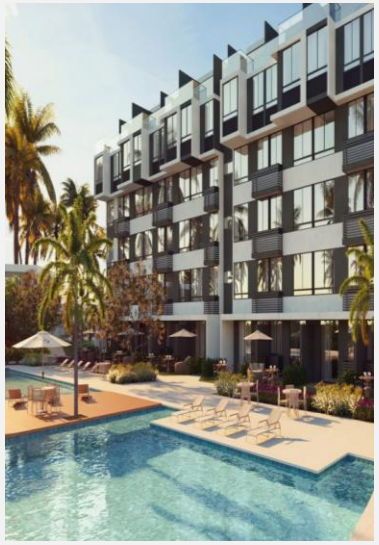
Set/22	Abr/21	Ago/23	Fev/24	Nov/24
Em Construção	Em Construção	Em Construção	Em Construção	Em Construção

Costa Azul
Carneiros - PE



Início Obras: Abr/23
Data de Entrega: Jul/26
VGV: 149,3 mm
Unidades: 275

Costa do Mar
Carneiros - PE



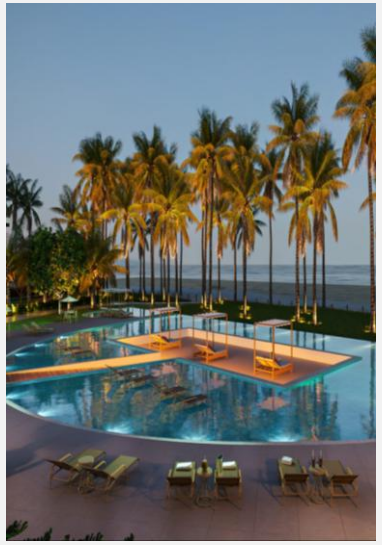
Início Obras: Set/23
Data de Entrega: Nov/26
VGV: 151,6 mm
Unidades: 275

Boulevard
Carneiros - PE



Início Obras: Mar/24
Data de Entrega: Jan/27
VGV: 158,4 mm
Unidades: 524

Orla Praia dos Carneiros
Carneiros - PE



Início Obras: Jan/25
Data de Entrega: Nov/27
VGV: 519,5 mm
Unidades: 379

Habitá Praia do Cupe
Cupe - PE



Início da Obra: Jun/26
Data de Entrega: Mai/29
VGV: 614,6 mm
Unidades: 332

Fonte: DUE

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL À SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO.

Visão Geral dos Empreendimentos

Data de lançamento

Abr/25	Mar/26	Mar/26
Em Construção	Lançamento	Lançamento

Costa dos Coqueiros
Carneiros - PE



Início da Obra: Abr/26
Data de Entrega: Mar/29
VGV: 195,0 mm
Unidades: 610

Kóra
Carneiros - PE



Início da Obra: Dez/26
Data de Entrega: Dez/29
VGV: 430,0 mm
Unidades: 360

Solina
Carneiros - PE



Início da Obra: Set/26
Data de Entrega: Set/29
VGV: 406,5 mm
Unidades: 1.540

Fonte: DUE

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL À SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO.

Quadro de Obras da Companhia

Estudo de Viabilidade do Empreendimento | Due Empreendimentos Imobiliários

Nome Empreendimento	Cidade	% Vendas	Total Unidades	Unidades Vendidas	Unidades Permutadas	Início Construção	Data Término	% de Obra	Custo Incorrido (R$)	Custo a Incorrer (R$)	VGV Companhia (R$)
Cais Eco Residência	Muro Alto	93,72%	294	194	87	ago-21	set-24	100,0%	254.437.123	–	263.540.510
Praia Exclusive	Muro Alto	27,59%	104	24	17	mai-22	out-25	100,0%	170.253.714	–	169.933.552
Nomar Carneiros Ecoliving	Carneiros	98,40%	244	185	56	ago-22	set-25	100,0%	86.113.237	–	88.101.300
Naturê Eco Residência	Muro Alto	89,58%	439	301	103	abr-22	jul-26	95,4%	175.836.400	8.536.464	277.989.680
Tropí Eco Residência	Muro Alto	86,51%	301	186	86	mai-22	jun-27	74,5%	152.426.969	52.141.445	236.040.158
Villa Carneiros - Costa Azul	Carneiros	90,55%	275	249	–	abr-23	jul-26	99,0%	80.560.937	813.746	149.303.208
Villa Carneiros - Costa do Mar	Carneiros	92,73%	275	255	–	set-23	nov-26	72,7%	54.373.619	20.416.072	151.587.046
Boulevard Praia dos Carneiros	Carneiros	90,05%	524	335	152	mar-24	jan-27	57,9%	58.952.660	42.894.195	158.445.212
Orla Praia dos Carneiros	Carneiros	62,27%	379	236	–	jan-25	nov-27	18,3%	34.444.723	153.483.013	519.533.728
Habitá Praia do Cupe	Praia do Cupe	35,54%	332	118	–	jun-26	mai-29	0,5%	1.284.673	248.230.252	614.563.731
Costa dos Coqueiros	Carneiros	75,93%	610	347	153	abr-26	mar-29	0,7%	802.605	108.009.168	194.962.119
Kora	Carneiros	–	360	–	119	dez-26	dez-29	–	–	186.079.933	429.990.603
Solina	Carneiros	–	1.540	–	35% Perm. Fin.	set-26	set-29	–	–	195.699.689	406.551.097
Total			**5.677**	**2.430**	**773**				**1.059.212.968**	**1.026.577.670**	**3.660.541.944**

Todos os empreendimentos da Due são de alto padrão

Concluído | Em Construção | Lançamento

Fonte: DUE

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL À SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO.

Sócios e Diretores da DUE

Sócios

Adailton Santos



Adailton Santos é ex-jogador de futebol, com carreira marcada por passagens por grandes clubes brasileiros e pela Seleção Brasileira. Atualmente atua como empresário e sócio da DUE Incorporadora.

André Costa



Engenheiro civil com sólida experiência no setor de construção imobiliária, incluindo a condução de projetos habitacionais financiados pela Caixa Econômica Federal. Atua como sócio e diretor da DUE desde a sua fundação.

Diretores



Vinicius Silveira
Diretor Comercial



Mauro Rego
Diretor de Engenharia

Diretores



Hélio Valença
CEO



Bruna Dantas
Diretora de Incorporação



Jivago Morim
Diretor Regional de Construção



Moacir Carneiro
Diretor Regional de Construção



Adriano Pedrosa
Diretor Financeiro

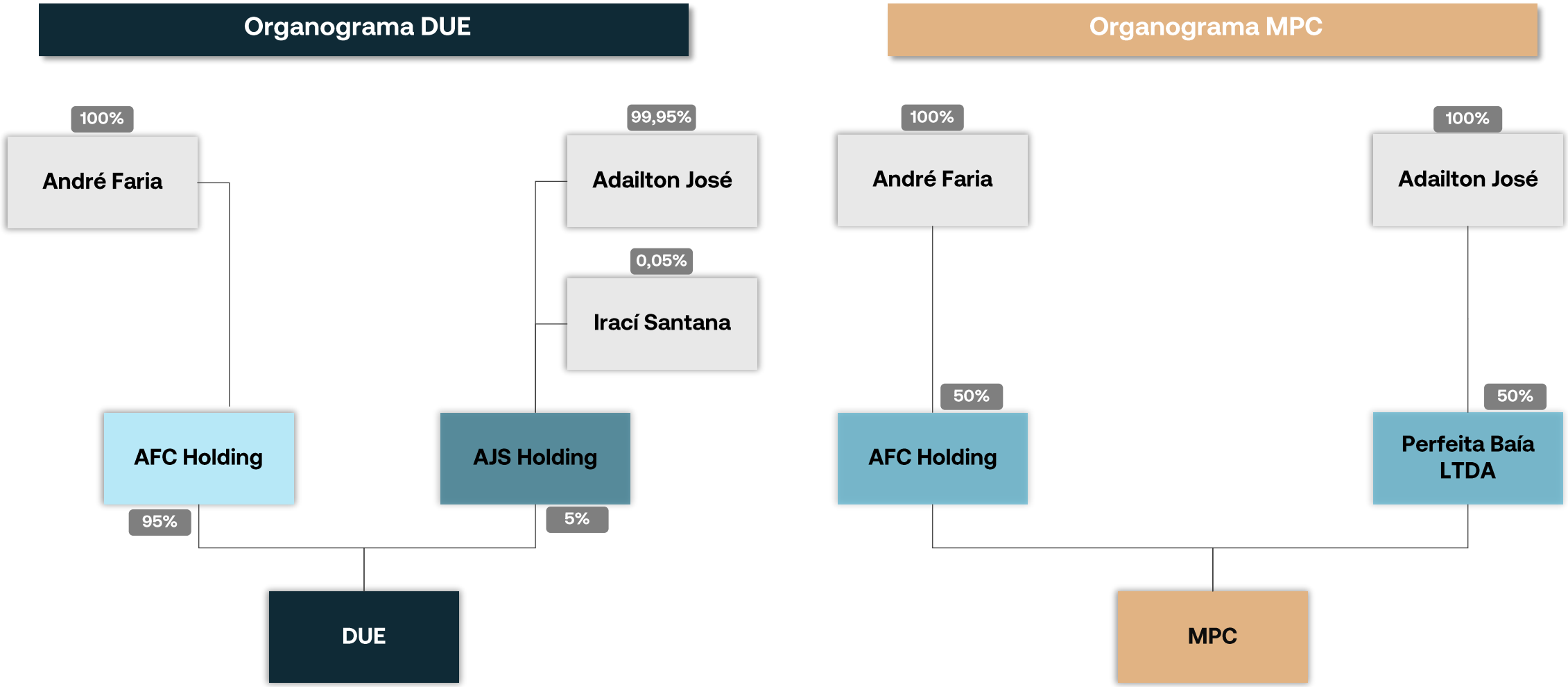


Jonathan Dias
Gerente de Controladoria
e Finanças

Fonte: DUE, LinkedIn

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL À SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO.

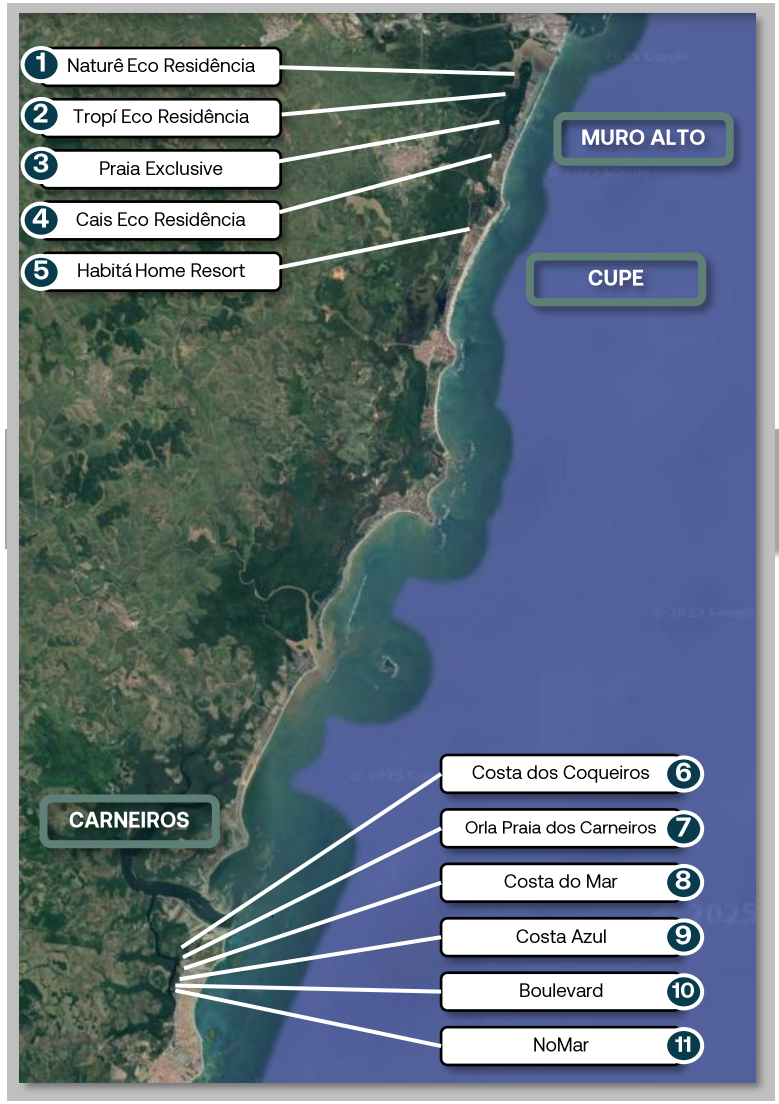
Estrutura Societária

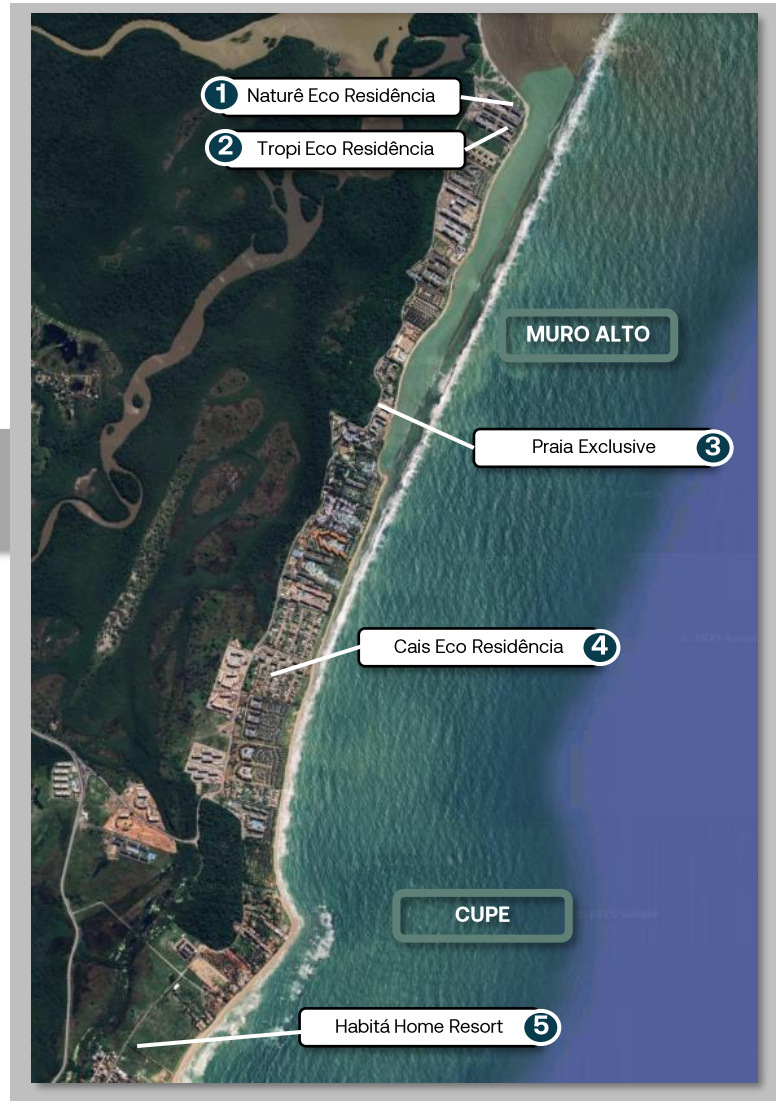


Fonte: DUE

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL À SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO.

Localização Empreendimentos da DUE Entregues e em Construção







Fonte: Google Earth

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL À SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO.

A Due em Números

VGV Potencial do *Landbank*

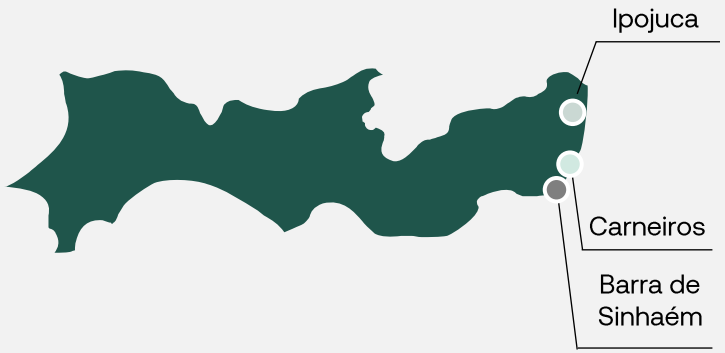
Características do Terreno				
Cidade/Estado	**Área (m²)**	**Valor de Mercado (R$)**	**VGV Potencial (R$)**	**Previsão de Lançamento**
Maragogi - AL	26.200	41.683.398	166.865.713	mar-26
São Paulo - SP	1.580	3.287.283	44.776.066	jun-26
Maragogi - AL	68.700	196.930.048	562.657.281	set-26
Maragogi - AL	12.727	30.521.753	122.087.013	set-26
Carneiros - PE	32.696	105.960.575	307.132.102	set-26
Penha - SP	5.542	5.712.000	45.424.000	set-26
Carneiros - PE	46.055	108.400.000	278.991.614	nov-26
Carneiros - PE	25.526	71.429.202	237.677.826	dez-26
Maragogi - AL	14.950	42.563.957	170.467.912	dez-26
São Paulo - SP	4.299	4.497.572	35.733.728	dez-26
Porto de Galinhas - PE	9.064	34.043.582	158.879.488	jan-27
Maragogi - AL	33.946	123.991.282	384.589.380	mar-27
Muro Alto - PE	29.900	65.352.875	261.411.501	jun-27
Maragogi - AL	48.906	68.486.372	195.675.350	out-27
Porto de Galinhas - PE	9.064	32.928.581	153.922.479	dez-27
Barra de Sirinhaém - PE	68.471	42.892.215	156.575.000	dez-27
Maragogi - AL	52.000	64.208.818	183.453.767	jan-28
Japaratinga - AL	281.847	161.802.545	462.292.985	out-28
Total	**771.474**	**1.204.692.058**	**3.928.613.203**	

Fonte: DUE

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL À SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO.

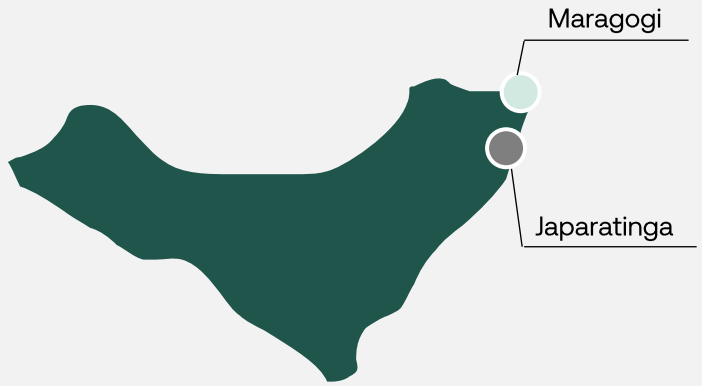
A Due em Números | Distribuição Geográfica do *Landbank*

Pernambuco (PE)



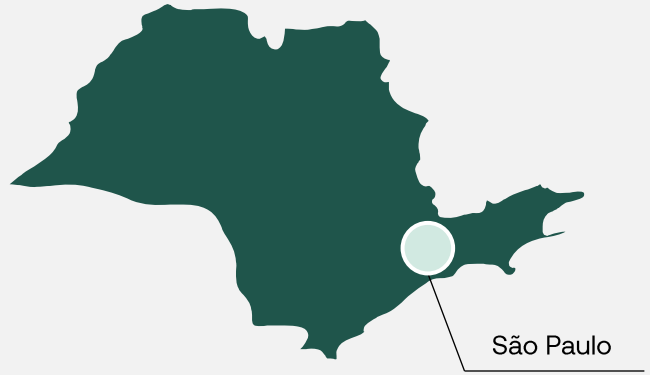
		Previsão de Lançamento	VGV Potencial (R$ mm)
1.	Empreendimento	dez/27	156,6
1.	Empreendimento	set/26	307,1
2.	Empreendimento	nov/26	279,0
3.	Empreendimento	dez/26	237,7
1.	Empreendimento	jan/27	158,9
2.	Empreendimento	jun/27	261,4
3.	Empreendimento	dez/27	153,9

Alagoas (AL)



		Previsão de Lançamento	VGV Potencial (R$ mm)
1.	Empreendimento	out/28	462,3
1.	Empreendimento	mar/26	166,9
2.	Empreendimento	set/26	562,7
3.	Empreendimento	set/26	122,1
4.	Empreendimento	dez/26	170,5
5.	Empreendimento	mar/27	384,6
6.	Empreendimento	out/27	195,7
7.	Empreendimento	jan/28	183,5

São Paulo (SP)



		Previsão de Lançamento	VGV Potencial (R$ mm)
1.	Empreendimento	jun/26	44,8
2.	Empreendimento	set/26	45,4
3.	Empreendimento	dez/26	35,7

Fonte: DUE

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL À SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO.

Padrão Construtivo Entregue pela Due | Cais Eco Residence

Empreendimento entregue na praia de Muro Alto – Ipojuca (PE)

Cais Eco Residence
Ipojuca - PE

Habite-se já emitido



VGV: R$ 263,5 mm

Área Privativa (m²): 17,2 mil

Status: Entregue em Set/24

Fotos do Empreendimento









Fonte: DUE

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL À SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO.

Padrão Construtivo Entregue pela Due | Nomar Carneiros

Empreendimento entregue na praia de Praia dos Carneiros – Tamandaré (PE)

Nomar Carneiros
Tamandaré - PE

Habite-se já emitido



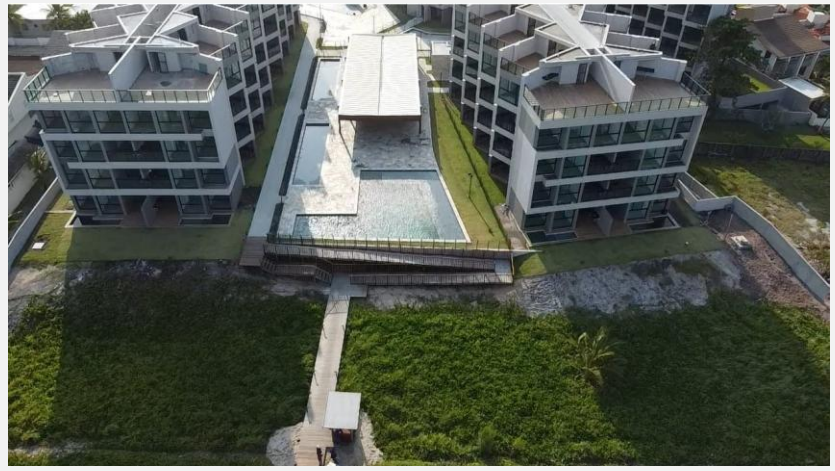
VGV: R$ 88,1 mm

Área Privativa (m²): 7,8 mil

Status: Entregue em Set/25

Fotos do Empreendimento









Fonte: DUE

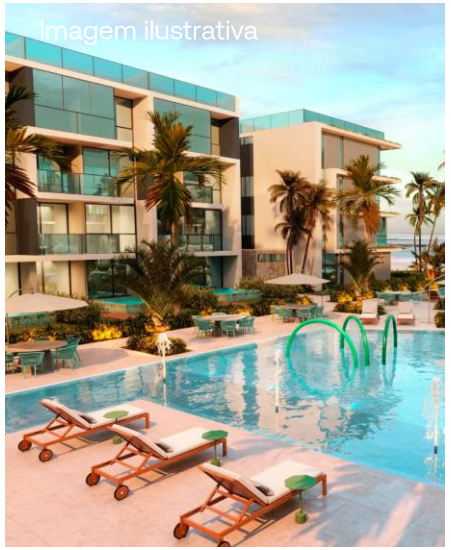
LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL À SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO.

Padrão Construtivo Entregue pela Due | Praia Exclusive

Empreendimento entregue na praia de Muro Alto – Ipojuca (PE)

Praia Exclusive
Muro Alto - PE

Habite-se já emitido



VGV: R$ 170,0 mm

Área Privativa (m²): 8,6 mil

Status: Entregue em Out/25

Fotos do Empreendimento







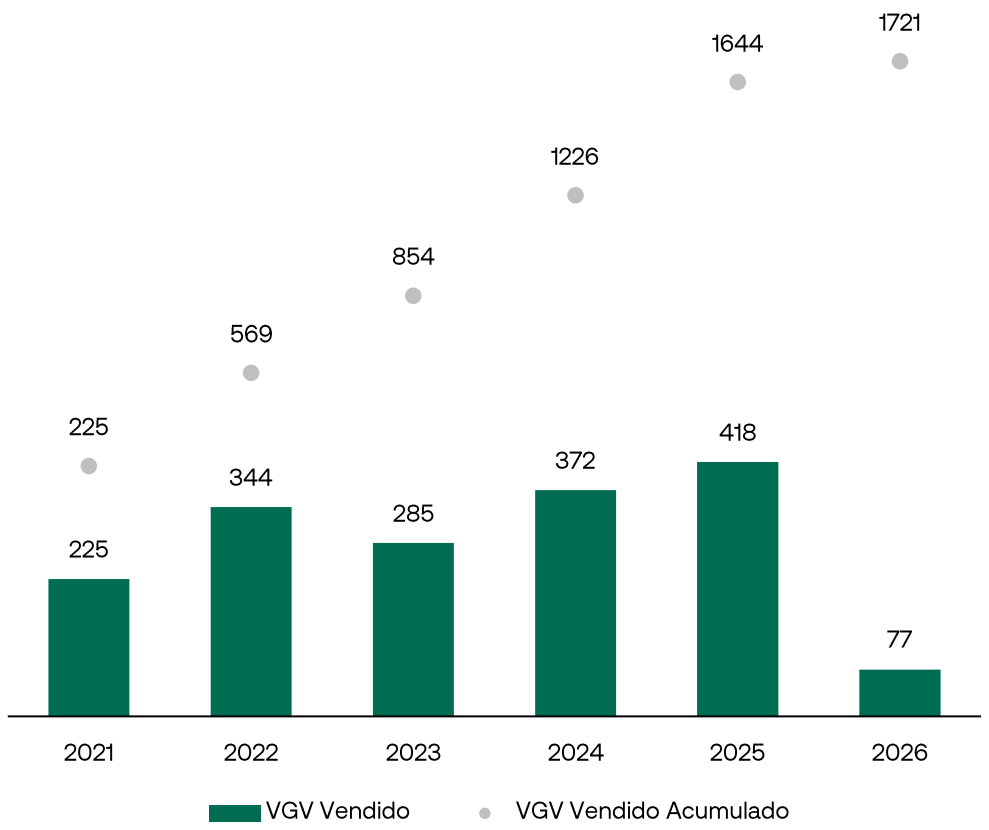


Fonte: DUE

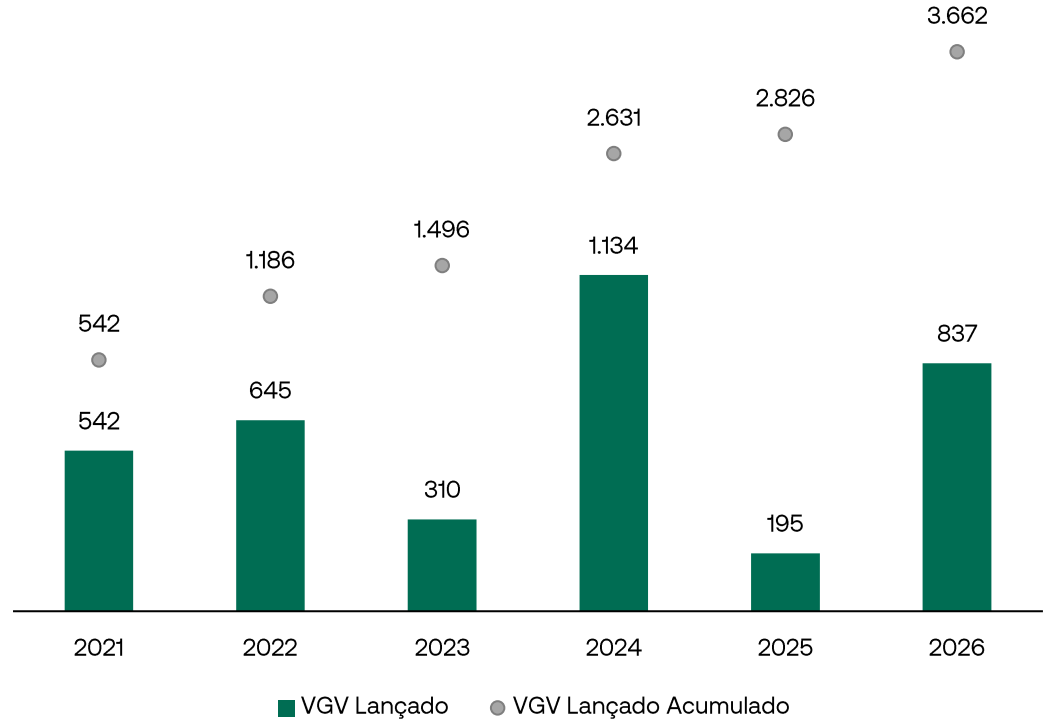
LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL À SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO.

A Due em Números

VGV Vendido (R$ mm) e VGV Vendido Acumulado (R$ mm)



VGV Lançado (R$ mm) e VGV Lançado Acumulado (R$ mm)



UHs	2021	2022	2023	2024	2025	Mar/26
# Vendidas	259	541	564	362	542	106
Acumuladas		800	1.364	1.726	2.268	2.374

Fonte: DUE

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL À SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO.

Agenda

1. *Term Sheet*
2. Visão Geral da Due
3. **Garantias da Operação**
4. Cronograma
5. Fatores de Risco

EQI investment banking

Uso dos Recursos | Empreendimento Tropí

Características do Empreendimento

- **Localização:** Muro Alto, PE
- **Data do Lançamento:** Jan/2022
- **Andamento da Obra:** 74,5% da obra em mai/2026
- **Custo Remanescente (mai/26):** R$ 52,1 mm
- **Unidades:** 301 unidades, total de 24.710 m²
- **VGV Estimado:** R$ 236,0 MM
- **Empreendimento Financiado** com a **CEF** CAIXA

Imagens do Empreendimento





Fonte: DUE

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL À SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO.

Uso dos Recursos | Empreendimento Tropí











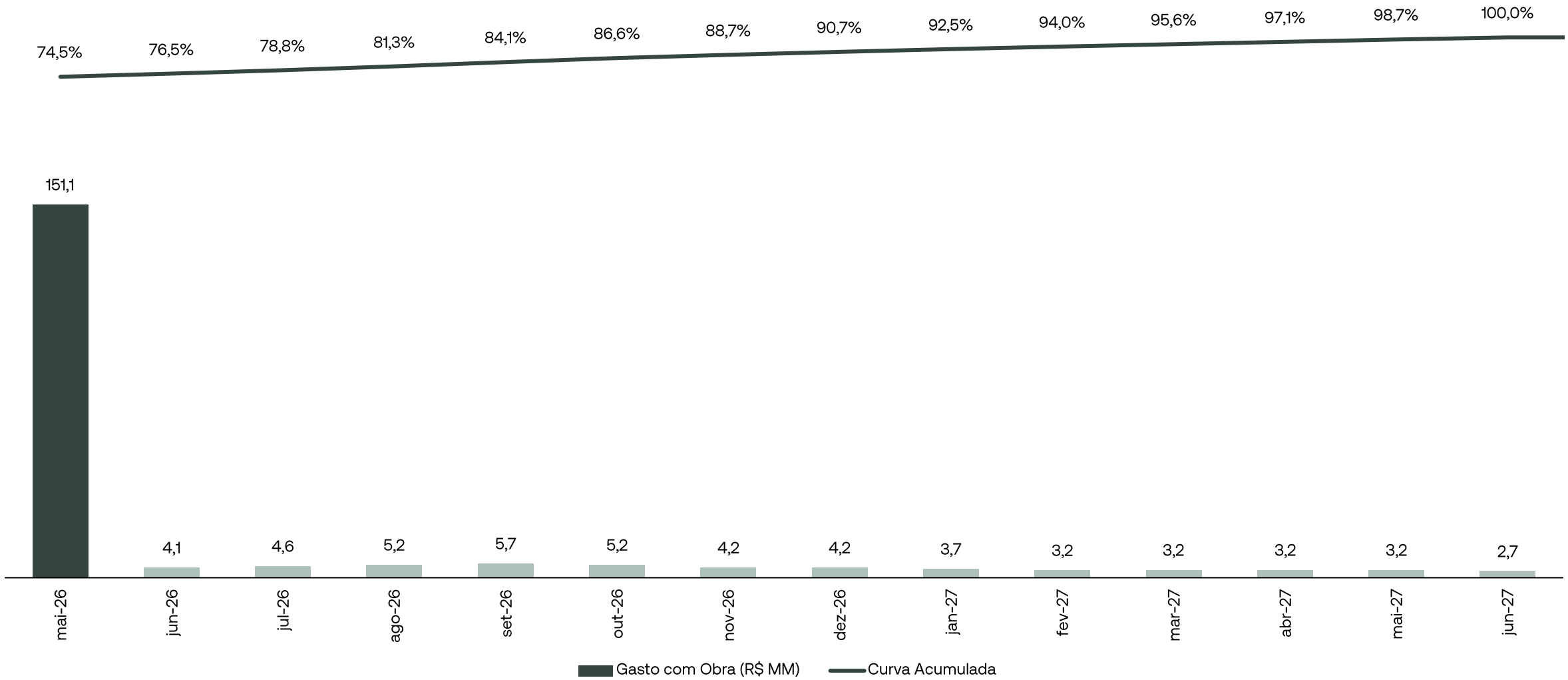


Fonte: DUE

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL À SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO.

Cronograma Estimado Físico-Financeiro (R$ MM) – Empreendimento Tropí

Cronograma Remanescente: R$ 52,1 mm



Fonte: DUE

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL À SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO.

Andamento de Obra | Empreendimento Tropí





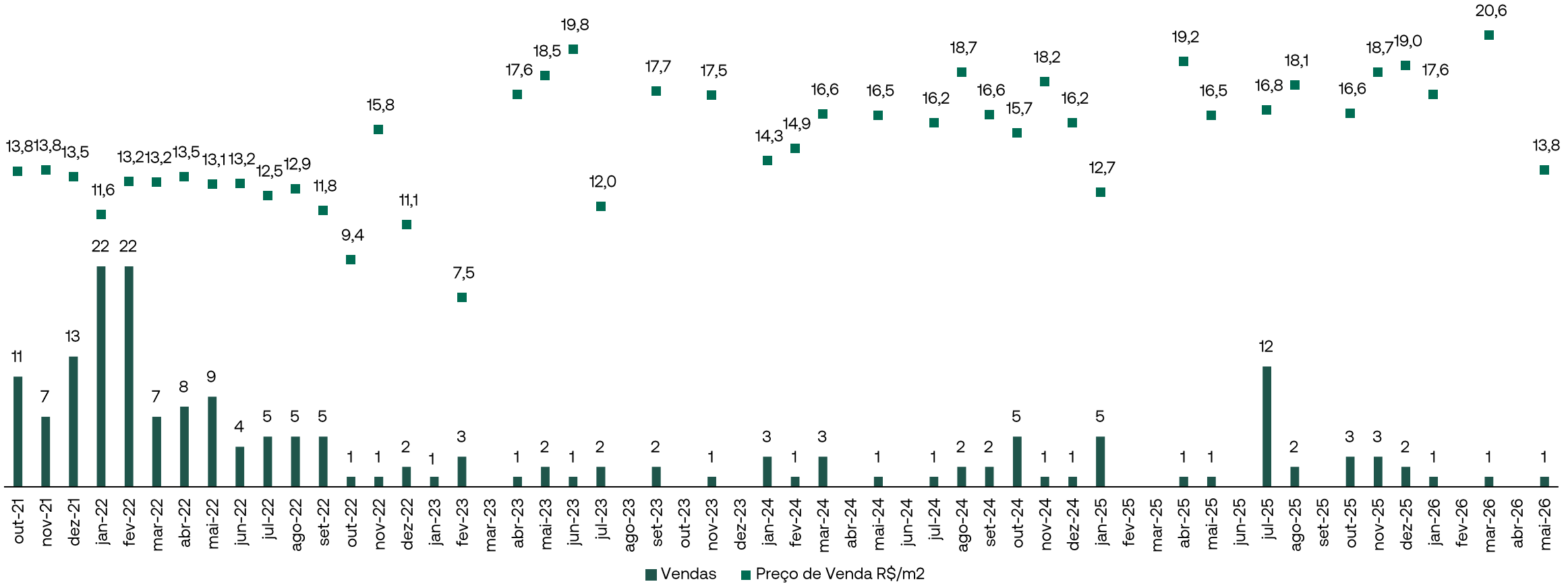


Fonte: DUE

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL À SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO.

Curva de Vendas (R$ ‘000/m²) – Empreendimento Tropí

Unidades Totais	301
Unidades Vendidas	187
Unidades em Estoque	21
Unidades Permutadas	86
% de Venda	87,0%
Data de Repasse	jul-27



Fonte: DUE

(1) Exclui 11 unidades vendidas a 5LAC em Jun-25 a um R$/m² médio de 16.228 e 4 unidades vendidas a MPC em jan-25 a um R$/m² de 9.360.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL À SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO.

Agenda

1. *Term Sheet*
2. Visão Geral da Due
3. Garantias da Operação
4. **Cronograma**
5. Fatores de Risco

EQI investment banking

Cronograma

Eventos	Data Prevista (1)
Apresentação de formulário eletrônico de requerimento de registro Oferta à CVM	29/07/2026
Registro da Oferta na CVM sob rito automático.	29/07/2026
Divulgação do Anúncio de Início, disponibilização do Prospecto e da Lâmina(1)(2)	29/07/2026
Data de início da liquidação financeira dos CRI	14/08/2027
Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição(3)	Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início de distribuição

(1) As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.
(2) Data prevista de início do período de distribuição da Oferta.
(3) O Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, bem como quaisquer outros anúncios e comunicados referente à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

Agenda

1. *Term Sheet*
2. Visão Geral da Due
3. Garantias da Operação
4. Cronograma
5. **Fatores de Risco**

EQI investment banking

Fatores de Risco

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora, aos Garantidores e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, à Emissora, aos CRI, às Garantias e à estrutura jurídica da presente Emissão. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o investidor.

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

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

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

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

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

(i) Política econômica do Governo Federal.

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

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas envolveram, no passado, controle de salários e preço, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como: (a) variação nas taxas de câmbio; (b) controle de câmbio; (c) índices de inflação; (d) flutuações nas taxas de juros; (e) falta de liquidez nos mercados financeiro e de capitais brasileiros; (f) racionamento de energia elétrica; (g) instabilidade de preços; (h) mudanças na política fiscal e no regime tributário; e (i) medidas de cunho político, social e econômico que possam afetar o país.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

(ii) Efeitos da política anti-inflacionária.

Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para sujeitá-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais

Fatores de Risco

brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, limitando, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que os Créditos Imobiliários e as Garantias não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Investidores está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

(iii) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros.

A alta variação das taxas de juros junto aos principais agentes do mercado pode criar ambientes econômicos desfavoráveis e, de igual modo, afetar negativamente os CRI.

(iv) Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real.

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

(v) Efeitos da retração no nível da atividade econômica.

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

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

(vi) Efeitos de Pandemia.

O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Sars-Cov-2/Covid-19 (COVID- 19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019, o qual foi declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, tais surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento, alavancagem e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas tanto pela Emissora quanto pelas Cedentes, bem como pelos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente, e, consequentemente, poderá impactar negativamente tanto a viabilidade de realização da Oferta quanto o horizonte de investimento dos Titulares dos CRI, caso a Oferta se efetive. Ainda, em relação à constituição e formalização de garantias que serão submetidas aos órgãos públicos ou governamentais, poderá ocorrer dilação de prazo para os seus registros, especialmente perante as juntas comerciais e cartórios de registro de imóveis, em razão de medidas sanitárias adotadas pelo estado e/ou município em que se situam as serventias,

Fatores de Risco

podendo interferir no regular funcionamento em conformidade com o disposto no Provimento nº 94 de 28 de março de 2020 do Conselho Nacional de Justiça, que dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância, traçando procedimentos especiais para a atuação das serventias, cabendo às corregedorias estaduais definirem o funcionamento dos cartórios de registro de imóveis. Isso em consonância com a Lei Federal nº 13.979 de 06 de março de 2020, para a preservação das medidas de enfrentamento de emergência de saúde pública de importância internacional, bem como, de acordo com o Regulamento Sanitário Internacional constante do anexo ao Decreto nº 10.212 de 30 de janeiro de 2020 e referenciado na lei supra indicada (Internacional Health Regulation emitido por World Health Organization).

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL

(vii) O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional.

Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

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

(viii) O desenvolvimento e a percepção de risco em outros países e mercados, especialmente nos Estados Unidos da América e Europa, em relação aos mercados emergentes, podem ter um impacto negativo no investimento no Brasil

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

O conflito envolvendo a Rússia e a Ucrânia, por exemplo, traz como risco uma nova alta nos preços do petróleo e do gás natural, ocorrendo simultaneamente a possível valorização do dólar, o que causaria ainda mais pressão inflacionária e poderia dificultar a retomada econômica brasileira. Referido conflito impacta o fornecimento global de commodities agrícolas, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Frise- se que, diante da invasão perpetrada no dia 24 de fevereiro de 2022, afloram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos na celeuma, mas outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de altíssima incerteza para a economia global.

Nesse sentido, o Brasil está sujeito a acontecimentos que incluem a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; a guerra entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais; a disputa econômica entre os Estados Unidos e a China; bem como crises na Europa e em outros países, que afetaram a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetaram, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, podendo afetar negativamente os negócios, condição financeira e resultados operacionais da Devedora e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

FATORES RELATIVOS A ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO TRIBUTÁRIAS

Fatores de Risco

APLICÁVEIS AOS CRI

(ix) Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas naturais estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, assim como isentos do IOF/Títulos, isenções essas que podem sofrer alterações ao longo do tempo.

Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda, do IOF ou de demais tributos incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares. A Emissora recomenda aos potenciais investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

FATORES RELATIVOS À EMISSORA

(x) Risco da não realização da carteira de ativos.

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, e recebido os recursos não efetue os pagamentos aos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

(xi) Ações Judiciais.

A Emissora, no desenvolvimento normal de suas atividades, está sujeita a eventuais condenações judiciais, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, que podem prejudicar seus níveis de liquidez com relação às respectivas obrigações assumidas.

(xii) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora.

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(xiii) Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora.

A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI e causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

(xiv) 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 externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

(xv) A Importância de uma Equipe Qualificada.

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as 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

Fatores de Risco

mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

FATORES RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

(xvi) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

Os CRI são lastreados pelas Notas Comerciais, que representam os Créditos Imobiliários. As Notas Comerciais foram vinculadas aos CRI por meio do Termo de Securitização, pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios.

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

(xvii) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora.

Os CRI são lastreados pelas Notas Comerciais, que representam a totalidade dos Créditos Imobiliários detidos pela Emissora e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores dos CRI.

(xviii) Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

A Emissora e o Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei nº 14.430 (ou da Lei nº 9.514, conforme aplicável), são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, conforme cabível, 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 Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

(xix) Risco de formalização dos Créditos Imobiliários.

As Notas Comerciais representam os Créditos Imobiliários. Problemas na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

(xx) Pagamento Condicionado e Descontinuidade.

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI.

Fatores de Risco

Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e das Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores.

(xxi) Riscos Financeiros.

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez.

(xxii) Risco de Integralização dos CRI com Ágio ou Deságio.

Os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio ou deságio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, conforme aplicável e nos termos previstos neste Termo de Securitização, o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

(xxiii) Risco de Estrutura.

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

(xxiv) Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização.

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas em contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos Documentos da Operação.

(xxv) Incorreção ou Ausência na Prestação de Informações aos Titulares dos CRI.

Considerando que a Emissora não será responsável pela administração, cobrança e coleta dos Recebíveis objeto da Cessão Fiduciária, os relatórios a serem colocados à disposição dos Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 8.1 acima, conterão informações a serem prestadas pelo Servicer, de forma que a Emissora estará isenta de qualquer responsabilidade decorrente das informações prestadas ou não prestadas nos relatórios acima descritos, conforme estas venham ou não a lhe ser fornecidas pelo Servicer.

(xxvi) Baixa liquidez no mercado secundário.

Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil 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 estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

(xxvii) Restrição à negociação.

A Oferta adotará o rito de distribuição de registro automático nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, sendo destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30. Dessa forma, os CRI estarão sujeitos às restrições impostas pelo artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160. Os CRI poderão ser negociados no mercado secundário exclusivamente com investidores qualificados ou investidores profissionais, sendo vedada sua negociação com o público investidor em geral.

Fatores de Risco

(xxviii) A Oferta se submete ao Rito de Registro Automático de Distribuição, estando seu registro dispensado de análise prévia da CVM e sendo a sua distribuição automaticamente realizada.

O Rito de Registro Automático de Distribuição é destinado, entre outros, para ofertas públicas de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhias securitizadoras registradas na CVM, direcionadas, dentre outros, a investidores profissionais, dispensando-se a análise prévia do registro pela CVM e realizando-se automaticamente a distribuição, nos termos do art. 26, inciso VIII, alínea "(b)", da Resolução CVM 160. A Oferta sujeita ao Rito de Registro Automático de Distribuição está dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas na CVM, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais estão familiarizados. Os termos e condições da Emissão e da Oferta também não serão objeto de análise pela CVM ou pela ANBIMA, sendo certo que a CVM poderá analisar a Oferta a posteriori e fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar os Titulares dos CRI.

Os Investidores interessados em investir nos CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independente sobre a situação financeira e as atividades da Emissora e da Devedora.

(xxix) Risco de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários.

A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM 17 e do artigo 29, §1º, inciso II, da Lei nº 14.430, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização.

Nesse caso, poderia não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Consequentemente, os Titulares dos CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento dos CRI.

Na ocorrência um dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, conforme disposto no Termo de Emissão, tal situação acarretará redução original de investimento esperado pelos Titulares dos CRI.

(xxx) Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

As deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI são aprovadas por maioria absoluta ou qualificada, conforme o caso, dos CRI, ressalvados os quóruns específicos estabelecidos no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia especial.

(xxxi) Risco de destituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado.

Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado em razão da insolvência na forma das Cláusulas 12.1 a 12.5.1 do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá assumir transitoriamente a custódia e administração dos ativos do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários, bem como suas respectivas garantias, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderão ser insuficientes para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento da liquidação do Patrimônio Separado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

(xxxii) Risco de Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial e Resgate Antecipado Obrigatório Total.

Fatores de Risco

Os CRI poderão ser objeto de Amortização Extraordinária Parcial e Resgate Antecipado Total, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa no horizonte de retorno do investimento pelos Titulares dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Titulares dos CRI à mesma taxa de remuneração estabelecida para os CRI.

(xxxiii) Inexistência de classificação de risco dos CRI.

A não emissão de relatório de classificação de risco para os CRI pode resultar em dificuldades adicionais na negociação dos CRI em mercado secundário, uma vez que os investidores não poderão se basear no relatório de rating para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas nos Documentos da Operação e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRI. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRI por tais investidores.

(xxxiv) Risco de regularidade e de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento do Empreendimento objeto da Emissão.

O Empreendimento ainda não está concluído e, portanto, não obteve todas as licenças aplicáveis. A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para o Empreendimento, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação de demolir as áreas não regularizadas. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento do imóvel.

(xxxv) Riscos decorrentes do Setor Imobiliário.

A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como:

(1) níveis de emprego;
(2) crescimento populacional;
(3) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda;
(4) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais;
(5) disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis;
(6) disponibilidade de propriedades para locação e venda; e
(7) condições de revenda no mercado imobiliário.

Ainda, o valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque poderá flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário. Assim, caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, a Devedora, suas controladas e os Garantidores poderão encontrar dificuldades em honrar suas obrigações. Ademais, a continuação ou o agravamento das condições econômicas atuais do Brasil podem ter efeito negativo nos negócios da Devedora e dos Garantidores.

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre o Empreendimento, nem mesmo o direito de retê-los em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos CRI por parte da Emissora.

(xxxvi) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada.

A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas à Devedora e aos Garantidores, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas ao Empreendimento, a análise de formulários de referências, análises contábeis ou aos antigos proprietários das matrículas de registro de imóvel correspondentes ao Empreendimento. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários ou o Empreendimento, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

(xxxvii) Riscos relacionados aos prestadores de serviço da Emissão.

Fatores de Risco

A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades. Caso, conforme aplicável, alguns desses prestadores de serviços aumentem significantemente seus preços, sejam descredenciados, ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Nos termos deste Termo de Securitização, os prestadores de serviços somente poderão ser substituídos, com a devida submissão do tema à deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, observados os procedimentos de substituição do Agente Fiduciário neste Termo de Securitização. Esta substituição poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Securitizadora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado. Adicionalmente, caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderá afetar negativamente as atividades da Securitizadora e, conforme o caso, as operações e desempenho referentes à Emissão. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão e afetar adversamente os Titulares dos CRI.

(xxxviii) Riscos de descaracterização do lastro da Emissão.

O lastro dos CRI é composto pelas Notas Comerciais que devem atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua caracterização, principalmente no que diz respeito a destinação dos recursos para fins imobiliários. Assim, considerando que não é possível assegurar que os recursos serão integralmente aplicados no Empreendimento, sendo que, caso a Devedora não consigam comprovar a efetiva utilização dos recursos no Empreendimento, tal situação pode ensejar a descaracterização das Notas Comerciais e/ou dos CRI e, no limite, pode provocar o resgate antecipado ou, conforme aplicável, o vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos estabelecidos no Termo de Emissão e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, em razão de sua má formalização, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

FATORES RELATIVOS À DEVEDORA E AOS GARANTIDORES

(xxxix) Capacidade creditícia e operacional da Devedora.

O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional da Devedora, sujeitos aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos e ao aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Adicionalmente, os recursos decorrentes da excussão dos Notas Comerciais podem não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

(xl) Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização.

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora, sendo as Notas Comerciais que lhes representam. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a Amortização e Remuneração dos CRI. Uma vez que os pagamentos de Remuneração e Amortização dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, os riscos a que a Devedora estão sujeitas podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afetem suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

(xli) O não cumprimento da legislação e regulamentação ambiental pode afetar adversamente os negócios da Devedora, podendo resultar na obrigação de reparação de danos ambientais, na imposição de sanções administrativas e penais e/ou em danos reputacionais.

As atividades da Devedora e/ou suas controladas, conforme aplicável, estão sujeitas a uma ampla legislação federal, estadual e municipal relacionada à conservação e proteção do meio ambiente. Dentre outras obrigações, a Devedora e/ou suas controladas, conforme aplicável, devem obter licenças ambientais e/ou dispensas formais de licenciamento para algumas de suas atividades.

O descumprimento da legislação e/ou da regulamentação ambiental poderá sujeitar a Devedora e/ou suas controladas, conforme aplicável, a sanções administrativas e penais (tanto a Devedora e/ou suas controladas, conforme aplicável, quanto seus administradores), além da obrigação de reparação dos danos ambientais na esfera cível. Esses fatores podem afetar adversamente a imagem e reputação da Devedora e/ou suas controladas, conforme aplicável, assim como sua

Fatores de Risco

disponibilidade de caixa e seus resultados operacionais.

Além disso, caso a legislação ambiental e/ou de proteção aos direitos humanos se torne mais rigorosa no Brasil, a Devedora e/ou suas controladas, conforme aplicável, poderão despender gastos não previstos para adequar-se às regras impostas, o que poderá afetar sua disponibilidade de recursos, resultando, consequentemente, em um impacto adverso no resultado financeiro da Devedora e/ou suas controladas, conforme aplicável.

Eventuais impactos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares dos CRI.

(xlii) Capacidade da Devedora e dos Garantidores de honrar suas obrigações.

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora, dos Avalistas ou dos Garantidores de honrarem com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora, pelos Avalistas ou pelos Garantidores poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação.

(xliii) Concentração.

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a elas aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais. Não há garantia que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito das Notas Comerciais. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito das Notas Comerciais, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

(xliv) Risco de Performance do Empreendimento.

O Empreendimento encontra-se em fase de construção, sendo que, em caso de paralisação, interrupção, atraso ou não conclusão das obras, a Devedora poderá não ter capacidade de adimplir com as obrigações pecuniárias decorrentes dos Créditos Imobiliários.

(xlv) Risco decorrente de processos judiciais.

Não há como garantir que a Devedora e os Garantidores obtenham êxito em eventuais processos judiciais relevantes em que são partes, podendo haver desdobramentos relevantes e negativos. Eventuais condenações judiciais da Devedora e/ou dos Garantidores na esfera cível e em outras que possa haver litígio, podem afetar de forma substancial a capacidade financeira em arcar com suas obrigações no âmbito das Notas Comerciais e demais Documentos da Operação, bem como poderá trazer riscos reputacionais relevantes à Devedora e aos Garantidores.

(xlvi) Risco decorrente da não atualização das certidões no âmbito da auditoria jurídica.

Até a presente data, algumas certidões emitidas no âmbito da auditoria jurídica, relativa à Devedora e aos Garantidores, não foram atualizadas. Dessa forma não é possível atestar a segurança desejada com relação à total ausência de novas contingências envolvendo a Devedora e/ou os Garantidores.

RISCOS RELACIONADOS ÀS GARANTIAS

(xlvii) Risco de Insuficiência das Garantias.

Não há como assegurar que, na eventualidade de execução das Garantias, o produto resultante dessa execução será suficiente para viabilizar o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Caso isso aconteça, os Titulares dos CRI poderão não obter o retorno pretendido.

(xlviii) Risco de não Formalização dos Instrumentos de Garantias.

As garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão todas devidamente constituídas na data de assinatura do Termo de Securitização, o que implica, que, caso durante o período em que não houver o devido registro nos cartórios de registro de títulos e documentos e/ou juntas comerciais competentes (conforme o caso), recaia qualquer

Fatores de Risco

gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Direitos Creditórios não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

(xlix) Risco de não constituição da Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas.

Na presente data, a Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas não se encontra devidamente constituída e exequível na medida em que o Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas não foi registrado no cartório competente. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados no respectivo instrumento, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão da referida garantia caso as condições acima não sejam implementadas.

(l) Risco de não constituição da Alienação Fiduciária de Quotas.

Na presente data, a Alienação Fiduciária de Quotas não se encontra devidamente constituída e exequível na medida em que o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas não foi registrado no cartório competente. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados no respectivo instrumento, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão da referida garantia caso as condições acima não sejam implementadas.

(li) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI.

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema e liquidação e compensação eletrônica administrada 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 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 dos Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer.

(liii) Demais Riscos.

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

EQI investment banking

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 – 10° Andar

CEP 04538-132 | São Paulo, SP | Brasil