

**OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
(CRI), EM SÉRIE ÚNICA, DA CANAL COMPANHIA
DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS
IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA FGR
INCORPORAÇÕES S.A**

**NO MONTANTE DE, INICIALMENTE:
R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)**

Coordenador Líder

genial
investimentos

Securitizadora

canal
SECURITIZADORA

Emissor

FGR
INCORPORAÇÕES

#JARDINS
genial | Julho de 2026



LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Disclaimer

Este material publicitário (“Material Publicitário”) foi preparado exclusivamente como suporte à divulgação da oferta pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 195ª (CENTÉSIMA NONAGÉSIMA QUINTA) Emissão, em Série Única, da Canal Companhia de Securitização (respectivamente “CRI”, “Emissão” e “Emissora”), os quais serão colocados nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Oferta” e “Resolução CVM 160”, respectivamente), com base em informações prestadas pela FGR INCORPORAÇÕES S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários na categoria “A”, sob o nº 28.010, com sede na cidade de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida Primeira Avenida, S/N, Quadra 01-B, Lotes 16, 17 e 18, Condomínio Emp. Village, bairro Vera Cruz, inscrita no CNPJ sob o nº 02.171.304/0001-47 e não implica, por parte da Genial Institucional Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“Coordenador Líder”), nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste material ou julgamento sobre a qualidade da Devedora ou da Oferta ou dos títulos objeto deste material.

Os CRI são objeto de oferta pública destinada a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 11 e artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Qualificados”).

Este material apresenta informações resumidas, de modo que potenciais investidores devem ler todos os documentos da Oferta. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá ser realizada de forma independente, após consulta aos seus assessores financeiros e/ou de investimento, legais, fiscais, contábeis, entre outros considerados relevantes para a análise do investidor, baseando-se única e exclusivamente nas informações contidas nos documentos da Oferta, que conterá informações detalhadas, bem como as declarações e obrigações da Devedora e dos CRI.

O Coordenador Líder e seus representantes não prestam qualquer declaração ou garantia com relação às expectativas de rendimentos futuros no pagamento do valor principal investido, às informações contidas nesse documento ou julgamento sobre a qualidade da Emissora, da Devedora ou da Oferta, e não se responsabilizam por quaisquer perdas, danos ou prejuízos que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada pelos Investidores Profissionais e Investidores Qualificados com base nas informações contidas neste Material Publicitário.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO, BEM COMO NÃO DEVE SER INTERPRETADO COMO UMA SOLICITAÇÃO OU OFERTA PARA COMPRA OU VENDA DE QUAISQUER VALORES MOBILIÁRIOS.

O conteúdo deste Material Publicitário constitui apenas o resumo de algumas informações financeiras e operacionais da Devedora e da Emissão, bem como dos termos e condições da Oferta e não compreende todas as informações acerca da Devedora, da Emissão ou da Oferta.

A leitura deste Material Publicitário não substitui a leitura cuidadosa dos documentos da Oferta, incluindo o TERMO DE SECURITIZAÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 195ª (CENTÉSIMA NONAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA FGR INCORPORAÇÕES S.A. em que as características dos CRI, da Emissão e da Oferta são detalhadas. Quaisquer termos e condições dos CRI que venham a ser citados neste Material Publicitário são meramente indicativos e não é assegurado que as informações constantes deste Material Publicitário estarão fielmente reproduzidas no Termo de Securitização.

Disclaimer

No ato de subscrição dos CRI, os Investidores Qualificados assinarão declaração atestando que são respectivamente Investidores Profissionais e Investidores Qualificados e efetuaram sua própria análise com relação à capacidade de pagamento da Devedora e, dentre outros temas, estarem cientes de que: (i) a Oferta não foi registrada perante a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”); e (ii) os CRI estão sujeitos a restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável e no Termo de Securitização, devendo, ainda, por meio de tal declaração, manifestar sua concordância expressa a todos os seus termos e condições.

Classificação ANBIMA. Conforme definido no Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI são classificados conforme abaixo:

(a) Categoria: Residencial, uma vez que são CRI oriundos de atividade comercial relacionada a imóveis residenciais como apartamentos, casas ou loteamento; (b) Concentração: Concentrados, uma vez que os CRI possuem mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora; (c) Segmento: “A”, apartamentos ou casas; e (d) Tipo de contrato com lastro: “C”, uma vez que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, os quais são valores mobiliários representativos de dívida. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações

Este Material Publicitário contém informações prospectivas, 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 neste material.

O INVESTIMENTO NOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS ENVOLVE UMA SÉRIE DE RISCOS QUE DEVEM SER OBSERVADOS PELO POTENCIAL INVESTIDOR, OS QUAIS INCLUEM FATORES RELACIONADOS À LIQUIDEZ, CRÉDITO, MERCADO, REGULAMENTAÇÃO ESPECÍFICA, ENTRE OUTROS. OS FATORES DE RISCO A QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES ESTÃO SUJEITOS. OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM REALIZAR SUA PRÓPRIA PESQUISA, AVALIAÇÃO E INVESTIGAÇÃO INDEPENDENTES, INCLUSIVE RECORRENDO A ASSESSORES EM MATÉRIAS LEGAIS, REGULATÓRIAS, TRIBUTÁRIAS, NEGOCIAIS E/OU INVESTIMENTOS, ATÉ A EXTENSÃO QUE JULGAREM NECESSÁRIA PARA TOMAREM UMA DECISÃO CONSISTENTE DE INVESTIMENTO NOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS.

O PROSPECTO DA OFERTA ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA SECURITIZADORA, DOS COORDENADORES E DA B3.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O REFERIDO PROSPECTO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS COMO “VERDE”, “SOCIAL”, “SUSTENTÁVEL” OU TERMOS CORRELATOS.

A EMISSORA E OS COORDENADORES NÃO ATUALIZARÃO QUAISQUER DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, AS QUAIS ESTÃO SUJEITAS A ALTERAÇÕES SEM AVISO PRÉVIO AOS DESTINATÁRIOS DESTES MATERIAIS PUBLICITÁRIOS. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA APRESENTAÇÃO NÃO TÊM A INTENÇÃO DE SEREM COMPLETAS, BEM COMO AS INFORMAÇÕES PÚBLICAS UTILIZADAS, INCLUINDO MAS NÃO SE LIMITANDO, AS PROVENIENTES DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS AUDITADAS E APRESENTAÇÕES DISPONIBILIZADOS PELA DEVEDORA NÃO FORAM OBJETO DE AUDITORIA OU REVISÃO PELOS COORDENADORES

Agenda Indicativa

1.

Visão Geral da FGR Incorporações

Tese de Investimento, Diferenciais e Governança

2.

Visão Geral do Mercado & Setor

Goiânia, Condomínios Horizontais e Mercado de CRIs

3.

Portfólio & Empreendimentos

Histórico de entregas e linha Jardins

4.

Estrutura & Administração

Organograma societário e corpo executivo

5.

Destaques Financeiros

Resultados, margens, crédito e desalavancagem

6.

Destaques Operacionais

Landbank, carteira, vendas e entregas

7.

Estrutura da Oferta

Term sheet, cronograma e fatores de risco

8.

Contatos da Distribuição

Equipe de distribuição do Coordenador Líder





1. Visão Geral da FGR Incorporações

LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Uma das Principais Incorporadoras de Condomínios Horizontais do Brasil

Visão geral da FGR



Fundada em 1986

40 anos incorporando condomínios horizontais fechados de alto padrão de casas e lotes residenciais



Liderança regional

Líder no Centro-Oeste, com foco na região metropolitana de Goiânia e Brasília



Escala nacional

45 condomínios horizontais de alto padrão lançados em 7 estados e Distrito Federal



Modelo de financiamento

Financiamento próprio ao cliente com prazo de até 40 anos, gerando um diferencial competitivo e fidelização



Recorrência

Média de 2-3 lançamentos por ano nos últimos anos, totalizando ~R\$ 1,2 bi de VGV

Destaques de Performance da FGR



R\$ 31 bi Landbank¹



45 condomínios lançados



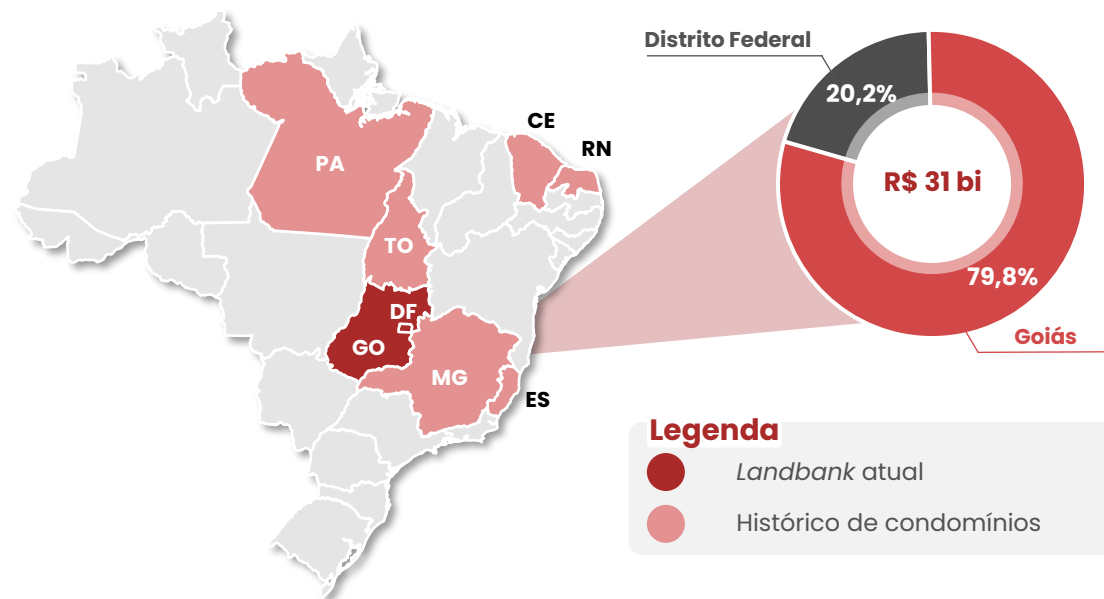
R\$ 6,3 bi na carteira de recebíveis²



+84 mil clientes

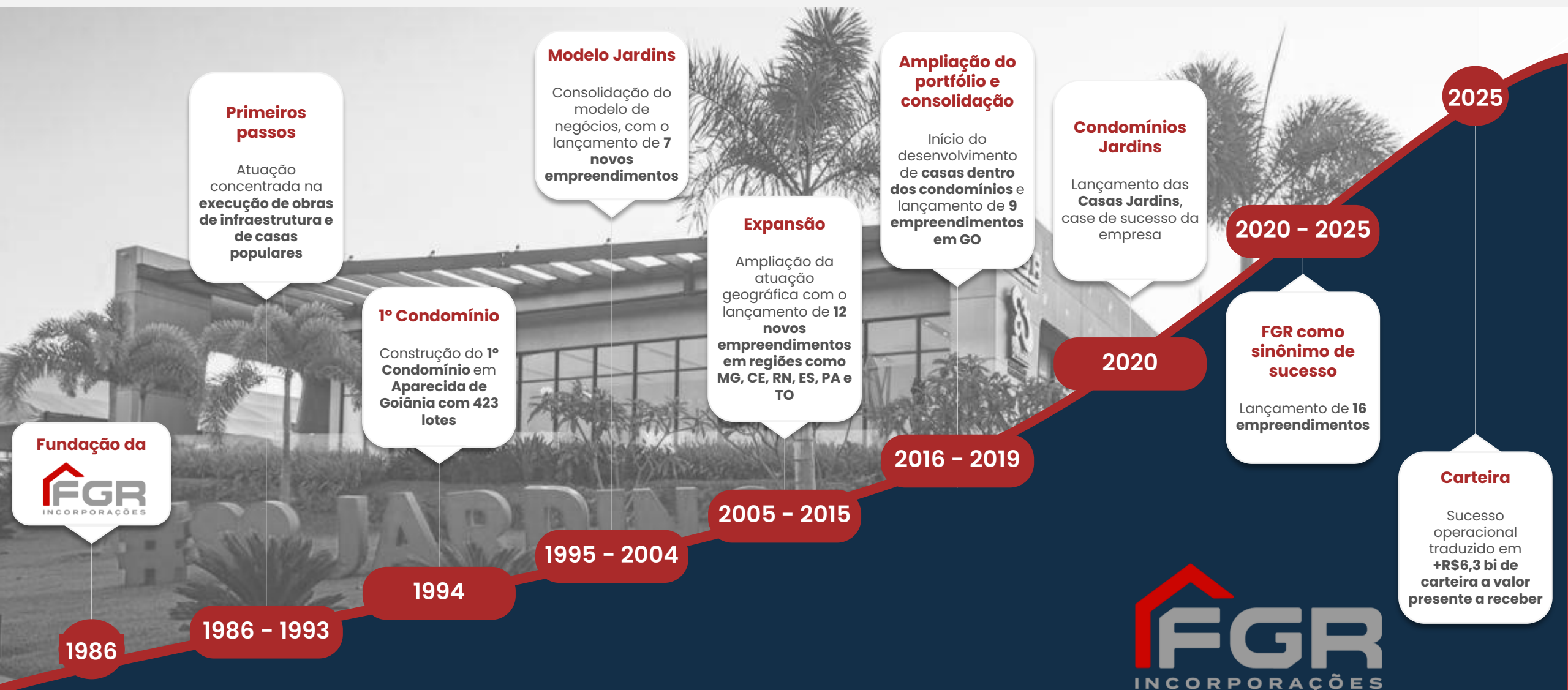
Atuação Geográfica Histórica e Breakdown do Landbank Atual

%



Fonte: Companhia; Nota: 1) Com base no valor do VGV potencial atual em 2025; 2) Com base no Valor Presente da carteira em 2025

A História e Evolução da FGR



Fonte: Companhia



Diferenciais Competitivos



Pioneirismo em Condomínios Horizontais

Pioneira no desenvolvimento de condomínios horizontais de alto padrão, com track record de 40 anos que combina infraestrutura, lazer e segurança

1



Financiamento Próprio de Longo Prazo

Modelo proprietário de financiamento com prazo de até 40 anos e juros de financiamento atual de IPCA + 7% a.a., criando recorrência de receita e fidelização

2



Estratégia de Escassez e Velocidade de Vendas

Lançamentos localizados em áreas valorizadas, com alta procura, oferta limitada e elevado índice de vendas, contribuindo para uma elevada velocidade de vendas e preservação de preços ao longo do ciclo imobiliário

3



Flexibilidade de Portabilidade Bancária

Flexibilidade para migração do financiamento para instituições financeiras após a entrega do imóvel, ampliando as opções do cliente e reforçando a atratividade comercial da plataforma de crédito própria

4



Landbank Consolidado de Alto Valor

Banco de terrenos de ~R\$ 31 bi de Valor Geral de Vendas Potencial, fortalecendo o planejamento e garantindo um pipeline de lançamentos que dá visibilidade ao crescimento de longo prazo

5



Produto Aspiracional, Valorizado e de Alto Padrão

Empreendimentos que combinam lazer, segurança e integração com a natureza, alinhados às principais tendências de qualidade de vida e ao crescente interesse por comunidades planejadas de alto padrão, atributos cada vez mais demandados

6



2. Visão Geral do Mercado & Setor

LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

FGR: Consolidada em Região em Expansão

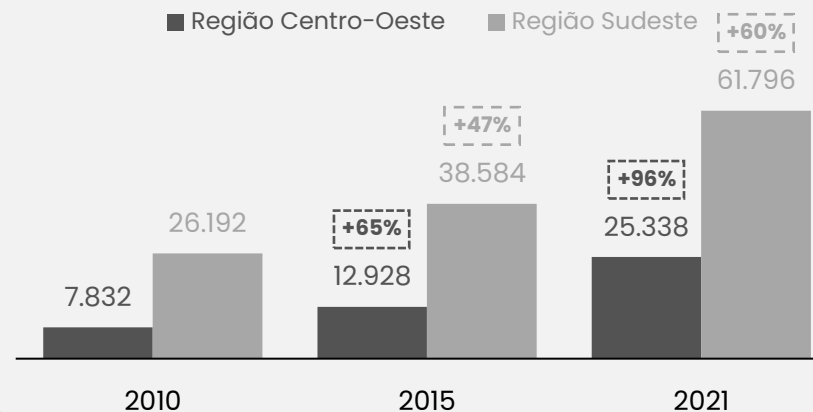
Regiões de atuação



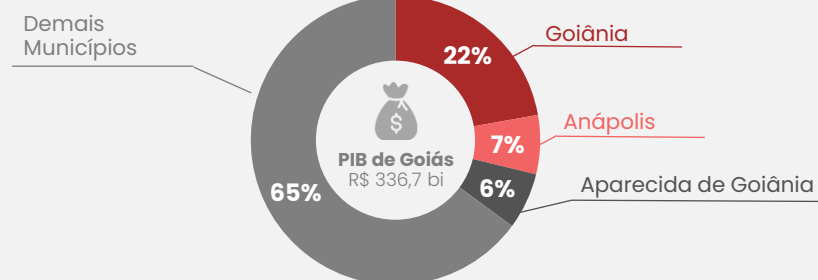
Goiânia **22%** do PIB do estado

Evolução do PIB per Capita de Cada Região

R\$ mil



Maiores PIBs municipais de Goiás



A FGR possui uma **excelente oportunidade de expansão** tendo em vista a grande **evolução do PIB** nos últimos 10 anos no Goiás - **um crescimento não apenas na capital, mas em todo o interior do estado**

Fonte: IBGE e RI da Companhia

Demografia e Economia de Goiânia em Expansão

O extenso mercado de Goiânia



Fonte: IBGE e Instituto Mauro Borges (IMB)

Empreendimentos da FGR na Região Metropolitana de Goiânia

Jardins Turim
Entre Goiânia e Senador Canedo, próximo ao Autódromo Internacional

- Senador Canedo, GO
- Lotes a partir de 250 m²

Jardins Frankfurt
Localizado em região de alto padrão da região metropolitana de Goiânia a 10 min do Shopping Flamboyant

- Senador Canedo, GO
- Casas de 110 a 180 m²

Jardins Berlin
Dispõe de áreas de lazer que somam 26 mil m², incluindo quadras de tênis e futebol

- Senador Canedo, GO
- Casas de 110 a 180 m²

Jardins Grécia
Entre Goiânia e Senador Canedo, próximo ao Autódromo Internacional

- Senador Canedo, GO
- Casas de 110 a 180 m²

Jardins Montreal
Cercado por natureza e segurança. A 8 minutos do Flamboyant Shopping

- Senador Canedo, GO
- Casas de 110 a 180 m²

Jardins Londres
+130 mil m² de áreas verdes preservadas na região mais nobre de Goiânia

- Goiânia, GO
- Lotes a partir de 512 m²

Os atributos das casas FGR e a qualidade de vida proporcionada ao cliente superam os comparáveis em Goiânia

Produto com ticket médio de R\$ 1,2 mm		
	Casa sobrado condomínio Jardins 	Apartamento em Goiânia¹
Área privativa (m²)	150m² construído 250 m² terreno Possibilidade de expansão e personalização do imóvel	100m²
Infraestrutura privativa	4 quartos / 3 suítes 2 vagas, Área Gourmet, piscina e jardim	3 quartos / 3 suítes 1 ou 2 vagas Área Gourmet
Infraestrutura do Condomínio	Academia Restaurante e Padaria Clube com piscina Quadras de tênis, areia e pickleball Campos society Feira e horta Pista de cooper Pet place Playground Quiosques gourmet Segurança 24h	Academia Piscina adulto Quadra poliesportiva
Parcela / Fase Obras	Aproximadamente 15% do VGV pago pré-chaves	Aproximadamente 30% do VGV pré-chaves



82% da população residente na região metropolitana de Goiânia prefere morar em casa²

Fonte: Companhia; Nota: 1) Segundo pesquisa da ADEMI-GO no Setor Marista; 2) Segundo pesquisa da Deloitte



3. Portfólio & Empreendimentos

LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Histórico de Execução da FGR Incorporações: Linha Jardins (1/4)

1.



Jardins Viena
Primeiro dos condomínios horizontais da região metropolitana de Goiânia

Lançamento: 1994

 Aparecida de Goiânia, GO

2.



Jardins Florença
Condomínio com amplo espaço, área verde e infraestrutura completa de lazer e segurança

Lançamento: 1996

 Goiânia, GO

3.



Jardins Madri
Infraestrutura completa, com quadras esportivas, campos de futebol e parque infantil

Lançamento: 1998

 Goiânia, GO

4.



Jardins Mônaco
Cercado por natureza com +70.000m² de área verde

Lançamento: 2000

 Aparecida de Goiânia, GO

5.



Jardins Barcelona
Dispõe de uma área interna de ~97.000m²

Lançamento: 2003

 Uberlândia, MG

6.



Jardins Atenas
Localizado em região de rápido acesso ao comércio e principais pontos da cidade

Lançamento: 2003

 Goiânia, GO

7.



Jardins Paris
Cercado por natureza com mata e córregos, cuja nascente brota no Jardins Atenas

Lançamento: 2003

 Goiânia, GO

8.



Jardins Roma
Possui área verde de ~60.000m² do Rio Uberabinha com preservação permanente

Lançamento: 2004

 Uberlândia, MG

9.



Jardins Milão
Projeto com visão interna de qualquer ponto, com ruas largas e sistema viário integrado

Lançamento: 2005

 Goiânia, GO

10.



Jardins Lisboa
Condomínio conta com um complexo de lazer e um lago interno para pesca esportiva

Lançamento: 2006

 Goiânia, GO

11.



Jardins Ibiza
Localizado em Eusébio, é o 1º empreendimento da fase de expansão da Companhia

Lançamento: 2008

 Fortaleza, CE

12.



Jardins Verona
Localizado em região de rápido acesso ao comércio e principais pontos da cidade

Lançamento: 2008

 Goiânia, GO

Fonte: Companhia

Histórico de Execução da FGR Incorporações: Linha Jardins (2/4)



Jardins Valência
Projeto com infraestrutura completa de lazer e esportes

Lançamento: 2008

 Goiânia, GO



Jardins Munique
Topografia privilegiada proporcionando diferentes paisagens em um só projeto

Lançamento: 2010

 Goiânia, GO



Jardins Veneza
Localizado em Vila Velha, nas proximidades das praias mais bonitas do Brasil

Lançamento: 2011

 Vila Velha, ES



Jardins Gênova
Praças de lazer e natureza estrategicamente posicionadas visando o bem-estar

Lançamento: 2011

 Uberlândia, MG



Jardins Amsterdã
Localizado próximo as principais praias da região como Ponta Negra, Pirangi e Cotovelo

Lançamento: 2011

 Parnamirim, RN



Jardins Coimbra
Localizado em Belém, PA com fácil acesso a comércio e pontos importantes da cidade

Lançamento: 2011

 Marituba, PA



Jardins Marselha
Localizado em Belém, PA com fácil acesso a comércio e pontos importantes da cidade

Lançamento: 2014

 Marituba, PA



Jardins Siena
Localizado em região de rápido acesso ao comércio e principais pontos da cidade

Lançamento: 2014

 Araguaína, TO



Jardins Bolonha
Localizado a 5 minutos do Autódromo e do centro de Senador Canedo

Lançamento: 2016

 Senador Canedo, GO



Jardins Nápoles
Localizado na principal vertente de crescimento da capital

Lançamento: 2016

 Senador Canedo, GO



Jardins Barcelona
Localizado em região de alto padrão de Goiânia a 10 min do Shopping Flamboyant

Lançamento: 2017

 Senador Canedo, GO



Jardins Porto
Localizado em região de alto padrão de Goiânia a 10 min do Shopping Flamboyant

Lançamento: 2017

 Senador Canedo, GO

Fonte: Companhia

Histórico de Execução da FGR Incorporações: Linha Jardins (3/4)

25.



Jardins Capri
 Localizado no setor dos condomínios horizontais jardins, região metropolitana de Goiânia

Lançamento: 2018
 Senador Canedo, GO

26.



Jardins Itália
 Localizado em região privilegiada e de fácil acesso a comércios e pontos importantes

Lançamento: 2019
 Goiânia, GO

27.



Jardins Sevilha
 Localizado em região de rápido acesso ao comércio e principais pontos da cidade

Lançamento: 2019
 Aparecida de Goiânia, GO

28.



Jardins Parma
 Projeto com clube completo com piscinas, playgrounds, quadras de areia e outros espaços

Lançamento: 2019
 Senador Canedo, GO

29.



Jardins França
 Praças de lazer e natureza estrategicamente posicionadas visando o bem-estar

Lançamento: 2019
 Goiânia, GO

30.



Jardins Marselha
 Cercado por natureza e segurança e lazer

Lançamento: 2020
 Aparecida de Goiânia, GO

31.



Jardins Versalhes
 Localizado em região privilegiada e de fácil acesso a comércios e pontos importantes

Lançamento: 2020
 Aparecida de Goiânia, GO

32.



Jardins Amsterdã
 Condomínio com amplo espaço, área verde e infraestrutura completa de lazer e segurança

Lançamento: 2021
 Goiânia, GO

33.



Jardins Lyon
 Projetado por arquitetos goianos renomados no mercado

Lançamento: 2021
 Aparecida de Goiânia, GO

34.



Jardins Londres
 +130 mil m² de áreas verdes preservadas na região mais nobre de Goiânia

Lançamento: 2021
 Goiânia, GO

35.



Jardins Cannes
 Projeto com visão interna de qualquer ponto, com ruas largas e sistema viário integrado

Lançamento: 2022
 Aparecida de Goiânia, GO

36.



Jardins Turim
 Entre Goiânia e Senador Canedo, marcada e próximo ao Autódromo Internacional

Lançamento: 2022
 Senador Canedo, GO

Fonte: Companhia

Histórico de Execução da FGR Incorporações: Linha Jardins (4/4)

37.

**Jardins Berlim**

Dispõe de áreas de lazer que somam 26 mil m², incluindo quadras de tênis e futebol

Lançamento: 2022 Senador Canedo, GO

38.

**Jardins Genebra**

Localizado na região Entre Lagos com rápida ligação ao anel viário pela DF-456

Lançamento: 2023 Brasília, DF

39.

**Jardins Roma**

Condomínio de lotes 100% vendido, no principal vetor de expansão da região metropolitana

Lançamento: 2023 Senador Canedo, GO

40.

**Jardins Frankfurt**

Localizado em região de alto padrão de Goiânia a 10 min do Shopping Flamboyant

Lançamento: 2023 Senador Canedo, GO

41.

**Jardins Miami**

Condomínio de lotes com rápido sucesso comercial, 100% das unidades vendidas

Lançamento: 2023 Aparecida de Goiânia, GO

42.

**Jardins Zurique**

Projeto exclusivo de 229 lotes, com academia de 200 m² e quiosque gourmet

Lançamento: 2024 Goiânia, GO

43.

**Jardins Quebec**

Condomínio de lotes com espaços de convivência e o padrão de lazer da linha Jardins

Lançamento: 2024 Senador Canedo, GO

44.

**Jardins Grécia**

Entre Goiânia e Senador Canedo, marcada e próximo ao Autódromo Internacional

Lançamento: 2025 Senador Canedo, GO

45.

**Jardins Montreal**

Cercado por natureza e segurança. A 8 minutos do Flamboyant Shopping

Lançamento: 2025 Senador Canedo, GO

Fonte: Companhia

LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



4. Estrutura & Administração

LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Governança Corporativa

Principais executivos

Anos de experiência na FGR



Rodrigo Marx
Administrativo e Financeiro



Diretor Administrativo e Financeiro da FGR desde 2017, após mais de 18 anos de trajetória interna em TI, Controladoria e Finanças. Engenheiro Civil pela UFG, com MBA em Gestão Financeira, Controladoria e Auditoria pela FGV



Camila Alcantara
Comercial, Marketing e Relacionamento



Diretora Comercial, de Marketing e de Relacionamento com o Cliente da FGR desde 2024, após quase 13 anos de trajetória interna – do relacionamento com o cliente à liderança comercial. Graduada pela PUC-PR, com MBA em Marketing pela USP



Bruno Altino
Novos Negócios



Diretor da FGR há 15 anos, responsável por Novos Negócios. Graduado em Comunicação Social pela UFG e em Direito pela UNIVERSO, com passagem como Diretor Executivo da Abrasel Goiás antes de ingressar na companhia



Kléssio Gonçalves
Suprimentos, Patrimônio e Segurança e Diretor de Obras



Diretor de Engenharia, Suprimentos, Patrimônio e Segurança da FGR, na companhia desde 2022. Engenheiro civil com pós-graduação pela FGV, traz no currículo passagens como gestor de suprimentos na MRV e na Engexpor



Gabriel Craveiro Aidar
Estratégias Corporativas e Relacionamento com Investidor

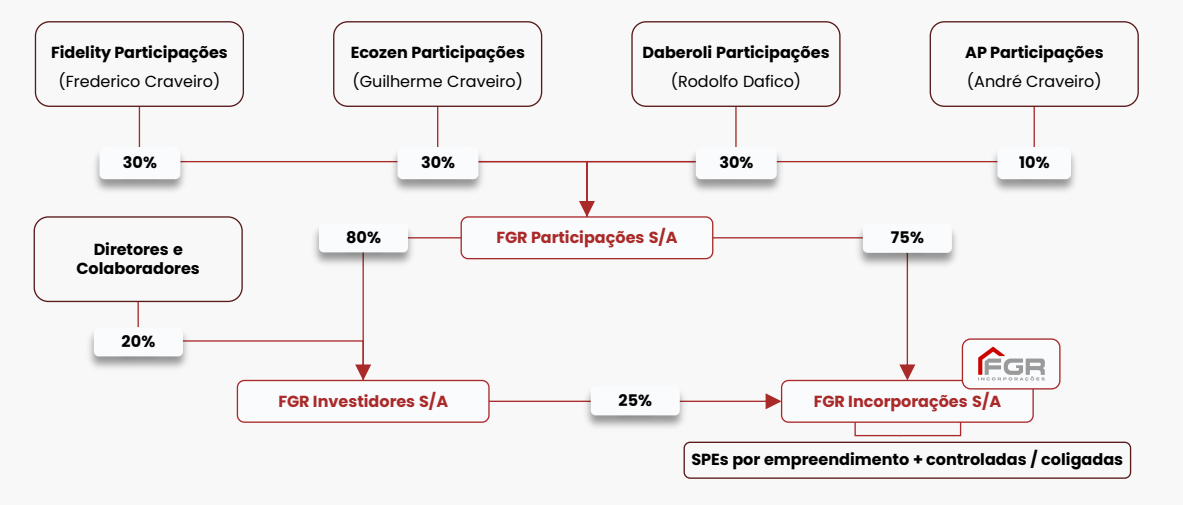


Diretor de Estratégias Corporativas e Relacionamento com Investidor da FGR desde 2025, após trajetória interna de quase uma década. Foi de estagiário e analista de negócios à gerência de estratégias corporativas, função que exerceu por 4 anos. Engenheiro Civil pela Universidade de Brasília (UnB)

Fonte: Companhia

Estrutura acionária

%



Pilares de Governança

Conselho de Administração
com fundadores e conselheiro independente

Vínculos Explícitos
com acionistas nas dívidas (vencimento antecipado)

Reuniões Periódicas
entre conselho e diretoria

Contabilidade via POC
sem passivos não reconhecidos nas DFs

Demonstrações Financeiras Auditadas
pela Ernst & Young e ITR revisado e auditado

Registro de Categoria A na CVM
transparência e prestação de informações equivalentes às de uma Companhia listada

Conselho de Administração



Frederico Craveiro

Acionista Fundador



Graduado em Engenharia Civil pela Universidade Federal de Goiás (UFG) em 1989. É um dos fundadores da Companhia e possui atuação no setor há quase 40 anos. Atualmente, integra o Conselho de Administração como membro efetivo. Tem ampla experiência em gestão empresarial, mineração e investimentos



Guilherme Craveiro

Acionista Fundador



Graduado em Engenharia Civil pela Universidade Federal de Goiás (UFG) em 1985. É um dos fundadores da Companhia e atua no setor há quase 40 anos. Atualmente, exerce a função de membro efetivo do Conselho de Administração, contribuindo com sua extensa experiência técnica e estratégica para o desenvolvimento e a governança da Companhia



Rodolfo Dafico

Acionista Fundador



Graduado em Engenharia Civil pela Universidade Federal de Goiás (UFG) em 1985. É um dos fundadores da Companhia e possui quase 40 anos de atuação no setor. Atualmente, é membro efetivo do Conselho de Administração e integrante do Comitê de Auditoria não estatutário da Companhia, contribuindo com sua experiência técnica, gerencial e de governança corporativa



Gustavo Kehl Jobim

Conselheiro Independente



Membro do Conselho de Administração da FGR. Graduado em Administração pela USP, com MBA em Finanças pela Wharton. Carreira em finanças e governança, com passagens por Goldman Sachs, GPS Investimentos (sócio e CIO, adquirida pelo Julius Baer) e Suzano (Executive VP), além de assentos em conselhos como FGC (Vice-Chairman), Positivo Tecnologia e Edrened (Chairman)



5. Destaques Financeiros

LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Rentabilidade e Base Patrimonial Exemplar da FGR

Margem Bruta Média

~52%

(2023-2025)



Margem EBITDA Recorrente

>40%



CAGR do Patrimônio Líquido

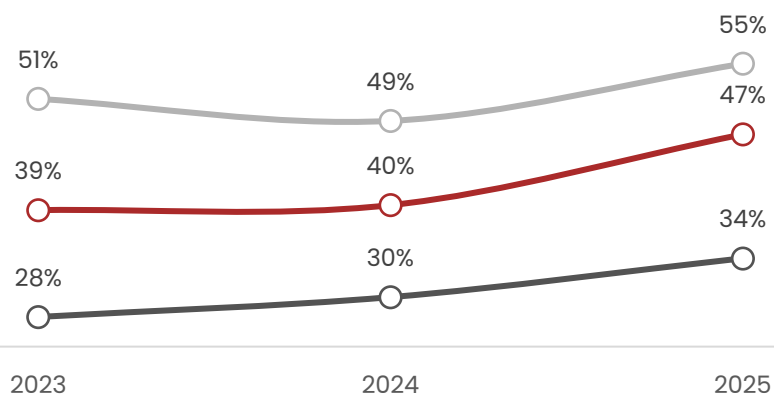
43% a.a.

(2023-2025)



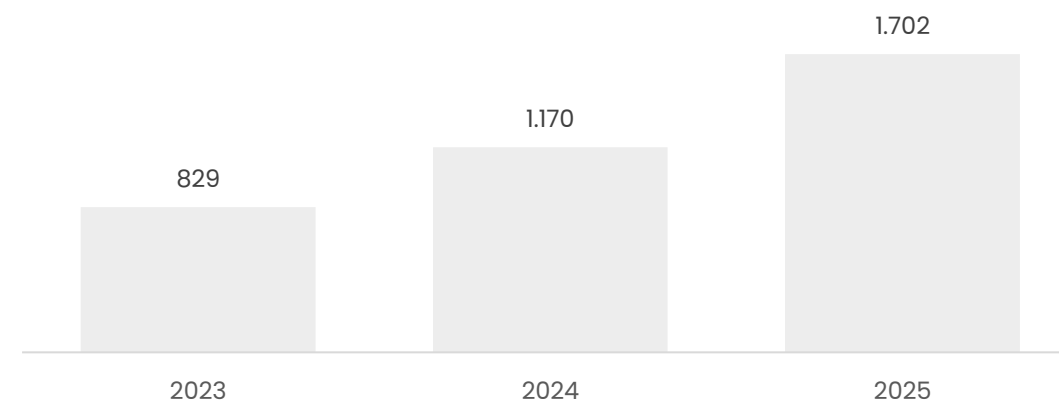
Margens Bruta, EBITDA e Líquida da FGR

—○— Margem Bruta (%) —○— Margem EBITDA (%) —○— Margem Líquida (%)



Evolução do Patrimônio Líquido da FGR

(R\$ mm)



Fonte: Companhia

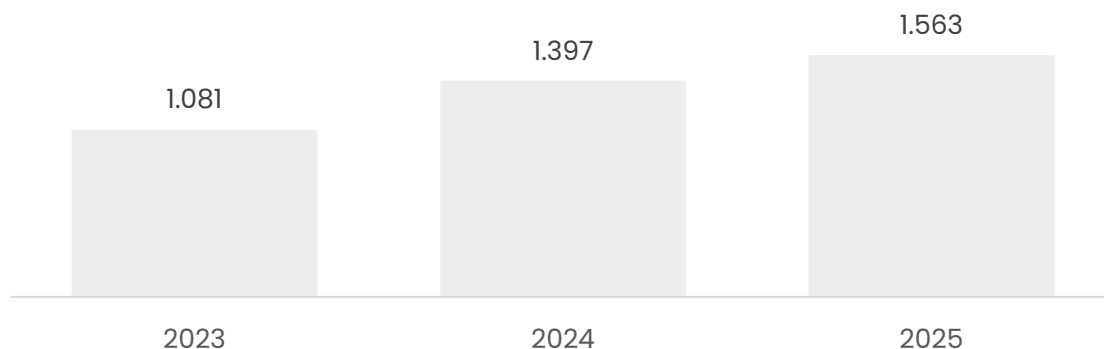
22

LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Qualidade e Consistência de Resultados

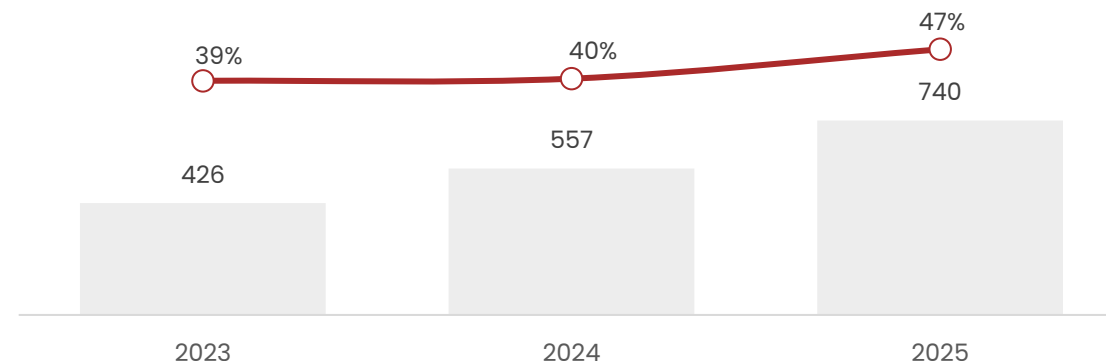
Receita Líquida

(R\$ mm)



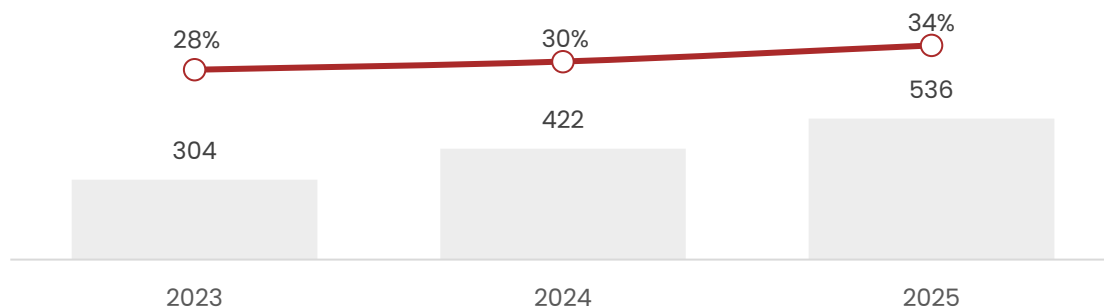
EBITDA Ajustado¹ e Margem EBITDA

(R\$ mm e %)



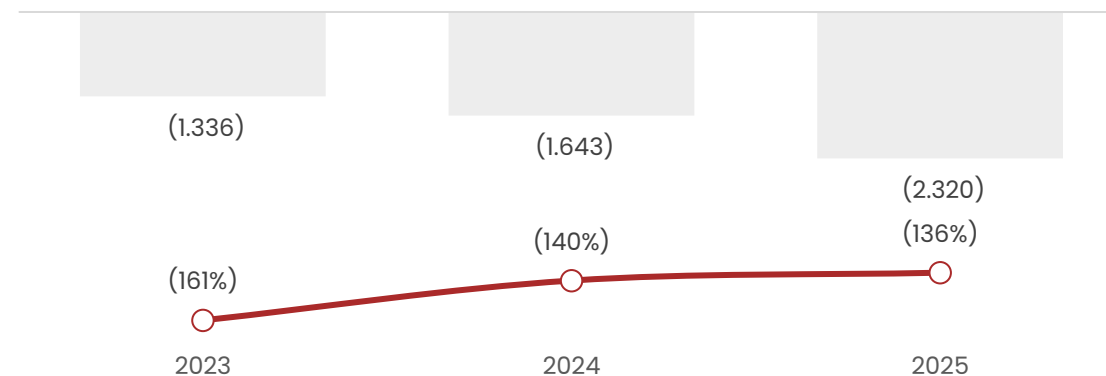
Lucro Líquido e Margem Líquida

(R\$ mm e %)



Divida Líquida Ajustada² e Divida Líquida Ajustada² / Patrimônio Líquido

(R\$ mm e %)

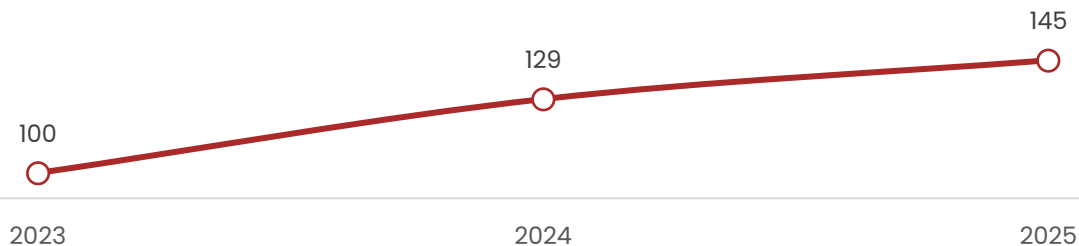


Fonte: Companhia; Notas: 1) Ajuste por Equivalência Patrimonial; 2) Ajuste considera contas a receber no cálculo de Divida Líquida

Performance Histórica dos Principais Resultados Financeiros

Crescimento de Receita Líquida

Base 100 em 2023



CAGR de Receita

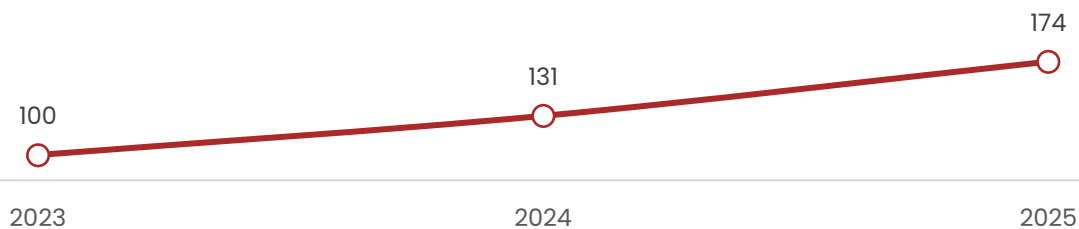
20% a.a.

(2023-2025)



Crescimento de EBITDA Ajustado¹

Base 100 em 2023



CAGR do EBITDA

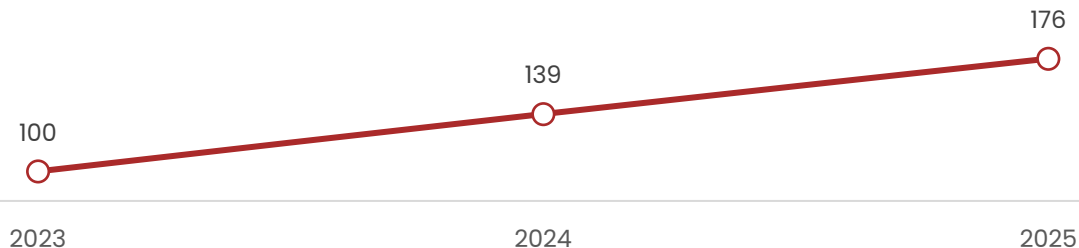
39% a.a.

(2023-2025)



Crescimento de Lucro Líquido

Base 100 em 2023



CAGR do Lucro Líquido

33% a.a.

(2023-2025)



Fonte: Companhia; Notas: 1) Ajuste por Equivalência Patrimonial;



6. Destaques Operacionais

LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Destaques da Carteira da FGR (2025)

Destaques da Carteira da FGR



+R\$ 31 bi
em Landbank¹



75%
de redução de estoque de 2023 a 2025



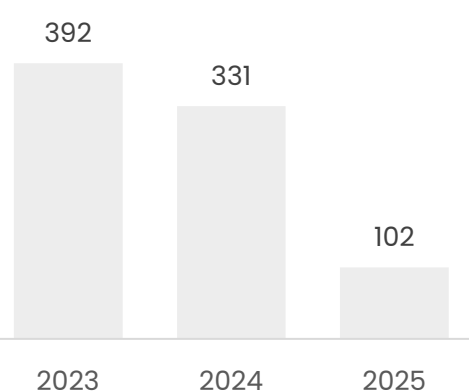
+R\$ 1 bi
de VGV lançado por ano



100%
dos contratos com alienação fiduciária
assinada no momento da venda

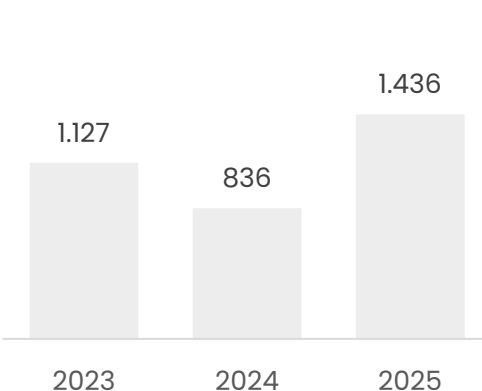
Total do VGV do Estoque

(R\$ mm)



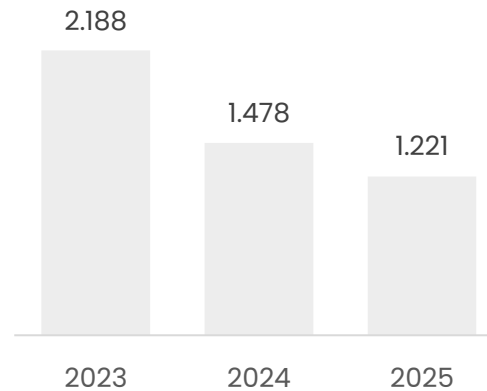
VGV Líquido Vendido

(R\$ mm)



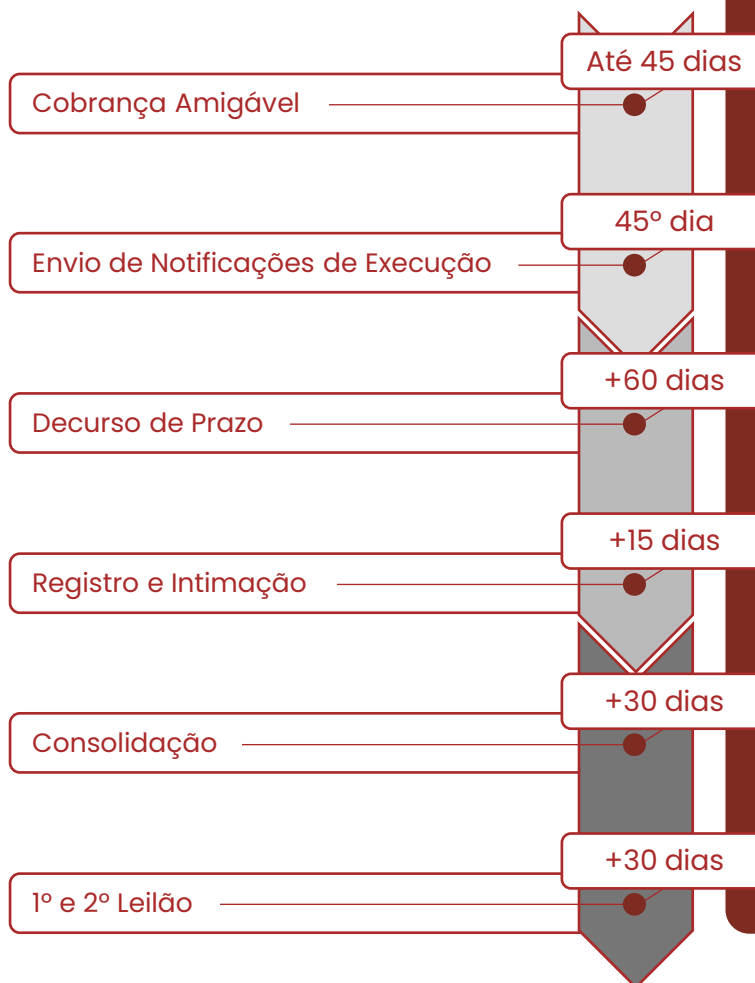
Numero de Unidades Vendidas

(#)



Fonte: Companhia; Nota: 1) Com base no valor presente do VGV potencial, 2025;

Esteira de Cobrança Estruturada





7. Estrutura da Oferta

LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Termos e Condições da Oferta

Valor Mobiliário	Certificado de Recebíveis Imobiliários, no âmbito da Resolução CVM nº 160, com foco de distribuição para público qualificado
Volume	R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), com possibilidade de lote adicional de até 25% (vinte e cinco por cento)
Remuneração	CDI + 3,0% a.a.
Prazo	60 meses
Juros e Amortização	Juros: Mensal, sem carência Amortização: Mensal, com carência de 12 meses
Regime de Colocação	Melhores Esforços
Garantias	Aval da FGR Participações S.A. e dos acionistas pessoa física, e Fundo de Reservas de 3 parcelas de Juros vincendas
Lastro	Nota Comercial
Covenants	Dívida Líquida/Patrimônio Líquido $\leq$ 1,0
Rating da Emissão¹	Moody's (A-.br) a ser adquirida dentro de 90 dias da abertura da oferta
Coordenador Líder	Genial Institucional Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Nota: 1) Rating será adquirido dentro de 90 (noventa) dias da publicação do Anúncio de Início da oferta, com previsão de possibilidade de EVA ou alteração da remuneração do ativo, conforme disposto nos documentos da Oferta

Cronograma da Oferta

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
1.	Protocolo na CVM do requerimento de registro automático da Oferta	14/07/2026
	Divulgação do Aviso ao Mercado	
	Disponibilização do Prospecto Preliminar	
2.	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>Roadshow</i>)	15/07/2026
3.	Início do Período de Reservas	21/07/2026
4.	Encerramento do Período de Reservas	31/08/2026
5.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	01/09/2026
	Divulgação do Comunicado ao Mercado com o resultado do	
	Procedimento de Bookbuilding	
6.	Divulgação do Anúncio de Início	02/09/2026
	Disponibilização do Prospecto Definitivo	
	Registro da Oferta pela CVM	
7.	Data de Integralização dos CRI	03/09/2026
8.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 180 dias contados da divulgação do Anúncio de Início



7. Fatores de Risco

LEIA A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

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

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados.

Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e/ou da Devedora poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.

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

Para os efeitos desta seção, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Emissora e/ou a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e/ou da Devedora, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário.

Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

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

Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus Controladores, seus acionistas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens "4.1. Descrição dos Fatores de Risco" e "4.2. Descrição dos Principais Riscos de Mercado", incorporados por referência no Prospecto.

É essencial e indispensável que os investidores leiam o Termo de Securitização e este Prospecto e compreendam integralmente seus termos e condições.

Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à Emissora, incluindo:

Fatores de Risco

1. Os CRI são lastreados no Crédito Imobiliário decorrente das Notas Comerciais

Os CRI têm seu lastro no Crédito Imobiliário, o qual é oriundo das Notas Comerciais emitida pela Devedora, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRI durante todo o prazo de Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os Titulares de CRI poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Securitizadora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade / Média / Materialidade Maior

2. O Crédito Imobiliário constitui o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes do Crédito Imobiliário, assim como qualquer atraso ou falha pela Securitizadora, ou a insolvência da Securitizadora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes do Crédito Imobiliário.

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos do Crédito Imobiliário tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista no Termo de Emissão, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.

Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às

obrigações decorrentes da Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares de CRI, o que poderá gerar uma perda para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

3. O risco de crédito da Devedora e a inadimplência do Crédito Imobiliário podem afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da Emissão depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes do Crédito Imobiliário.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento do Crédito Imobiliário, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Em caso de inadimplemento dessas obrigações pela Devedora, o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, poderão ser afetados negativamente, podendo gerar prejuízos aos Titulares de CRI.

Ainda, não há garantias de que procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial do Crédito Imobiliário serão bem-sucedidos.

Fatores de Risco

Portanto, uma vez que os pagamentos devidos no âmbito dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos respectivo Crédito Imobiliário, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e sua capacidade de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, podendo gerar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

4. Risco de concentração e efeitos adversos nos pagamentos devidos em decorrência dos CRI

O Crédito Imobiliário é devido, 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 aplicáveis a ela, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ele está inserido são potencialmente capazes de influenciar de forma adversa a sua capacidade de pagamento do Crédito Imobiliário e, consequentemente, os pagamentos devidos em virtude dos CRI, o que poderá prejudicar os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

5. Risco de pagamento das Despesas pela Devedora

Em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas relativas aos CRI e/ou à Oferta. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso estes não sejam suficientes, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

6. Risco relacionado aos procedimentos de cobrança do Crédito Imobiliário

A Securitizadora será responsável pela cobrança do Crédito Imobiliário, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, caso a Securitizadora não faça, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução do Crédito Imobiliário, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização. Não há garantias de que os procedimentos adotados pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário serão bem-sucedidos. Ainda que as medidas adotadas sejam bem-sucedidas, os recursos obtidos com processos de cobrança podem não ser suficientes para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os Titulares de 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 Data de Vencimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

7. Ausência de coobrigação da Securitizadora

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função do Crédito Imobiliário, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI.

Fatores de Risco

A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI, gerando prejuízos aos mesmos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

8. Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes do Crédito Imobiliário

A Securitizadora e o Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução do Crédito Imobiliário, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, caso necessário.

A realização inadequada dos procedimentos de execução do Crédito Imobiliário por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI, trazendo perdas aos Titulares de CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial do Crédito Imobiliário também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, trazendo perdas aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

9. Risco da existência de credores privilegiados

A Lei 14.430, dispõe, em seu artigo 27, §4º, que "os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de certificados de recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em

especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos".

Já 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" (grifo nosso). Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

Considerando a ausência de revogação expressa da Medida Provisória nº 2.158-35, de 2001, não é possível garantir que o Crédito Imobiliário não será alcançado por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes 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 sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Fatores de Risco

10. Risco de Distribuição Parcial ou não colocação do Montante Mínimo da Oferta

No âmbito da Oferta, será admitida a possibilidade de distribuição parcial, nos termos dos artigos 73, 74 e 75 da Resolução CVM 160, sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do montante mínimo de 50.000 (cinquenta mil) CRI, equivalente a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Distribuição Parcial" e "Montante Mínimo", respectivamente). Nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, será dada ao Investidor, por meio do documento de aceitação da Oferta, a opção de condicionar sua adesão à Oferta a que haja a distribuição (i) da totalidade dos CRI ofertados, ou (ii) de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo e menor que a totalidade dos CRI originalmente objeto da Oferta ou da captação integral prevista.

Em caso de Distribuição Parcial, eventual saldo dos CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, observado o disposto no Termo de Securitização, mediante aditamento ao Termo de Securitização, ao Termo de Emissão e à Escritura de Emissão de CCI, a serem celebrados anteriormente à primeira Data de Integralização, sem necessidade de nova deliberação societária da Devedora ou aprovação por Assembleia Especial de Titulares de CRI.

A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento dos Investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estarão disponíveis para investimento ativos com prazos, risco e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta.

b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Direitos Creditórios Imobiliários que são representados pelas Notas Comerciais.

c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Direitos Creditórios

Imobiliários que são representados pelas Notas Comerciais.

d) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Direitos Creditórios Imobiliários que são representados pelas Notas Comerciais.

e) riscos relacionados aos CRI e à Oferta

1. Não emissão de carta de conforto relativa às demonstrações financeiras publicadas da Securitizadora, da Devedora ou da Avalista Pessoa Jurídica

Os Normativos ANBIMA preveem entre as obrigações do Coordenador Líder a necessidade de envio à ANBIMA de uma cópia da carta conforto e/ou de manifestação escrita dos auditores independentes da Securitizadora, da Devedora e/ou da Avalista Pessoa Jurídica acerca da consistência das informações financeiras constantes dos Prospectos e/ou dos respectivos formulários de referência, relativas às demonstrações financeiras da Securitizadora, da Devedora e/ou da Avalista Pessoa Jurídica constantes dos Prospectos. No âmbito desta Oferta, não haverá emissão de carta conforto ou qualquer manifestação dos auditores independentes sobre a consistência das informações financeiras da Securitizadora, da Devedora e da Avalista Pessoa Jurídica constantes dos Prospectos, o que poderá prejudicar a análise dos Investidores acerca dos CRI e da Oferta.

Eventual manifestação dos auditores independentes da Securitizadora, da Devedora e/ou da Avalista Pessoa Jurídica quanto às informações financeiras constantes dos Prospectos poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos Investidores quanto à situação financeira da Securitizadora, da Devedora e/ou da Avalista Pessoa Jurídica quando de sua decisão de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Fatores de Risco

2. Riscos do recente desenvolvimento da securitização imobiliária e da alteração da legislação aplicável aos CRI

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só se verificou um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Em agosto de 2022, foi editada a Lei 14.430, que sistematizou na legislação brasileira a securitização de créditos imobiliários e a emissão de certificados de recebíveis. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado e não há tradição ou jurisprudência no mercado de capitais brasileiro acerca deste tipo de operação financeira. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora e da Devedora. Podem ocorrer situações em que ainda não existam regras que a direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário e os órgãos reguladores poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores. Ainda, poderão surgir diferentes interpretações acerca da legislação e regulamentação vigentes, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá afetar de modo adverso os Titulares de CRI.

Adicionalmente, a legislação aplicável aos CRI está sujeita a alterações, que podem ser decorrentes de alterações legislativas e/ou regulatórias ou de novos entendimentos acerca da legislação vigente. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores. Tais eventos poderão gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá afetar de modo adverso os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

3. Recente edição das Resoluções CVM 60 e 160, que regulam as ofertas de certificados de recebíveis imobiliários, e da Lei 14.430/2022

A atividade de securitização de créditos imobiliários está sujeita à Lei 14.430 e à regulamentação da CVM, por meio da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 160, no que se refere a ofertas públicas, dentre outros valores mobiliários, de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários. As Resoluções CVM 60 e 160 foram recentemente publicadas pela CVM e ainda não há histórico vasto de operações de securitização no mercado realizadas sob sua vigência, nem de aplicação de referida norma pela CVM na análise de ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliário, o que pode gerar impactos sobre a estrutura da operação e sobre os termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá gerar atrasos ou questionamentos acerca dos Documentos da Operação e da Oferta, podendo prejudicar os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

4. Risco de não cumprimento de Condições Precedentes

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes que devem ser satisfeitas até a data da obtenção do registro automático da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, sem renúncia por parte do Coordenador Líder, individualmente ou em conjunto, ensejará a exclusão da melhores esforços pelo Coordenador Líder que não a renunciou, e tal fato deverá ser tratado (a) caso a Oferta já tenha sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, como modificação da Oferta, podendo, observado o disposto no Contrato de Distribuição, implicar rescisão do Contrato de Distribuição; ou

Fatores de Risco

ou (b) caso o registro da Oferta já tenha sido obtido, como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, o cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160. Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras à Devedora, bem como aos Investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todos as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento dos Investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estarão disponíveis para investimento ativos com prazos, risco e retorno semelhante aos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

5. Risco de resgate antecipado obrigatório e de amortização extraordinária obrigatória dos CRI

Nos termos previstos no Termo de Securitização, os CRI serão ou poderão ser objeto de resgate antecipado ou de amortização extraordinária obrigatória em determinadas hipóteses, inclusive em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou de amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais.

Em tais hipóteses, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras, 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 poderá 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 Data de Vencimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

6. Liquidação do Patrimônio Separado

Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, (i) poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento antecipado dos CRI; e (ii) dado aos prazos de cura existentes e às formalidades e prazos previstos para serem cumpridos no processo de convocação e realização da Assembleia Especial que deliberará sobre tais eventos, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI.

Na hipótese de a Securitizadora ser declarada inadimplente com relação à Emissão e/ou ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber o Crédito Imobiliário ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Na hipótese de decisão da Assembleia Especial de promover a liquidação do Patrimônio Separado, o Regime Fiduciário será extinto. Nesse caso, os rendimentos oriundos do Crédito Imobiliário, quando pagos diretamente aos Titulares de CRI, serão tributados conforme alíquotas aplicáveis para as aplicações de renda fixa, podendo impactar de maneira adversa os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Fatores de Risco

7. Não houve no âmbito da Oferta a contratação dos auditores independentes da Securitizadora

No âmbito da Oferta, não houve a contratação dos Auditores Independentes da Securitizadora, responsáveis pela revisão das informações financeiras da Securitizadora constantes deste Prospecto e/ou de seu formulário de referência. Consequentemente, as informações apresentadas no Prospecto podem não estar consistentes com as Informações Trimestrais – ITR revisadas e/ou demonstrações financeiras auditadas da Securitizadora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Baixa / Materialidade Menor]

8. A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Securitizadora, a Devedora, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores não qualificados. Qualquer decisão em investir nos CRI poderá gerar ao Investidor prejuízos relacionados (i) à necessidade de liquidez com relação aos CRI; e/ou (ii) ao desenvolvimento do setor imobiliário; e/ou (iii) ao risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

9. Riscos relacionados à tributação dos CRI

Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes no país gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda na

fonte e na declaração de ajuste anual, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução Normativa RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares de CRI, sendo certo que a Devedora não será responsável por qualquer majoração de tributos, revogação de isenções ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

10. Risco de negociação dos CRI com ágio

Os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Securitizadora e/ou das Instituições Participantes da Oferta, poderão ser negociados pelos novos Investidores com ágio, nos termos deste Prospecto Preliminar, calculado em função da rentabilidade esperada por esses Investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado.

Em função das condições dos CRI, o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade do Investidor que motivou o pagamento do ágio.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Fatores de Risco

11. Risco da Marcação a Mercado

A disponibilização de valores de referência para valores mobiliários como os CRI é obrigatória. Neste sentido, o valor dos CRI será atualizado diariamente com base em diversos fatores que incluem, mas não se limitam, à flutuação de taxas de juros e a demanda pelo ativo. A marcação a mercado dos CRI pode causar oscilações negativas no seu valor e não refletir a rentabilidade dos CRI calculada com base nos Documentos da Operação, o que pode impactar negativamente a liquidez dos CRI e resultar em perdas aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

12. Quórum de deliberação em Assembleia de Titulares de CRI

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias de Titulares de CRI são aprovadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação que representem pelo menos, (i) no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI em primeira convocação; ou (ii) por 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes na assembleia especial de Titulares de CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos Titulares de CRI em circulação. 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. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

13. Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes

do Crédito Imobiliário sejam depositados em outra conta que não seja a Conta do Patrimônio Separado

Em seu curso normal, os recursos decorrentes do recebimento do Crédito Imobiliário serão depositados diretamente na conta do patrimônio separado (a Conta Centralizadora). Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Securitizadora, que não a Conta Centralizadora, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados ao Crédito Imobiliário sejam desviados do Patrimônio Separado por algum motivo como, por exemplo, a falência da Securitizadora. O pagamento do Crédito Imobiliário em outra conta que não a Conta do Centralizadora, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares de CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento do Crédito Imobiliário, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e poderão não receber a integralidade do Crédito Imobiliário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita a Devedora a taxa de juros divulgada pela Anbid/CETIP, tal como o é a Taxa DI divulgada pela CETIP. A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela CETIP em contratos utilizados em operações bancárias ativas.

Fatores de Risco

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. Em se concretizando referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI, poderá conceder aos Titulares de CRI juros remuneratórios inferiores à atual Remuneração dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

15. Risco relacionado ao descasamento da Taxa DI utilizada para cálculo da Remuneração

A Remuneração será realizada com base na Taxa DI divulgada com 6 (seis) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Desta forma, a Taxa DI divulgada e utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI poderá ser menor do que a divulgada na efetiva data de cálculo da Remuneração, o que pode representar uma perda no retorno financeiro esperado pelos Titulares de CRI, não sendo devido qualquer compensação aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

16. Riscos associados à custódia de documentos pela Instituição Custodiante

A Securitizadora contratará a Instituição Custodiante, que será responsável pela custódia dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência do Crédito Imobiliário. A perda e/ou extravio de tais documentos poderá dificultar os procedimentos de cobrança e resultar em perdas para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

17. Riscos Relacionados aos Prestadores de Serviços dos CRI

A Securitizadora contratou diversos prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades no âmbito da Oferta. Caso qualquer desses prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a

substituição do respectivo prestador de serviço, o que pode afetar adversa e negativamente os CRI, a Securitizadora ou até mesmo criar eventuais ônus adicionais ao Patrimônio Separado, o que poderá gerar dispêndio de recursos adicionais pelos Titulares de CRI caso o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes para tanto.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

A Oferta está dispensada de análise prévia junto à ANBIMA e CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, por se tratar de distribuição pública destinada a Investidores Qualificados.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Fatores de Risco

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

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular de CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI no mercado secundário, tampouco pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular. Dessa forma, o investimento nos CRI não é adequado aos Investidores que necessitem de liquidez, sendo que o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI deve estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento.

Adicionalmente, conforme melhor explicado abaixo, a negociação dos CRI somente poderá ser realizada entre Investidores Qualificados. A restrição poderá impactar adversamente a liquidez dos CRI, o que pode impactar o valor de mercado dos CRI e gerar dificuldades na alienação, pelo Investidor, dos CRI de sua titularidade.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

20. Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Securitizadora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Securitizadora

As informações do Formulário de Referência da Securitizadora não são objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não será emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Securitizadora. Adicionalmente, não será obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas neste Prospecto decorrentes do Formulário de Referência da Securitizadora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Securitizadora.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Securitizadora e constantes deste Prospecto podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta pode reduzir a quantidade dos CRI para os Investidores que não sejam Pessoas Vinculadas, posteriormente reduzindo a liquidez desses CRI no mercado secundário. Não há como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI que subscreverem e integralizarem fora de circulação.

Os Investidores devem estar cientes de que caso seja permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

22. Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI pode 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

A realização da classificação de risco (*rating*) dos CRI leva em consideração certos fatores relativos à Emissora e/ou à Devedora, 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. Dessa forma, a classificação de risco representa 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 do Crédito Imobiliário, que lastreia os CRI, sendo que, no presente caso, a classificação de risco será atualizada anualmente. Caso a classificação de risco originalmente atribuída aos CRI seja rebaixada, a Devedora poderá

Fatores de Risco

encontrar dificuldades em realizar novas captações de recursos por meio de emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, consequentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora, e na sua capacidade de honrar com as obrigações relativas ao Crédito Imobiliário, o que, consequentemente, impactará negativamente os 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 restringem seus investimentos a valores mobiliários com 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 afetar negativamente o preço dos CRI e sua negociação no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

23. Inexistência de garantia de rentabilidade

A rentabilidade dos CRI não é garantida. O desempenho dos ativos que lastreiam os CRI poderá afetar a capacidade de pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI, podendo resultar em rentabilidade inferior à esperada, inexistente ou, ainda, negativa, bem como na insuficiência de recursos para o adimplemento integral das obrigações decorrentes dos CRI. Dados de rentabilidade verificados no passado em relação a operações semelhantes ou aos ativos que lastreiam os CRI não representam garantia de rentabilidade futura.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Alta / Materialidade Maior.

24. Riscos Relacionados à possibilidade de deterioração do Crédito

Os créditos que lastreiam os CRI estão sujeitos aos mais variados riscos de deterioração, por qualquer motivo, não havendo qualquer obrigação de recompor tais créditos ou reforçar as garantias a eles vinculadas, hipótese em que os titulares dos CRI poderão sofrer perdas, inclusive quanto ao recebimento do principal, da remuneração ou de quaisquer outros valores devidos nos termos da Emissão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Alta / Materialidade Maior.

25. Risco Jurídico

A adoção de interpretações, por autoridades administrativas, regulatórias ou pelo Poder Judiciário, que divirjam das disposições constantes dos Documentos da Operação poderá afetar negativamente a Emissão, os CRI e os respectivos titulares, independentemente das proteções e salvaguardas estabelecidas em tais documentos. Os Documentos da Operação foram elaborados em conformidade com a legislação vigente, especialmente o Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada), a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, e a regulamentação aplicável editada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM. Contudo, a interpretação e a aplicação de tais normas pelos órgãos administrativos, regulatórios e pelo Poder Judiciário poderão sofrer alterações ao longo do tempo, o que poderá impactar os direitos e obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, bem como a Emissão e os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Alta / Materialidade Maior.

26. Cibersegurança

Os prestadores de serviços da Emissão desempenham suas atividades mediante a utilização de recursos tecnológicos e sistemas de comunicação que devem ser adequados às funções por eles exercidas e protegidos por medidas e procedimentos apropriados de segurança da informação e cibersegurança. Eventuais falhas, indisponibilidades ou interrupções desses recursos poderão afetar o desempenho das atividades dos prestadores de serviços da Emissão, impactando a operacionalização da Emissão, o cumprimento das obrigações previstas nos Documentos da Operação e, consequentemente, os direitos dos titulares dos CRI. Adicionalmente, falhas nas medidas e procedimentos de segurança da informação e cibersegurança poderão resultar na perda, alteração, indisponibilidade, corrupção ou acesso não autorizado a informações relacionadas à Emissão, aos Documentos da Operação ou aos titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Alta / Materialidade Maior.

Fatores de Risco

27. Saúde Pública

Eventos relacionados à saúde pública, incluindo epidemias, pandemias ou outras situações de emergência sanitária, poderão gerar impactos adversos na economia nacional e global, afetando o mercado financeiro e de capitais, bem como a capacidade de cumprimento das obrigações assumidas pelas partes envolvidas na Emissão. Adicionalmente, os prestadores de serviços da Emissão poderão adotar medidas operacionais extraordinárias, inclusive regimes alternativos de trabalho ou restrições operacionais, que poderão ocasionar atrasos ou limitações na prestação dos serviços relacionados à Emissão e ao cumprimento das obrigações previstas nos Documentos da Operação, com potenciais impactos sobre os CRI e os direitos de seus titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Alta / Materialidade Maior.

28. Risco Socioambiental

Eventos adversos relacionados a aspectos ambientais, sociais e de governança (ESG) atribuíveis ao Devedor, aos garantidores ou a quaisquer outras partes relevantes da Operação, incluindo, sem limitação, a aplicação de sanções administrativas, civis ou penais em decorrência do descumprimento da legislação ou da regulamentação aplicável, poderão afetar sua situação econômico-financeira, sua capacidade de cumprir as obrigações assumidas nos Documentos da Operação ou a percepção do mercado a seu respeito. Tais eventos poderão impactar negativamente os créditos que lastreiam os CRI e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI, acarretando prejuízos aos seus titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Alta / Materialidade Maior.

29. Risco relacionado à realização de auditoria legal com escopo restrito

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

f) riscos relacionados à Securitizadora:

Os principais riscos relacionados à Securitizadora estão descritos no item "2.2. Apresentação da Securitizadora" deste Prospecto.

g) riscos relacionados a fatores macroeconômicos:

1. Interferência do governo brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Securitizadora e da Devedora

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

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

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Securitizadora e da Devedora e, conseqüentemente, em sua capacidade de pagamento do Crédito Imobiliário e dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Fatores de Risco

2. A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Securitizadora e da Devedora

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

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

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

A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Securitizadora e da Devedora e, consequentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas ao Crédito Imobiliário, o que causar prejuízos aos titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

4. Impacto de crises econômicas nas emissões de certificados de recebíveis imobiliários

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

5. O mercado de títulos no Brasil é volátil e tem menor liquidez que outros mercados mais desenvolvidos

Os mercados de títulos brasileiros são substancialmente menores, menos líquidos, mais concentrados e mais voláteis do que os principais mercados de títulos americanos e europeus, e não são tão regulamentados ou supervisionados como estes.

Investir em títulos de mercados emergentes, tais como o Brasil, envolve um risco maior do que investir em títulos de emissores de países mais desenvolvidos, e tais investimentos são tidos como sendo de natureza especulativa. Os investimentos brasileiros, tais como as Debêntures, estão sujeitos a riscos econômicos e políticos, envolvendo, dentre outros:

- mudanças nos ambientes regulatório, fiscal, econômico e político que podem afetar a capacidade dos investidores de receber pagamentos, no todo ou em parte, com relação a seus investimentos;
- restrições a investimentos estrangeiros e à repatriação de capital investido, visto que os mercados de títulos brasileiros são substancialmente menores, menos líquidos, mais concentrados e mais voláteis do que os principais mercados de títulos americanos e europeus, e não são tão regulamentados ou supervisionados como estes; e
- a capitalização de mercado relativamente pequena e a falta de liquidez dos mercados de títulos brasileiros podem limitar substancialmente a capacidade de negociar as Debêntures ao preço e no momento desejados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Fatores de Risco

6. Efeitos dos mercados internacionais

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

7. Acontecimentos e percepção de riscos em outros países

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos.

A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Securitizadora. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no País, podendo, ainda, reduzir o

interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente, a Securitizadora e a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

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

Adicionalmente, a economia brasileira e o valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras são influenciados, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado do Brasil e de outros países, inclusive Estados Unidos, países da Europa e de economias emergentes. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso na economia brasileira e no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

Fatores de Risco

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

h) riscos relacionados à Devedora e ao setor de atuação da Devedora:

Riscos da Devedora

Os fatores de risco relacionados à Devedora, seus Controladores, seus acionistas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens “4.1. Descrição dos Fatores de Risco” e “4.2. Descrição dos Principais Riscos de Mercado”, incorporados por referência este Prospecto.

1. A escassez de recursos disponíveis para financiamentos de seus clientes no mercado bem como o aumento do inadimplemento destes em financiamentos pode afetar negativamente a Devedora e os Avalistas, sua reputação, seus negócios, operações e resultados financeiros e operacionais.

A comercialização dos empreendimentos da Devedora depende, em grande medida, da disponibilidade de crédito imobiliário aos adquirentes de unidades. Eventuais restrições na oferta de financiamentos habitacionais, decorrentes de fatores macroeconômicos, regulatórios, de liquidez do sistema financeiro ou de alterações na política de concessão de crédito das instituições financeiras, podem reduzir a capacidade de aquisição de imóveis pelos clientes da Devedora e impactar negativamente o volume de vendas. Adicionalmente, aumentos nos índices de inadimplência dos adquirentes podem resultar em atrasos nos recebimentos, distratos, necessidade de renegociação de contratos e aumento de despesas relacionadas à cobrança e recuperação de crédito. A ocorrência de quaisquer desses fatores poderá afetar adversamente a Devedora, sua reputação, seus negócios, seus resultados operacionais e sua situação financeira, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

2. As atividades da Devedora dependem da disponibilidade de financiamento para suprir suas necessidades de capital de giro e financiamento da construção dos seus empreendimentos. Não há como assegurar que as atuais fontes e disponibilidade de recursos para financiamento de suas atividades se manterão ou, ainda, manterão suas atuais condições, no futuro, o que pode afetar negativamente a Devedora, seus negócios, operações e resultados financeiros e operacionais.

A Devedora depende de recursos financeiros obtidos junto a instituições financeiras, investidores e demais fontes de financiamento para atender às suas necessidades de capital de giro, custear o desenvolvimento de seus empreendimentos e suportar suas atividades operacionais. Alterações nas condições dos mercados financeiro e de capitais, restrições de liquidez, redução na disponibilidade de crédito ou aumento do custo de captação podem dificultar o acesso da Devedora a novos financiamentos ou à renovação de linhas de crédito existentes em condições adequadas. Caso a Devedora não consiga obter recursos suficientes ou o faça em termos menos favoráveis, sua capacidade de conduzir seus negócios, executar seus projetos e cumprir suas obrigações poderá ser prejudicada, com impactos adversos sobre suas operações, resultados e condição financeira, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

3. Aumentos no preço de matérias-primas e equipamentos de construção podem elevar o custo de construção dos empreendimentos e reduzir os lucros da Devedora.

As atividades da Devedora estão sujeitas à variação dos preços de insumos, matérias-primas, equipamentos e serviços utilizados na construção civil, incluindo aço, cimento, concreto, acabamentos, instalações e mão de obra especializada. Fatores como inflação, oscilações cambiais, interrupções na cadeia de suprimentos, aumento da demanda ou redução da oferta desses insumos podem elevar significativamente os custos de construção. Embora a Devedora possa adotar medidas para mitigar tais impactos, incluindo negociações com fornecedores e mecanismos de reajuste de preços quando aplicáveis, não há garantia de que tais medidas serão suficientes para compensar integralmente os aumentos de custos. Dessa forma, elevações relevantes nos custos de construção podem reduzir as margens dos empreendimentos, afetar a rentabilidade esperada dos projetos e impactar negativamente os resultados financeiros e operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Fatores de Risco

4. O aumento na taxa de juros pode impactar de forma adversa e relevante a capacidade da Devedora de exercer suas atividades e realizar seus negócios, bem como seus resultados e sua situação econômico-financeira.

A elevação das taxas de juros no mercado pode afetar negativamente os negócios da Devedora de diversas formas. Taxas de juros mais elevadas tendem a aumentar o custo de captação de recursos e de financiamento de suas atividades, além de reduzir a disponibilidade e a atratividade do crédito imobiliário para potenciais adquirentes de unidades. Adicionalmente, juros mais altos podem reduzir a demanda por imóveis em razão do aumento do custo de financiamento para os clientes e da maior atratividade de investimentos alternativos de renda fixa. Como resultado, a Devedora poderá enfrentar redução no volume de vendas, aumento de despesas financeiras e impacto negativo em seu fluxo de caixa, resultados operacionais e situação econômico-financeira.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Médio

5. Falhas ou o atraso no prazo de construção e conclusão dos empreendimentos imobiliários da Devedora ou de terceiros para os quais a Devedora tenha sido contratada para atuar podem afetar negativamente a Devedora, seus negócios e resultados operacionais.

A execução dos empreendimentos imobiliários da Devedora está sujeita a diversos riscos inerentes à atividade de construção civil, incluindo atrasos na obtenção de licenças e autorizações, indisponibilidade de mão de obra, problemas climáticos, dificuldades técnicas de engenharia, falhas de fornecedores, escassez de materiais e eventos alheios ao controle da Devedora. A ocorrência de atrasos ou falhas na construção e entrega dos empreendimentos pode resultar em aumento de custos, aplicação de penalidades contratuais, necessidade de indenizações, deterioração da imagem da Devedora perante clientes e parceiros comerciais, bem como redução da rentabilidade dos projetos. Tais eventos poderão afetar adversamente os negócios, os resultados operacionais e a situação financeira da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Riscos da Avalistas

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB, tem desacelerado. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Avalista Pessoa Jurídica.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Maior

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Avalista Pessoa Jurídica

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Securitizadora, a Devedora e seus ativos imobiliários. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Securitizadora e/ou da Devedora, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Securitizadora ou a Devedora serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Maior

Fatores de Risco

Capacidade da Devedora e de Avalistas de honrar suas obrigações

A Avalista Pessoa Jurídica não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar 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 poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da Operação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Maior

Perda de pessoal importante

A Avalista Pessoa Jurídica depende dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes. Grande parte dos membros da administração atua na Avalista Pessoa Jurídica há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente a Avalista Pessoa Jurídica.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Maior

Risco de Contingências Cíveis

A Devedora, a FGR Incorporações e outras empresas de seu grupo econômico configuram como rés, na ação coletiva de nº 5959441-74.2024.8.09.0051, em trâmite perante a 14ª Vara Cível e Ambiental de Goiânia/GO, movida por Associação Boa Vista. A demanda tem por objeto (i) anulação de cláusulas relacionadas à capitalização mensal de juros (Tabela Price); (ii) devolução em dobro de valores cobrados indevidamente; e (iii) condenação por danos morais individuais e coletivos, no âmbito dos contratos de compra e vendas das Unidades do Empreendimento. Caso a Devedora venha a ser condenada no âmbito de referida ação, os contratos objeto de CF poderão ser rescindidos, havendo, ainda, necessidade de restituição de valores/pagamento de indenizações aos adquirentes, impactando a capacidade financeira da Devedora de cumprir, suas obrigações no âmbito da operação, incluindo os pagamentos devidos no contexto dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Maior

Risco de Contingência

A Companhia é Parte em processos judiciais e procedimentos administrativos que versam sobre a utilização de mão de obra em condições análogas a trabalho escravo e que envolvem temas relacionados às Leis de Proteção Social, incluindo os processos nos. 5496646-68.2022.8.09.0051, 0001677-16.2025.5.18.0082, 0001719-65.2025.5.18.0082, 0000307-24.2025.5.18.0010, 0000325-26.2025.5.18.0081, 0000330-43.2025.5.18.0018, 0000345-

27.2025.5.18.0013, 0000353-88.2025.5.18.0082, 0000642-58.2025.5.18.0005, 0000311-73.2025.5.18.0006, 0000337-62.2025.5.18.0009, 0000363-45.2025.5.18.0014, 0000364-36.2025.5.18.0012, 0000394-92.2025.5.18.0005, 0000428-34.2025.5.18.0016, e 0000454-47.2025.5.18.0011. A Companhia é Parte em procedimentos do Ministério Público do Trabalho, incluindo os autos de: a) Termo de Ajuste de Conduta n. 28/2024, proveniente de Inquérito Civil 000.682.2024.18.000, firmado em 13 de maio de 2024, cuja as obrigações assumidas foram abster-se de celebrar contratação de prestação de serviços, terceirização ou qualquer outra forma de prestação de serviços por terceiros, sem obediência ao disposto nos artigos 4º, 4º-A, 4º-B e 4º-C da Lei 6.019/74 (lei de trabalho temporário nas empresas urbanas), quais sejam, a empresa de trabalho temporário: (i) é a pessoa jurídica, devidamente registrada no Ministério do Trabalho, (ii) tem capacidade econômica compatível com a sua execução, (iii) cumpre requisitos de prova de inscrição no CNPJ, na Junta Comercial, e de capital social compatível com o número de empregados, e (iv) assegura aos seus empregados alimentação, direito de utilizar serviços de transporte, atendimento médico ou ambulatorial, treinamentos adequados e medidas sanitárias adequadas; b) Inquérito Civil n. 002044.2024.18.000/2, instaurado em 05 de dezembro de 2024, em que foi proposto Termo de Ajuste de Conduta ("TAC") referente à adoção de obrigações de fornecimento de equipamentos de proteção individual aos trabalhadores, contratados diretamente ou na condição de prestadores de serviços. O TAC foi assinado em 06 de maio de 2025 (relacionado apenas a temas de EPI) e o IC arquivado em 21 de maio de 2025; c) Ação Civil Pública n. 0001364-07.2025.5.18.0001, decorrente do Inquérito Civil n. 002446.2024.18.000/2, requerendo a condenação da FGR a abster-se de efetuar contratações terceirizadas no ramo e engenharia por quinze anos, bem como ao pagamento da quantia de R\$ 100.000.000,00 a título de dano moral coletivo; d) Termo de Ajuste de Conduta n. 214/2024 proveniente de Inquérito Civil n. 002475.2024.18.000/6, que formaliza a intenção da Compromissária no que tange, exclusivamente, ao pagamento dos direitos trabalhistas, despesas de retorno para os locais de origem e do dano moral individual dos 15 trabalhadores resgatados, conforme relação constante deste instrumento, não abrangendo as obrigações de fazer e não fazer e a obrigação de pagar dano moral coletivo, matéria que será objeto de um novo TAC; e) Inquérito Civil n. 000185.2023.18.000/4, relacionado a pleito de indenização por danos morais coletivos em decorrência de alegadas irregularidades no cumprimento de normas trabalhistas relacionadas a pagamentos, protocolo demissional, atendimento a programas de atendimento a pessoas com deficiência, entre outros. Qualquer decisão ou medida desfavorável relacionada aos processos judiciais e procedimentos administrativos listados acima, incluindo eventual condenação, aplicação de sanção ou multa administrativa ou adoção de quaisquer outras medidas pelas autoridades competentes, poderá gerar impacto adverso à reputação e/ou aos negócios da Emissora, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Média

Fatores de Risco

Discussões Judiciais

A Avalista Pessoa Jurídica pode, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução do Termo de Emissão e das Garantias. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança das Notas e das Garantias, o que pode impactar negativamente os CRI. É possível, ainda, que outras pessoas possam questionar a validade dos contratos de garantia ou a sua oponibilidade contra terceiros de boa-fé, o que pode inviabilizar ou prejudicar a sua execução e, consequentemente, afetar negativamente os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Média

Risco de potencial conflito de interesses

O Coordenador Líder e/ou sociedades integrantes de seu grupo econômico eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Emissora. Por esta razão, o eventual relacionamento entre a Emissora e o Coordenador Líder e sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos pode gerar um conflito de interesses entre as partes.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Os Avalistas Pessoa Física não possuem demonstrações financeiras auditadas, o que pode dificultar a avaliação de sua real capacidade financeira e patrimonial para honrar a garantia prestada

Os Avalistas Pessoa Física não possuem demonstrações financeiras auditadas

por auditor independente registrado na CVM. Dessa forma, as informações financeiras e patrimoniais disponibilizadas pelos Avalistas para fins de análise de crédito e acompanhamento da operação não foram submetidas a procedimentos de auditoria, revisão ou qualquer outra forma de verificação independente, e podem não refletir com precisão a real situação econômico-financeira, o patrimônio líquido ou a capacidade de pagamento dos Avalistas.

Não há garantia de que as informações prestadas pelos Avalistas sejam completas, precisas ou estejam atualizadas, tampouco de que eventuais passivos, contingências, ônus ou gravames incidentes sobre seu patrimônio tenham sido devidamente identificados e divulgados. Adicionalmente, no caso dos Avalistas Pessoa Física, inexiste a mesma qualidade e padronização de informações contábeis exigida de pessoas jurídicas, o que amplia a assimetria de informação e a dificuldade de mensuração patrimonial para os investidores dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor



Coordenador

Distribuição Institucional

Rafael Filiage

Rodrigo Hiltz

OL-DistribuicaoInstitucional@genial.com.vc

traderf@genial.com.vc

estruturacao@genial.com.vc