MATERIAL DIDÁTICO DO **INVESTIDOR**

captable

DOS PROCEDIMENTOS PARA INVESTIR

O processo do investimento na plataforma segue as etapas abaixo:

1. Acessar a página do projeto desejado e clicar no botão "Investir";
2. Informar a quantidade de cotas que deseja adquirir;
3. Confirmar os dados cadastrais;
4. Realizar uma transferência bancária via **TED** ou **PIX**, a partir de conta bancária de titularidade do investidor;
5. Os valores transferidos ficarão bloqueados até o encerramento bem-sucedido da oferta. Caso a captação não atinja **ao menos 2/3 do valor-alvo**, os valores serão integralmente devolvidos ao investidor;
6. O investidor poderá desistir do aporte em até 5 (cinco) dias após a realização do depósito, com restituição integral do valor investido.

DO SUCESSO DA OFERTA

A oferta será considerada bem-sucedida quando ocorrer qualquer uma das situações abaixo, o que ocorrer primeiro:

- A captação atingir **mais de 2/3 do valor total** e for encerrada antecipadamente pela Captable;
- A captação ultrapassar **2/3 do valor total** ao término do prazo estipulado;
- A captação atingir **100% do valor-alvo** dentro do prazo determinado.

Caso a captação atinja valor superior a 2/3, mas inferior ao valor total pretendido, a participação societária oferecida será proporcional ao valor efetivamente captado.

Nestes casos, o emissor poderá buscar recursos adicionais no mercado para complementar a captação. Ressalta-se que essa captação complementar **não deve causar prejuízos aos investidores via crowdfunding**, ainda que eventuais dificuldades ou atrasos possam impactar o desempenho do projeto.

DO DIREITO DE DESISTÊNCIA

O investidor poderá exercer seu **direito de desistência**, desde que comunique sua intenção **em até 5 (cinco) dias corridos** após a realização da reserva. A solicitação deve ser enviada para o e-mail: **contato@captable.com.br**.

Os valores investidos serão integralmente devolvidos **em até 5 (cinco) dias úteis**, sem a incidência de taxas ou multas.

DO ENVIO DE DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR

Qualquer pessoa pode investir até **R$ 20.000,00 (vinte mil reais)** por ano-calendário, exceto nos seguintes casos:

- Quando o investidor for o **investidor líder** do projeto;
- Quando possuir **renda bruta anual** ou **patrimônio financeiro** superior a **R$ 200.000,00**, caso em que poderá investir até **10%** do maior desses dois valores por ano-calendário;
- Quando for classificado como **investidor qualificado**, conforme regulamentação da **CVM**.

Durante o processo de investimento, a plataforma disponibiliza as declarações específicas para cada perfil de investidor. A confirmação da declaração é realizada por meio da **aceitação dos termos e declarações** no momento do cadastro e da realização do investimento.

Após a conclusão bem-sucedida da captação, o investidor deverá assinar, por meio de ferramenta eletrônica, os seguintes documentos:

- Nota Conversível;
- Termos de Uso;
- Termo de Ciência de Risco;
- Autodeclaração de Investidor.

DECLARAÇÃO DA CONDIÇÃO DE INVESTIDOR QUALIFICADO

Ao assinar este termo, afirmo minha condição de investidor qualificado e declaro possuir conhecimento sobre o mercado financeiro suficiente para que não me sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas aos investidores que não sejam qualificados.

Como investidor qualificado, atesto ser capaz de entender e ponderar os riscos financeiros relacionados à aplicação de meus recursos em oferta pública de distribuição de valores mobiliários de emissão de sociedades empresárias de pequeno porte, realizada com dispensa de registro na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, por meio de plataforma eletrônica de investimento participativo.

Declaro, sob as penas da lei, que possuo investimentos financeiros em valor superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

Data e local,
[Inserir nome]
[CPF]

DECLARAÇÃO

Declaro, sob as penas da lei, que:

1. Possuo renda bruta anual ou investimentos financeiros em valor superior a R$ 200.000,00 (duzentos mil reais);

2. O valor de meu investimento na oferta de [emissor], quando somado ao valor de R$ [montante] que já investi no ano-calendário em ofertas dispensadas de registro na Comissão de Valores Mobiliários – CVM por meio de plataformas eletrônicas investimento participativo (crowdfunding de investimento), não ultrapassa 10% (dez por cento) do maior entre: (a) minha renda bruta anual; ou (b) o montante total de meus investimentos financeiros;

3. Entendo que o limite de 10% (dez por cento) tem por objetivo proteger os investidores em razão do nível de risco e do menor nível de liquidez associados aos investimentos por meio de crowdfunding;

4. Entendo ser minha responsabilidade observar que o valor total de meus investimentos realizados no ano-calendário em todas as plataformas de crowdfunding de investimento combinadas não ultrapassa o limite.

Data e local

[Inserir nome]

[CPF]

DECLARAÇÃO

Declaro, sob as penas da lei, que:

1. O valor de meu investimento na oferta de [emissor], quando somado ao valor de R$ [montante] que já investi no ano-calendário em ofertas dispensadas de registro na Comissão de Valores Mobiliários – CVM por meio de plataformas eletrônicas investimento participativo (crowdfunding de investimento), não ultrapassa R$ 20.000,00 (vinte mil reais).

2. Entendo que o limite de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) tem por objetivo proteger os investidores em razão do nível de risco e da falta de liquidez associados aos investimentos por meio de crowdfunding.

3. Entendo ser minha responsabilidade observar que o valor total de meus investimentos realizados no ano-calendário em todas as plataformas de crowdfunding de investimento combinadas não ultrapassa o limite.

Data e local,

_____ [Inserir nome]

[CPF]

RISCOS DO INVESTIMENTO EM SOCIEDADES EMPRESÁRIAS DE PEQUENO PORTE

Os fatores de risco do investimento em sociedades empresárias de pequeno porte não se limitam aos descritos abaixo.

RELACIONADOS À ECONOMIA BRASILEIRA E A FATORES MACROECONÔMICOS EM GERAL

Os investimentos em sociedades empresárias de pequeno porte estão sujeitos a políticas governamentais que podem influenciar significativamente os rendimentos dos ativos que compõem o patrimônio da sociedade, impactando, assim, os investidores. Além disso, a globalização e os fatores macroeconômicos em geral tornam o mercado nacional mais suscetível a oscilações internacionais. Eventos que ocorrem tanto no Brasil quanto no exterior podem ter impacto relevante, positivo ou negativo, sobre o mercado brasileiro.

Risco Institucional

Por sermos um país em desenvolvimento, o Brasil está sujeito a diversas reformas necessárias, como as reformas administrativas, sociais, fiscais, políticas e trabalhistas. Tais reformas visam dotar o país de uma estrutura mais moderna, capaz de alcançar níveis sociais e econômicos que o tornem mais competitivo no cenário mundial e atraente para investimentos estrangeiros.

No entanto, a globalização das economias também gera riscos inerentes a esse processo. Nessa dinâmica, os gestores da economia brasileira podem ser obrigados a promover ajustes, como alterações na taxa básica de juros, aumento na carga tributária (sobre produção, desenvolvimento de empreendimentos, rendimentos e ganhos de capital), entre outras medidas, que podem resultar em mudanças nas regras do mercado.

Risco da Política Econômica Nacional
A sociedade empresária de pequeno porte será desenvolvida e operará no mercado brasileiro, estando, portanto, sujeita aos efeitos da política econômica adotada pelos governos federal, estaduais e municipais. Além disso, o projeto estará diretamente ou indiretamente sujeito às variações e condições de mercado e de juros, que são influenciados principalmente pelas condições políticas e econômicas tanto nacionais quanto internacionais.

O investidor deve estar ciente de que a administradora do projeto, ou qualquer outra pessoa envolvida, não se responsabilizará e não ficará sujeita ao pagamento de indenizações, multas ou penalidades de qualquer natureza, caso os investidores sofram danos ou prejuízos em decorrência de eventos relacionados ao mercado, às políticas econômicas e institucionais do governo.

Riscos Econômicos e Crises
O comportamento negativo da economia brasileira, resultante de fatores internos ou externos, pode levar a oscilações negativas significativas nos mercados. A economia brasileira é altamente suscetível a crises, recessões e alterações econômicas substanciais, o que pode afetar de maneira direta o desempenho das sociedades empresárias de pequeno porte e, consequentemente, os investimentos realizados.

RELACIONADOS AO INVESTIMENTO EM VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS POR PLATAFORMA DE INVESTIMENTOS COM DISPENSA DE REGISTRO NA CVM (*EQUITY CROWDFUNDING*)

Risco relacionado à liquidez
O retorno do investimento está diretamente condicionado ao desempenho da sociedade empresária de pequeno porte, o qual poderá divergir das projeções apresentadas durante a oferta.

O investidor que adquirir notas conversíveis emitidas por sociedades empresárias de pequeno porte deve estar ciente de que o investimento possui características peculiares e específicas quanto à liquidez, consistindo, a princípio, como um investimento de longo prazo. Apesar da possibilidade de negociação dessas notas no chamado mercado de transações subsequentes, por meio do Captable Marketplace, conforme previsto na Resolução CVM nº 88, não há garantias quanto à existência ou viabilidade prática de liquidez nesse tipo de ambiente secundário.

Riscos relacionados à rentabilidade
O investimento em projetos via equity crowdfunding é caracterizado como uma aplicação de renda variável, estando diretamente atrelado ao desempenho da empresa responsável pelo projeto.

Dessa forma, a rentabilidade esperada não é garantida, e o investidor pode estar sujeito a variações significativas nos retornos, inclusive à perda total do capital investido.

RELACIONADOS AO INVESTIMENTO EM SOCIEDADES EMPRESÁRIAS DE PEQUENO PORTE:

Avaliação Prévia ao Investimento
Antes de tomar qualquer decisão de investimento, é fundamental que o investidor avalie cuidadosamente todas as informações disponíveis, especialmente aquelas relacionadas à Política de Investimento e à composição da carteira das sociedades empresárias de pequeno porte, bem como aos fatores de risco envolvidos. Essa análise deve considerar o contexto pessoal e financeiro do investidor.

Avaliação Relativo à Propriedade dos Ativos
A aquisição de contratos de mútuo emitidos por sociedades empresárias de pequeno porte não confere ao investidor a propriedade direta sobre os ativos financeiros ou direitos patrimoniais dessas sociedades. Ou seja, o investidor não terá participação direta nos bens, direitos ou receitas geradas pelos ativos da empresa, mas sim um direito de crédito conforme previsto nos termos do mútuo.

Ausência de Garantia de Eliminação de Risco
Apesar de a administradora das sociedades empresárias de pequeno porte realizar o gerenciamento dos riscos, não há qualquer garantia de eliminação total das possibilidades de perdas. Os investidores estarão expostos aos riscos naturais do mercado, que podem ser agravados em cenários adversos, como crises econômicas ou instabilidades setoriais.

Por isso, é altamente recomendável que o investidor adote uma estratégia de diversificação de portfólio, a fim de mitigar os riscos associados a esse tipo de investimento, evitando a concentração excessiva de recursos em um único ativo ou projeto.

RISCOS RELATIVOS ÀS DESPESAS DO INVESTIMENTO NAS SOCIEDADES EMPRESÁRIAS DE PEQUENO PORTE

Risco Tributário
Consiste na possibilidade de perdas decorrentes de alterações na legislação tributária, como a criação de novos tributos, mudanças na interpretação da legislação vigente ou a revogação de isenções fiscais anteriormente aplicáveis. Tais mudanças podem resultar em obrigações fiscais adicionais para as sociedades empresárias de pequeno porte e, consequentemente, para os investidores, afetando os resultados do investimento.

Risco de Desapropriação
Há a possibilidade de que bens integrantes dos ativos das sociedades empresárias de pequeno porte sejam desapropriados, parcial ou totalmente, por decisão unilateral do Poder Público, com base em finalidades de utilidade pública ou interesse social.

Risco de Sinistro
Na ocorrência de sinistro envolvendo os ativos da sociedade empresária, o ressarcimento dependerá da capacidade financeira da seguradora contratada, bem como dos limites e condições estabelecidos nas apólices de seguro. Ressalta-se que as coberturas contratadas podem ser insuficientes para cobrir integralmente os danos, o que pode gerar prejuízos aos investidores.

Risco Relacionado à Atividade Comercial
A atividade comercial é suscetível a flutuações de valor, reflexo do comportamento econômico geral. Crises econômicas, sejam elas domésticas ou internacionais, são fatores que podem desacelerar diversos setores da economia. Isso pode resultar na diminuição do poder aquisitivo e, em algumas

cidades, a falta de segurança também pode impactar negativamente as pequenas empresas, levando à redução no volume ou na velocidade das vendas.

Risco de Mortalidade de Pequenas Empresas
Segundo a pesquisa "Sobrevivência de Empresas" (2020), baseada em dados da Receita Federal:

- A taxa de mortalidade geral de pequenos negócios é de 29%;
- Microempresas apresentam taxa de mortalidade de 21,6% após cinco anos;
- Empresas de pequeno porte apresentam taxa de 17%.

Esses dados reforçam a necessidade de cautela ao investir em sociedades de pequeno porte, dada a alta taxa de insucesso nesse segmento.

Diversificação do Portfólio como Mitigador de Riscos
A diversificação do portfólio de investimentos é a principal estratégia recomendada para reduzir os riscos associados ao investimento em sociedades empresárias de pequeno porte. Ao distribuir os recursos entre diferentes projetos e setores, o investidor pode minimizar perdas decorrentes de eventual insucesso de uma única empresa.

Riscos Jurídicos e Processuais
A arquitetura financeira, econômica e jurídica das pequenas e médias empresas (PMEs) é estruturada com base em contratos e legislações vigentes. No entanto, o mercado de capitais brasileiro, carecendo de maturidade e jurisprudência específica para este tipo de operação, pode apresentar desafios. Em situações atípicas ou de conflito, investidores podem sofrer perdas devido ao tempo e recursos demandados para garantir a eficácia do arcabouço contratual.

Apesar de as PMEs e suas administradoras adotarem as devidas cautelas em relação a processos judiciais, existe o risco de que eventuais perdas decorrentes desses procedimentos superem os valores provisionados.

Demais Riscos
As sociedades empresárias de pequeno porte e seus ativos também estão sujeitos a outros riscos decorrentes de fatores externos e imprevisíveis, tais como: moratória, guerras, revoluções, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

DA PRECIFICAÇÃO DA EMPRESA EMISSORA

No momento da oferta, a empresa emissora é avaliada com base em seu valuation, o qual é calculado por meio de uma metodologia proprietária da Captable. Essa metodologia considera os principais fundamentos quantitativos e qualitativos utilizados no mercado, aliados a uma análise específica de liquidez do setor de atuação da empresa.

É importante observar que o valuation apresentado pode diferir de estimativas feitas pelo próprio emissor ou por outros agentes de mercado, em razão da variedade de premissas e variáveis envolvidas no processo de avaliação.

DO PRAZO DOS RETORNOS

Caso o projeto seja bem-sucedido, os retornos ao investidor ocorrerão conforme as condições estabelecidas no prospecto da oferta, podendo ocorrer das seguintes formas:

- Pagamentos periódicos de juros ou dividendos;
- Conversão em participação societária no negócio;
- Quitação integral do valor investido ao final do contrato.

Entretanto, em caso de insucesso do projeto, o investidor poderá perder parcial ou totalmente os recursos aportados, sendo este um risco inerente ao tipo de investimento realizado.

DO RESGATE ANTES DO PRAZO

O investidor tem a possibilidade de encerrar seu investimento antes do prazo final, mediante a venda do título. No entanto, essa transação dependerá da existência de compradores interessados (sejam o emissor, outros investidores ou terceiros), dispostos a adquirir o título pelo preço solicitado.

Cabe destacar que os investimentos realizados nesse ambiente são, em regra, de baixa liquidez, e a possibilidade de saída antecipada não é garantida.

DO MERCADO DE TRANSAÇÕES SUBSEQUENTES

Com a entrada em vigor da Resolução CVM nº 88, as plataformas de investimento passaram a poder intermediar transações subsequentes, ou seja, operações de compra e venda de valores mobiliários emitidos originalmente em ofertas públicas via plataformas de crowdfunding.

A Captable disponibilizará um ambiente online exclusivo para negociações secundárias de títulos emitidos por startups que já realizaram captação com sucesso na plataforma.

Esse mercado secundário permitirá:

- A realização de saídas antecipadas por parte de investidores;
- A entrada de novos investidores após o encerramento da oferta principal;
- O aumento da liquidez dos investimentos realizados por meio da plataforma.

Todas as transações subsequentes de valores mobiliários emitidos na Captable deverão ser realizadas por meio do ambiente próprio da plataforma.

Contudo, caso ocorra uma transação privada (fora da plataforma), é obrigatória a comunicação à Captable, por meio do e-mail contato@captable.com.br, para que seja feita a devida atualização da titularidade dos títulos.

DA PRECIFICAÇÃO E DA LIQUIDEZ DOS VALORES MOBILIÁRIOS APÓS A OFERTA

Após o encerramento da oferta pública, a precificação dos valores mobiliários adquiridos pode se tornar incerta e desafiadora. Ainda que exista uma política de precificação definida, o valor de mercado de um título somente se concretiza na presença de um comprador disposto a pagar o preço estimado.

Dessa forma, o investidor deve estar ciente de que:

- Pode não conseguir revender seu título pelo valor investido inicialmente;
- O valor dos valores mobiliários adquiridos pode ser inferior ao preço nominal pago;
- A baixa liquidez desses ativos representa um risco significativo quanto à possibilidade de saída antecipada ou de realização do investimento.

É impossível prever, com precisão, o valor de mercado do título após o encerramento da oferta. Por isso, é fundamental que o investidor aja com cautela ao alocar recursos nesse tipo de ativo, reconhecendo os riscos associados à falta de liquidez e à incerteza na valorização futura.

A criação de um mercado de transações subsequentes, conforme previsto na Resolução CVM nº 88, tende a contribuir para a formação de preços mais transparentes e a melhorar a liquidez dos títulos. A Captable disponibiliza um ambiente online para a negociação secundária desses ativos, com possibilidade de publicação de ordens de compra e venda.

DA PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES PELO EMISSOR:

Nos termos contratuais e em conformidade com a Resolução CVM nº 88, o emissor é obrigado a prestar informações periódicas aos investidores a cada 3 (três) meses, com o objetivo de mantê-los atualizados sobre o andamento do projeto e demais aspectos relevantes da empresa.

Essas informações serão disponibilizadas com base em um conjunto de indicadores de desempenho, previamente definidos e divulgados na página da oferta. Ressalta-se, entretanto, que essas informações não são, necessariamente, auditadas por auditoria independente, exceto nos casos em que:

- O valor total da captação seja superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), hipótese em que as demonstrações contábeis deverão ser auditadas por profissional registrado na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

No âmbito da Captable, é exigido que todos os emissores realizem a prestação de contas trimestralmente, por meio do painel do investidor disponível na plataforma. Esta exigência visa garantir transparência e acesso contínuo às informações relevantes por parte dos investidores.

O descumprimento dessa obrigação por parte da sociedade empresária de pequeno porte poderá acarretar:

- **Sanções administrativas pela Captable**, como advertências e multas;
- A **suspensão ou exclusão do emissor do mercado de transações subsequentes**, comprometendo sua reputação e acesso futuro a captações via crowdfunding.

DO CUIDADO COM O VALOR MOBILIÁRIO

Os valores mobiliários adquiridos pelos investidores não são custodiados por instituição custodiante, ou seja, não ficam sob guarda de entidade financeira regulada para esse fim.

Por esse motivo, é essencial que o investidor:

- Guarde uma cópia digital do contrato de investimento em local seguro e de sua confiança;
- Tenha atenção à conservação e acesso ao documento, a fim de evitar qualquer risco de extravio ou perda futura.

Tão logo o título seja emitido, o respectivo contrato será disponibilizado ao investidor diretamente por meio da plataforma da Captable, e poderá ser baixado a qualquer momento através do painel do investidor, onde permanecerá acessível durante todo o prazo contratual.

Além disso, o painel do investidor também permitirá o acompanhamento da evolução do projeto, por meio de indicadores periódicos, fornecidos pelo emissor conforme estabelecido na página da oferta.

DAS TAXAS DE DESEMPENHO

A remuneração da plataforma incide direta e exclusivamente sobre o emissor. Não há cobrança de taxas para o investidor, incluindo taxas de desempenho.

DOS SINDICATOS DE INVESTIMENTO PARTICIPATIVO

O investidor poderá investir em empresas de pequeno porte por intermédio de um sindicato de investimentos participativos. Para este tipo de investimento, o sindicato pode optar por 2 (duas) modalidades:

1. O sindicato atuar sem um veículo de investimento próprio, agindo como procurador dos investidores sob as regras do contrato de mandato, conforme previsto na legislação civil brasileira;

2. Formar um veículo de investimentos: Pode-se optar por uma Sociedade de Propósito Específico (SPE) ou uma Sociedade em Conta de Participação (SCP). Essa modalidade adiciona uma camada de proteção aos investidores, pois eles adquirem um mútuo conversível de uma empresa criada especificamente para investir em sociedades de pequeno porte. Essa empresa é administrada por um investidor líder.

O investidor líder deve aportar um valor representativo sobre o total da oferta, sendo:

1. De pelo menos 5% (cinco por cento) do valor alvo mínimo de captação, no caso de oferta pública com valor alvo máximo de captação de até R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);

2. De pelo menos 4% (quatro por cento) do valor alvo mínimo de captação, no caso de oferta pública com valor alvo máximo de captação superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) e inferior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);

3. De pelo menos 3,5% (três e meio por cento) do valor alvo mínimo de captação no caso de oferta pública com valor alvo máximo de captação superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

O processo de um investidor líder para constituição de um veículo de sindicato na Captable, se for o caso, será:

1. Seleção da empresa a ser investida: O investidor, com base em seu conhecimento do mercado e tese de investimentos, realiza a pré-seleção da empresa.

2. Constituição da SPE ou SCP (se aplicável): O investidor será responsável pela abertura e todos os custos de manutenção da empresa criada para o investimento na empresa de pequeno porte.

3. Acompanhamento e prestação de contas aos investidores da SPE (se aplicável): O líder desempenhará um papel ativo na sociedade de pequeno porte investida, assumindo um cargo estratégico (como diretor ou membro do conselho). Ele será responsável pelo acompanhamento mensal da empresa e reportará regularmente aos investidores do projeto o andamento e os acontecimentos da empresa investida.

Todo o processo de investimento e acompanhamento será realizado exclusivamente pelo sistema de sindicatos da Captable, sendo este o único meio válido para efetuar o investimento.

Os custos de constituição e manutenção da Sociedade de Propósito Específico (SPE) poderão ser cobrados dos investidores que aderirem ao sindicato, com aviso prévio no material da oferta.

Os investidores líderes poderão ter uma taxa de performance sobre o investimento, a ser descontada dos ganhos dos demais investidores, sempre com comunicação clara no material da oferta.

Apesar da existência de um sindicato de investimento para ofertas de empresas de pequeno porte, o investidor não é obrigado a participar por meio dele. Fica a seu critério escolher entre investir diretamente na empresa ou via sindicato.

RISCOS DO INVESTIMENTO EM ATIVOS SECURITIZADOS

Os fatores de risco do investimento em operações de securitização não se limitam aos descritos abaixo.

Risco vinculado aos Direitos Creditórios Imobiliários (DCI)
O Patrimônio Separado é formado pelos Direitos Creditórios Imobiliários. Desse modo, atrasos ou falta de recebimento dos valores desses direitos, bem como a insolvência da Securitizadora, podem impactar negativamente a capacidade de honrar as obrigações dos CRI.

Risco de crédito dos devedores
O risco de crédito do Devedor e a inadimplência dos Direitos Creditórios podem impactar negativamente os Certificados de Recebíveis (CR). A capacidade do Patrimônio Separado de cumprir as obrigações dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) depende do adimplemento dos pagamentos pelo Devedor. O Patrimônio Separado, estabelecido para os Titulares dos CRI, não possui garantia ou coobrigação da Securitizadora.

Dessa forma, o recebimento integral e pontual pelos Titulares dos CRI dependerá do adimplemento dos Direitos Creditórios Imobiliários pelo Devedor em tempo hábil. Em caso de inadimplência, o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de cumprir suas obrigações, conforme o Termo de Securitização, podem ser negativamente afetados, gerando prejuízos aos Titulares. Além disso, não há garantias de sucesso nos procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Direitos Creditórios Imobiliários.

Risco de concentração
O risco de crédito associado aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) está integralmente concentrado na Devedora, uma vez que a totalidade dos Créditos Imobiliários é devida por ela.

Consequentemente, qualquer fator de risco que afete a Devedora, seu setor de atuação ou o cenário macro e microeconômico no qual está inserida, pode comprometer sua capacidade de honrar os pagamentos dos Créditos Imobiliários. Tal cenário pode impactar adversamente os pagamentos devidos em função dos CRI, prejudicando os Titulares desses títulos.

Risco de pagamento das Despesas pela Devedora
A Securitizadora não terá, em nenhuma circunstância, a obrigação de usar recursos próprios para cobrir Despesas relacionadas aos CRI e/ou à Oferta. Assim, se a Devedora não efetuar o pagamento das Despesas, estas serão custeadas pelo Patrimônio Separado e, caso este seja insuficiente, pelos próprios Titulares dos CRI, o que pode impactá-los negativamente.

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

Riscos de formalização do lastro da Emissão
O lastro do CRI são os créditos imobiliários oriundos da CCB e as garantias são aquelas atreladas à referida CCB. Os créditos imobiliários serão ainda cedidos mediante a celebração de um instrumento de cessão de créditos e o endosso de uma Cédula de Crédito Imobiliário. Falhas na constituição ou formalização destes instrumentos, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, o que poderá gerar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Ausência de diligência legal aprofundada
Uma diligência pormenorizada não foi realizada na Devedora, proprietário dos imóveis e no Avalista para fins desta Oferta e não será emitida opinião legal sobre a Oferta.

Risco de execução de imóveis dados em garantia com cláusula de impenhorabilidade
Os imóveis oferecidos como garantia possuem usufruto vitalício, o que está devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente. Essa concessão de usufruto inclui cláusulas de impenhorabilidade e incomunicabilidade, as quais podem dificultar a execução ou reduzir o valor dos bens em um eventual leilão. Consequentemente, o montante obtido em tal leilão pode ser insuficiente para a quitação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

Riscos Relacionados à economia brasileira e a fatores macroeconômicos em geral
Os investimentos no Brasil estão sujeitos às políticas governamentais, que podem influenciar de forma significativa (positiva ou negativa) os rendimentos dos ativos que comporão o patrimônio da sociedade empresária de pequeno porte e, consequentemente, de seus investidores.

Adicionalmente, os efeitos da globalização, entre os fatores macroeconômicos em geral, tornam o mercado nacional mais suscetível a oscilações mundiais. Eventos ocorridos não apenas no Brasil, mas também no exterior, podem influenciar de maneira relevante o desempenho da economia brasileira.

Por sermos um país em desenvolvimento, estamos sujeitos a reformas administrativas, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, entre outras. Tais reformas são necessárias para modernizar a estrutura do país e

permitir que alcance níveis mais elevados de desenvolvimento social e econômico, tornando-o mais competitivo na economia global e atraente para investimentos de capital.

A sociedade tomadora do crédito estará inserida no mercado brasileiro, estando, portanto, sujeita aos efeitos das políticas econômicas praticadas pelos governos Federal, Estaduais e Municipais. Além disso, o projeto está exposto às variações e condições de mercado e de juros, que são influenciadas pelas conjunturas políticas e econômicas nacionais e internacionais.

O investidor deve estar ciente de que a administradora, bem como quaisquer outras partes envolvidas, não assumem responsabilidade por eventuais prejuízos decorrentes de eventos relacionados ao mercado, políticas econômicas ou institucionais do governo. O comportamento negativo da economia brasileira (provocado por fatores internos ou externos) pode resultar em oscilações adversas, sendo o mercado altamente sensível a crises, recessões e alterações econômicas significativas.

Risco Tributário
Consiste na possibilidade de perdas decorrentes de alterações na legislação tributária, como a criação de novos tributos, mudanças na interpretação da legislação vigente ou a revogação de isenções fiscais anteriormente aplicáveis. Tais mudanças podem resultar em obrigações fiscais adicionais para as sociedades empresárias de pequeno porte e, consequentemente, para os investidores, afetando os resultados do investimento.

Risco de Desapropriação
Há a possibilidade de que bens integrantes dos ativos das sociedades empresárias de pequeno porte sejam desapropriados, parcial ou totalmente, por decisão unilateral do Poder Público, com base em finalidades de utilidade pública ou interesse social.

Risco de Sinistro
Na ocorrência de sinistro envolvendo os ativos da sociedade empresária, o ressarcimento dependerá da capacidade financeira da seguradora contratada, bem como dos limites e condições estabelecidos nas apólices de seguro. Ressalta-se que as coberturas contratadas podem ser insuficientes para cobrir integralmente os danos, o que pode gerar prejuízos aos investidores.

Risco Relacionado à Atividade Comercial
A atividade comercial é suscetível a flutuações de valor, reflexo do comportamento econômico geral. Crises econômicas, sejam elas domésticas ou internacionais, são fatores que podem desacelerar diversos setores da economia. Isso pode resultar na diminuição do poder aquisitivo e, em algumas cidades, a falta de segurança também pode impactar negativamente as pequenas empresas, levando à redução no volume ou na velocidade das vendas.

Risco de Mortalidade de Pequenas Empresas
Segundo a pesquisa "Sobrevivência de Empresas" (2020), baseada em dados da Receita Federal:

- A taxa de mortalidade geral de pequenos negócios é de 29%;
- Microempresas apresentam taxa de mortalidade de 21,6% após cinco anos;
- Empresas de pequeno porte apresentam taxa de 17%.

Esses dados reforçam a necessidade de cautela ao investir em sociedades de pequeno porte, dada a alta taxa de insucesso nesse segmento.

Diversificação do Portfólio como Mitigador de Riscos
A diversificação do portfólio de investimentos é a principal estratégia recomendada para reduzir os riscos associados ao investimento em sociedades empresárias de pequeno porte. Ao distribuir os recursos

entre diferentes projetos e setores, o investidor pode minimizar perdas decorrentes de eventual insucesso de uma única empresa.

Riscos Jurídicos e Processuais

A arquitetura financeira, econômica e jurídica das pequenas e médias empresas (PMEs) é estruturada com base em contratos e legislações vigentes. No entanto, o mercado de capitais brasileiro, carecendo de maturidade e jurisprudência específica para este tipo de operação, pode apresentar desafios. Em situações atípicas ou de conflito, investidores podem sofrer perdas devido ao tempo e recursos demandados para garantir a eficácia do arcabouço contratual.

Apesar de as PMEs e suas administradoras adotarem as devidas cautelas em relação a processos judiciais, existe o risco de que eventuais perdas decorrentes desses procedimentos superem os valores provisionados.

Demais Riscos

As sociedades empresárias de pequeno porte e seus ativos também estão sujeitos a outros riscos decorrentes de fatores externos e imprevisíveis, tais como: moratória, guerras, revoluções, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

AUSÊNCIA DE REGISTRO DE COMPANHIA SECURITIZADORA NA CVM

A Emissora é uma companhia fechada e não tem registro de securitizadora perante a CVM, o que é permitido no âmbito da Resolução CVM 88, Ofício 4 CVM/SSE e o Ofício 6 CVM/SEE para ofertas dessa natureza.

Ainda assim, a Emissora permanece sujeita a determinados requisitos impostos pela CVM, no entanto pode não haver prestação de informações contínuas pela sociedade após a realização da Oferta.

CRESCIMENTO DA SECURITIZADORA E DE SEU CAPITAL

O capital atual da Securitizadora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Securitizadora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas.

Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Securitizadora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Securitizadora, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive a Emissão.

RISCO RELACIONADO À ORIGINAÇÃO DE NOVOS NEGÓCIOS E REDUÇÃO NA DEMANDA POR CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS E DO AGRONEGÓCIO

A Securitizadora depende da originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio de sua emissão.

No que se refere à originação, a Securitizadora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização, mas depende de condições específicas do mercado.

No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultam na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio.

Caso a Securitizadora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Securitizadora poderá ser afetada.

RISCOS RELACIONADOS À OPERACIONALIZAÇÃO DOS PAGAMENTOS DOS CRI

A operacionalização do pagamento dos Titulares de CRI exige a participação da Securitizadora e de terceiros. Desta forma, o pagamento correto e tempestivo dos Titulares de CRI depende do correto funcionamento da Securitizadora e dos demais prestadores de serviço envolvidos em tal pagamento.

Caso a Securitizadora e/ou qualquer dos demais terceiros encontre dificuldades operacionais ou não seja capaz de efetivar o pagamento aos Titulares de CRI, estes poderão sofrer prejuízos.

Não é possível garantir que não haverá falhas operacionais na Securitizadora ou em qualquer dos referidos prestadores de serviço durante a vigência dos CRI.

RISCOS RELATIVOS À IMPORTÂNCIA DE UMA EQUIPE QUALIFICADA

A perda de membros da equipe operacional da Securitizadora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado poderá ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Securitizadora.

O ganho da Securitizadora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para prospecção, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos pode afetar a capacidade de geração de resultado da Securitizadora.

RISCO DA NÃO REALIZAÇÃO DA CARTEIRA DE ATIVOS

A Securitizadora é uma companhia securitizadora, tendo como objeto social a aquisição e securitização de Créditos Imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente, de modo que, o patrimônio separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos certificados de recebíveis imobiliários.

Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, a Securitizadora nomeará o Agente Fiduciário para assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o patrimônio separado. Conforme disposto no Termo de Securitização, nesta hipótese, em Assembleia Especial de Titulares de CRI, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas

de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante os Titulares.

RISCOS RELACIONADOS À FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DA SECURITIZADORA

Ao longo do prazo de duração dos CRI e outros títulos de securitização Certificados de Recebíveis Imobiliários ou dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, conforme o caso, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, nos termos da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

O OBJETO DA COMPANHIA SECURITIZADORA E O PATRIMÔNIO SEPARADO

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de Créditos Imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer Créditos Imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos das Leis 14.430 e da Resolução CVM 160, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos Créditos Imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos Créditos Imobiliários por parte dos devedores, a Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

RISCO OPERACIONAL E RISCO DE FUNGIBILIDADE

A Securitizadora também utiliza tecnologia da informação para processar informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Securitizadora podem ser vulneráveis a falhas e a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais.

Portanto, não é possível garantir que, durante a vigência dos CRI, não haverá qualquer falha ou interrupção nos sistemas da Securitizadora, tampouco que, caso tais falhas se materializem, não causarão prejuízo aos Titulares de CRI.

RISCOS ASSOCIADOS AOS PRESTADORES DE SERVIÇO DA EMISSÃO

A Securitizadora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência (ou similar), aumentem significantemente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço.

Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente a qualidade da gestão da Emissão, bem como criar ônus adicionais ao patrimônio separado, o que poderá afetar negativamente o acesso dos Titulares de CRI à informação e/ou a rentabilidade dos CRI.

RISCO DE AUSÊNCIA DE PROCESSO DE DILIGÊNCIA LEGAL (DUE DILIGENCE) DA SECURITIZADORA

A Securitizadora não foi objeto de auditoria legal completa para fins das Ofertas, de modo que não há qualquer opinião legal sobre due diligence com relação às obrigações e/ou contingências da Securitizadora.

Caso o formulário de referência da Securitizadora tivesse sido objeto de auditoria legal, não é possível garantir que as conclusões exaradas em tal auditoria poderiam ser negativas e indicar a existência de contingências e/ou obrigações da Securitizadora as quais poderiam afetar sua capacidade de operacionalização e/ou pagamento dos CRI.

Há risco de descontinuidade das operações da plataforma Captable, o que pode afetar a obtenção de informações sobre a Emissora e Devedora após a realização da oferta.

RECENTE DESENVOLVIMENTO DA SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

A securitização de Créditos Imobiliários é uma operação recente no Brasil. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas que objetivam a segregação dos riscos do emissor do valor mobiliário, de seu devedor (no caso, a Devedora) e créditos que lastreiam a emissão.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, o mesmo ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcione, gerando assim uma insegurança jurídica e um risco aos investidores dos CRI, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar as Ofertas e os CRI e/ou em um eventual cenário de discussão e/ou de identificação de lacuna na regulamentação existente, editar as normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Securitizadora, a Devedora, os Avalistas e, consequentemente, os Titulares de CRI, editando normas ou proferindo decisões que podem ser desfavoráveis aos interesses dos investidores dos CRI.

Além disso, as ofertas públicas CRI via plataformas de investimento coletivo, nos termos da Resolução CVM 88, foram recentemente admitidas pelas interpretações dos Ofício-Circular nº 4/2023/CVM/SSE e do Ofício-Circular nº 6/2023/CVM/SSE. A Resolução CVM 88 foi editada inicialmente para a oferta pública de distribuição de valores mobiliários de emissão de sociedades empresárias de pequeno porte realizada com dispensa de registro na CVM por meio de plataforma eletrônica de investimento participativo, de modo que não foi prevista especificamente para oferta de certificados de recebíveis e operações securitização, razão pela qual não há uma compatibilidade exata entre a Lei 14.430, a Resolução CVM 60 e demais normas aplicáveis às operações de securitização.

Tal fato pode resultar em insegurança jurídica e riscos adicionais para os investidores, caso os órgãos reguladores, como, por exemplo, a CVM, o Poder Judiciário e as autoridades fiscais, ao analisar a

Emissão e os CRI no exercício de seu poder de fiscalização, editem normas e/ou interpretem a legislação aplicável de forma a provocar um efeito adverso sobre as Ofertas e/ou os negócios da Securitizadora, da Devedora, dos Avalistas e, consequentemente, sobre os Titulares de CRI.

INEXISTÊNCIA DE JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA ACERCA DA SECURITIZAÇÃO

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

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação, em situações de conflito, dúvida ou estresse poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, notadamente, na eventual necessidade de buscar o reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais e/ou extrajudiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos.

DECISÕES JUDICIAIS SOBRE A MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.158-35/01 PODEM COMPROMETER O REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS DOS CRI

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que “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”.

Nesse sentido, os recursos decorrentes da CCB, inclusive em função da execução das Garantias poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os Titulares de CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização dos Créditos do Patrimônio Separado. Nesse caso, os titulares desses créditos concorrerão com os Titulares de CRI pelos recursos do Patrimônio Separado e este poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores.

RISCO DE CONCENTRAÇÃO DE DEVEDOR E EFEITOS ADVERSOS NA REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora, sendo representados pela CCB. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado em apenas 1 (uma) devedora, sendo que todos os fatores de risco de crédito a ela aplicáveis são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a amortização e a Remuneração dos CRI.

Uma vez que os pagamentos de Remuneração dos CRI e Amortização dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito da CCB, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afetem suas atividades, operações e respectivas situações econômico-financeiras, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução da CCB e das Garantias podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente da CCB. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Há possibilidade de perda da totalidade do capital investido em decorrência do insucesso da Emissora e da Devedora.

RISCOS DOS CRI E DAS OFERTAS

RISCOS GERAIS

Tendo em vista as obrigações previstas para a Devedora e os Avalistas, a deterioração da situação financeira e patrimonial da Devedora e/ou dos Avalistas e/ou de sociedades relevantes de seu grupo econômico, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderá afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI.

Os riscos a que estão sujeitos os Titulares de CRI podem variar significativamente, e podem incluir, sem limitação, perdas em decorrência de condições climáticas desfavoráveis, fatores naturais que afetem negativamente o setor imobiliário em geral, como a quantidade de chuvas, alterações em políticas de concessão de crédito e outros eventos que possam afetar as atividades, o faturamento da Devedora, dos Avalistas e de suas controladas e, consequentemente, suas condições econômico-financeiras e capacidade de pagamento.

Crises econômicas também podem afetar o setor imobiliário a que se destina o financiamento que lastreia os CRI, objeto da captação de recursos viabilizada pelas Ofertas.

Adicionalmente, falhas na constituição ou formalização do lastro e/ou das garantias da Emissão, inclusive, sem limitação, da CCB, da Cessão Fiduciária e da Alienação Fiduciária podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA APLICÁVEL AOS CRI

A remuneração gerada por aplicação em CRI por pessoas físicas está atualmente isenta de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, 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 da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

INADIMPLEMENTO OU DESCARACTERIZAÇÃO DA CCB QUE LASTREIAM OS CRI

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos da CCB emitidas pela Devedora, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRI durante todo o prazo da Emissão.

Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento de obrigações em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os Titulares de CRI poderão ser negativamente afetados, por atrasos ou não recebimento de recursos devidos pela Securitizadora em decorrência da dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

FALTA DE LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO

O mercado secundário de CRI não opera de forma ativa e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado forte para negociação dos CRI de alta liquidez, a permitir sua alienação pelos investidores, caso decidam pelo desinvestimento.

Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário e deve estar ciente da eventual necessidade de manutenção do seu investimento nos CRI por todo prazo da Emissão.

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

AUSÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO SOBRE OS CRI

Os CRI, bem como as Ofertas, não foram objeto de classificação de risco, de modo que os Investidores não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de rating).

Caberá aos potenciais Investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos nas Ofertas e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos neste Termo de Securitização.

QUÓRUM DE DELIBERAÇÃO EM ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por quórum mínimo ou qualificado estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável, 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, instalação e realização de Assembleias Especial poderá ser afetada negativamente em razão da pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os respectivos Titulares de CRI.

AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO

A Devedora poderá manifestar à Securitizadora a sua intenção de amortizar extraordinariamente parte da CCB, bem como o resgate antecipado da totalidade da CCB, mediante notificação enviada à Securitizadora.

Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, frustrando o retorno esperado pelos Investidores com a alocação de capital na Oferta.

PRESTADORES DE SERVIÇOS NO ÂMBITO DA EMISSÃO

A Securitizadora contratou diversos prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades no âmbito da Emissão. Caso qualquer desses prestadores de serviços aumente significantemente seus preços ou não preste serviços com a qualidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço.

Nesse contexto, não é possível garantir que serão contratados prestadores de serviço com o mesmo nível de qualidade ou melhor ou com um preço menor, tampouco que a Securitizadora não encontrará dificuldade na contratação do substituto, o que pode afetar negativamente os CRI, a Securitizadora ou até mesmo criar eventuais ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

NÃO REALIZAÇÃO ADEQUADA DOS PROCEDIMENTOS DE EXECUÇÃO E ATRASO NO RECEBIMENTO DE RECURSOS DECORRENTES DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

A Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, é responsável por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI.

A não realização ou a realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Securitizadora em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou em caso de perda dos Documentos Comprobatórios dos Créditos Imobiliários, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Os Créditos Imobiliários constituem o patrimônio separado dos CRI, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI, no mesmo sentido, qualquer atraso ou falha pela Securitizadora ou, ainda, na hipótese de sua insolvência, a capacidade da Securitizadora em realizar os pagamentos devidos aos Titulares de CRI poderá ser adversamente afetada.

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujo patrimônio é administrado separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários.

Com isso, o pagamento dos CRI depende do pagamento pela Devedora dos valores devidos no contexto da CCB. Desta forma, qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes valores e/ou pagamentos pela Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Adicionalmente, mesmo que os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora na forma prevista na CCB, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos e/ou transferências, sendo que uma falha ou situação de insolvência da Securitizadora poderá prejudicar a capacidade da Securitizadora de promover o respectivo pagamento aos Titulares de CRI.

Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado e 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.

As regras de convocação, instalação e realização de assembleias gerais, bem como a implantação das definições estabelecidas pelos Titulares de CRI em tal assembleia pode levar tempo e, assim, afetar negativamente, a capacidade dos Titulares de CRI de receber os valores a eles devidos.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO INSUFICIENTE DA SECURITIZADORA

Conforme previsto no parágrafo único do artigo 28 da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

Em tais hipóteses, o patrimônio da Securitizadora poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares de CRI.

INADIMPLÊNCIA DA CCB E RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da Emissão de CRI depende do adimplemento, pela Devedora dos Créditos Imobiliários, que por sua vez está atrelado, dentre outros fatores, a capacidade de pagamento da Devedora a qual pode ser afetada pela situação patrimonial e financeira da Devedora e/ou de algumas das sociedades que componham seu grupo econômico.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento da CCB pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem- sucedidos.

Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração dos CRI e Amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e sua capacidade de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E VENCIMENTO ANTECIPADO DA CCB E DOS CRI PODEM GERAR EFEITOS ADVERSOS SOBRE A EMISSÃO E A RENTABILIDADE DOS CRI

Conforme previsto na CCB e neste Termo de Securitização, há possibilidade de resgate antecipado compulsório dos CRI em decorrência de vencimento antecipado da CCB.

Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado ou dos Eventos de Vencimento Antecipado:

1. Poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento antecipado dos CRI;

2. Não é possível assegurar que a declaração do vencimento antecipado e/ou a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerão 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, conforme previsto neste Termo de Securitização.

Em Assembleia Especial, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI.

Na hipótese de decisão da Assembleia Especial de promover a liquidação do Patrimônio Separado, tal decisão não acarreta, necessariamente, em um Evento de Vencimento Antecipado, e, por conseguinte, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento antecipado dos CRI.

Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois:

1. Não há qualquer garantia de que existirão, no momento da ocorrência dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e/ou do Evento de Vencimento Antecipado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI;

2. 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 alíquota que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

RISCO EM FUNÇÃO DA DISPENSA DE REGISTROS DOS CRI NA CVM E NÃO ANÁLISE PRÉVIA DA ANBIMA

As Ofertas, distribuída nos termos da Resolução CVM 88, dispensam o registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal. Não há garantias de que os documentos das Ofertas seriam aprovados na mesma forma e conteúdo caso submetidos a análise prévia da CVM, de modo que as Ofertas estão sujeita a alterações e/ou questionamentos decorrentes de eventual futura ação fiscalizatória, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares de CRI.

Nesse sentido, os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito das Ofertas 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, e os Avalistas, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que:

1. Não lhes são aplicáveis, no âmbito das Ofertas, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM;

2. As informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

RISCO DE ESTRUTURA

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor.

No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

RISCOS RELACIONADOS AO ESCOPO LIMITADO DA DUE DILIGENCE

No âmbito da Operação de Securitização foi realizada auditoria legal por um escritório especializado contratado, com escopo limitado a certos aspectos legais, não abrangendo todos os aspectos relacionados à Devedora e aos Avalistas. Caso o escopo da auditoria legal fosse diferente, as conclusões constantes da referida auditoria poderiam ser diversas e identificar riscos adicionais que não foram identificados a partir do escopo limitado, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares de CRI.

A DEVEDORA ESTÁ SUJEITA A NORMAS AMBIENTAIS

A Devedora está sujeita à regulamentação ambiental prevista na legislação e à fiscalização de diversas autoridades federais, estaduais e municipais no Brasil. A Devedora não pode garantir que a legislação e regulamentação aplicáveis às suas operações não se tornarão mais severas ou sujeitarão a Devedora a encargos mais onerosos no futuro, inclusive em decorrência de acordos internacionais. A Devedora também não pode garantir que as autoridades ou agências reguladoras competentes não adotarão interpretações mais restritivas ou mais rigorosas sobre essa legislação e regulamentação.

Nessas circunstâncias, os investimentos e despesas necessárias para o cumprimento da legislação e regulamentação aplicáveis às operações da Devedora podem aumentar substancialmente, afetando negativamente as condições financeiras da Devedora.

Caso a Devedora ou terceiros que venham a ser contratados pela Devedora não observem a legislação e regulamentação ambiental aplicáveis às suas operações, ou ainda, caso ocorram eventuais acidentes que decorram, direta ou indiretamente de suas operações, a Devedora estará sujeito à imposição de sanções administrativas e penais, incluindo penas de detenção ou reclusão de pessoas físicas responsáveis, à obrigação pecuniária de reparar os danos ambientais causados, à suspensão parcial ou total das atividades, à perda ou restrição de incentivos fiscais e programas de parcelamento e ao cancelamento, à suspensão de linhas de financiamento de estabelecimentos oficiais de crédito, à obrigação de realizar investimentos adicionais para a produção da Devedora ou destruição total ou parcial de determinado lote.

Ainda, referidas penalidades são aplicadas independentemente da obrigação de reparar a degradação causada ao meio ambiente.

Na esfera civil, por exemplo, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária e objetiva, direta e indireta. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada pode afetar a todos os envolvidos, direta ou indiretamente, independentemente da comprovação de culpa.

Como consequência, quando a Devedora contrata terceiros para proceder qualquer intervenção nas suas operações, como a disposição final de resíduos, a Devedora não está isenta de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados por estes terceiros contratados.

A Devedora pode ser considerada responsável por todas e quaisquer consequências provenientes da exposição de pessoas a substâncias nocivas ou outros danos ambientais.

Os custos para cumprir com a legislação atual e futura relacionada à proteção do meio ambiente, saúde e segurança, e as contingências provenientes de danos ambientais e terceiros afetados poderão ter um efeito adverso sobre os negócios da Devedora, seus resultados operacionais e sua situação financeira, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar os Créditos Imobiliários e, por consequência, os CRI.

RISCO RELACIONADO À INEXISTÊNCIA DE INFORMAÇÕES ESTATÍSTICAS SOBRE INADIMPLEMENTOS, PERDAS E PRÉ-PAGAMENTO

Considerando que a Devedora emitiu a CCB em favor da Securitizadora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e das Ofertas, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado.

Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento

impactam negativamente na análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência da CCB e, consequentemente, dos CRI.

AUSÊNCIA DE EMISSÃO DE CARTA CONFORTO OU MANIFESTAÇÃO ESCRITA DE AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS DA SECURITIZADORA E DA DEVEDORA NO ÂMBITO DA OFERTA

As informações financeiras da Securitizadora e da Devedora são ordinariamente auditadas por auditores independentes em atendimento à legislação e regulamentação aplicáveis às companhias.

Contudo, as informações financeiras da Securitizadora e da Devedora não foram objeto de auditoria contábil especificamente para os fins das Ofertas e, portanto, não foi emitida qualquer carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes neste sentido.

Deste modo, as informações financeiras da Securitizadora e da Devedora divulgadas ao mercado poderão não refletir a posição econômico- financeira mais atualizada de tais companhias, o que poderá levar o investidor a basear sua decisão de investimento dos CRI desatualizadas, e, portanto, impactar sua decisão de investimento nos CRI.

RISCO DE CONCENTRAÇÃO DE DEVEDORES DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Os CRI são concentrados em apenas 1 (um) devedor, qual seja, a Devedora, na qualidade de devedora da CCB, que deu origem aos Créditos Imobiliários. A ausência de diversificação de devedores dos Créditos Imobiliários representa risco adicional para os Investidores.

PARTES RELACIONADAS

A Devedora e os Avalistas integram o mesmo grupo econômico. Assim sendo, eventual impacto na condição econômico-financeira de alguma das partes envolvidas nesta Emissão pode ter impacto na condição econômico-financeira das demais.

Ademais, existe o risco de determinados fatores que ocasionem uma alteração econômico-financeira negativa serem comuns às partes mencionadas, já que pertencem ao mesmo grupo econômico, de modo que as afetaria concomitantemente.

Dessa forma, por serem partes relacionadas, eventual inadimplemento nas obrigações ora contraídas por uma das partes pode vir a prejudicar a capacidade de cumprimento dos das demais partes em suas obrigações, bem como prejudicar eventual excussão das Garantias, nos termos dos Documentos da Operação.

Além disso, a Securitizadora e a Plataforma também são partes relacionadas, sob controle comum, o que, a princípio, vedaria a Oferta dos CRI por meio da Plataforma, nos termos do inciso XVII, do artigo 36, da Resolução CVM 88.

De acordo com do Ofício-Circular nº 6/2023/CVM/SSE, no entanto, os requisitos de emissor previstos na Resolução CVM 88 devem ser aplicados ao patrimônio separado e não à Securitizadora.

A alteração em relação a referida interpretação pode resultar em insegurança jurídica e riscos adicionais

para os investidores, caso os órgãos reguladores, como, por exemplo, a CVM, o Poder Judiciário e as autoridades fiscais, ao analisar a Emissão e os CRI no exercício de seu poder de fiscalização, editem normas e/ou interpretem a legislação aplicável de forma a provocar um efeito adverso sobre as Ofertas.

RISCO RELACIONADO À NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA

As Ofertas poderão ser concluídas mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que haja a colocação do Montante Mínimo. Uma vez atingido o Montante Mínimo, a Securitizadora, de comum acordo com a Devedora, poderá decidir por reduzir o valor das Ofertas até um montante equivalente entre o Montante Mínimo e o Valor Total das Ofertas.

No entanto, caso o Montante Mínimo não seja atingido, as Oferta serão canceladas, hipótese na qual os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores, observando-se, neste caso, caso em que os valores devolvidos poderão não apresentar a rentabilidade esperada pelo Investidor caso o seu investimento nos CRI se concretizasse.

RISCO DE AUSÊNCIA DE AGENTE FIDUCIÁRIO

A Ofertas e os CRI não contam com a participação permanente de uma instituição financeira regulada atuando na qualidade de agente fiduciário da comunhão de interesses dos Titulares de CRI.

A inexistência de um agente fiduciário pode apresentar riscos para os investidores e dificultar a representação de sua comunhão se for necessário adotar qualquer tipo de ação conjunta.

Além disso, a Lei 14.430 exige a contratação de um agente fiduciário para instituição do regime fiduciário e não há, por parte da CVM, dispensa formal até o presente momento para a instituição do regime fiduciário.

Em caso de desconsideração da instituição do patrimônio separado, os Investidores poderão estar sujeitos ao risco de um investimento que não goza das proteções decorrentes da instituição de um patrimônio separado.

RISCOS RELACIONADOS ÀS GARANTIAS

Os Créditos Imobiliários são garantidos pelas Garantias, que poderão ser insuficientes para pagamento integral dos CRI.

Caso ocorra o inadimplemento de qualquer obrigação garantida, a Securitizadora poderá executar as Garantias para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

Adicionalmente, a Securitizadora poderá executar todas e quaisquer garantias outorgadas a ela em garantia das Obrigações Garantidas, simultaneamente ou em qualquer ordem, seguindo as deliberações dos Titulares de CRI, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, respeitados os limites estipulados nos Instrumentos de Garantia.

Nessa hipótese, o valor obtido com a execução forçada das Garantias poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, o que afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de

suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização, e, consequentemente poderia afetar de forma adversa e negativa os Titulares de CRI.

RISCO DE NÃO OBTENÇÃO DE REGISTRO DOS CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA E DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA PERANTE OS CARTÓRIOS DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS COMPETENTE

A Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária ainda não foram constituídas, devido à necessidade de registro perante os competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Cartório de Registro de Imóveis, razão pela qual existe o risco de atrasos.

Caso os referidos registros não sejam realizados, a Securitizadora ficará impossibilitada de exercer plenamente os direitos inerentes à condição de proprietária fiduciária dos Recebíveis, da Conta Vinculada e do Imóvel, o que, consequentemente, acarretará na redução da capacidade do Patrimônio Separado de cumprir com as obrigações perante os Titulares de CRI.

RISCO DECORRENTE DA SUB-ROGAÇÃO DOS AVALISTAS NOS DIREITOS DE CRÉDITO DA SECURITIZADORA POR CONTA DA EXCUSSÃO DAS GARANTIAS

Caso os Avalistas venham a se sub-rogar em qualquer direito de crédito da Securitizadora contra a Devedora em razão da excussão de qualquer Garantia, a satisfação do direito de qualquer garantidor poderá concorrer com a satisfação do direito da Securitizadora, o que pode prejudicar o direito da Securitizadora e afetar negativamente a capacidade de pagamento dos CRI.

RISCO DECORRENTE DA NECESSIDADE DE EXISTÊNCIA FUTURA DOS DIREITOS CREDITÓRIOS CEDIDOS NA CESSÃO FIDUCIÁRIA

Uma vez que os direitos cedidos fiduciariamente na Cessão Fiduciária são decorrentes da compra e venda ou de exploração econômica das unidades em estoque do Empreendimento Imobiliário Alvo, a referida garantia depende da existência futura dos direitos cedidos fiduciariamente, ou seja, da capacidade da Devedora de concluir a construção das unidades em estoque, bem como em comercializá-las, de modo que a não conclusão da obra e/ou a não ocorrência da venda desses imóveis poderá acarretar na redução da garantia e, consequentemente, na capacidade do Patrimônio Separado de cumprir com as obrigações perante os Titulares de CRI.

RISCOS DECORRENTES DOS DOCUMENTOS NÃO ANALISADOS OU APRESENTADOS NA DUE DILIGENCE

Para fins das Ofertas, foi contratado um escritório especializado para análise jurídica dos principais aspectos relacionados à Devedora, aos Avalistas e ao Empreendimento Imobiliário (“Relatório de Auditoria”).

Entretanto, nem todos os documentos necessários para a completa análise da Devedora, do Avalista e do Empreendimento Imobiliário foram apresentados e, consequentemente, analisados.

Dessa forma, a auditoria realizada não pode ser entendida como exaustiva ou plenamente satisfatória, uma vez que existem pontos não apresentados ou analisados, conforme indicados no Relatório de

Auditoria, os quais podem impactar negativamente as Ofertas ou a estrutura dos CRI, devendo os potenciais Titulares de CRI realizar a sua própria investigação quanto aos pontos não apresentados ou analisados na referida auditoria antes de tomar uma decisão de investimento.

RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA

Efeitos Adversos no Funcionamento da Devedora
Uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários, a capacidade de adimplemento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Capacidade Creditícia e Operacional da Devedora
O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional da Devedora, aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos e ao aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar o seu fluxo de caixa.

Adicionalmente, os recursos decorrentes da excussão dos Créditos Imobiliários podem não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI. A Devedora está sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou insolvência civil

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Devedora está sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, conforme o caso, ou à insolvência civil. Eventuais contingências da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar sua capacidade financeira e operacional, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas no âmbito da CCB, o que, por sua vez, poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de pagar os CRI.

Contingências Trabalhistas e Previdenciárias
Além das contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os empregados contratados diretamente pela Devedora, esta pode contratar prestadores de serviços que tenham trabalhadores a ela vinculados.

Embora esses trabalhadores não possuam vínculo empregatício com a Devedora, esta poderá ser responsabilizada por eventuais contingências de caráter trabalhista e previdenciário dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com seus encargos sociais. Essa responsabilização poderá afetar adversamente o resultado da Devedora e, portanto, sua capacidade de pagamento e, consequentemente, o pagamento dos CRI pela Securitizadora.

RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil pode afetar diretamente as operações da Securitizadora, seus negócios e o resultado de suas operações, podendo dar ensejo a resilição antecipada de contratos essenciais às atividades da Securitizadora, em razão de força maior, por exemplo.

Ademais, em virtude das condições incertas de mercado, a Securitizadora pode ser incapaz de firmar

novos contratos, ter seus contratos vigentes alterados ou mesmo ter que firmar novos contratos em condições menos vantajosas, o que pode afetar seus negócios, material e negativamente.

Surtos de doenças, como a COVID-19, o Zika, o ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações da Securitizadora.

Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e nos resultados da Securitizadora.

Surtos de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal da Securitizadora ou na incapacidade de acessar suas instalações, o que prejudicaria as suas respectivas atividades e resultados operacionais, podendo dar ensejo a resilição antecipada de contratos essenciais às atividades da Securitizadora, em razão de força maior, por exemplo.

Ademais, em virtude das condições incertas de mercado, a Securitizadora pode ser incapaz de firmar novos contratos, ter seus contratos vigentes alterados ou mesmo ter que firmar novos contratos em condições menos vantajosas, o que pode afetar seus negócios, material e negativamente e, consequentemente, a capacidade de operacionalização e/ou pagamento dos CRI, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares de CRI.

INTERVENÇÃO DO GOVERNO BRASILEIRO NA ECONOMIA

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 outras medidas que podem ter um efeito adverso relevante nas atividades da Securitizadora, da Devedora e das demais participantes das Ofertas.

A inflação e algumas medidas governamentais destinadas ao combate ou ao controle do processo inflacionário geraram, no passado, significativos efeitos sobre a economia brasileira, inclusive o aumento das taxas de juros, a mudança das políticas fiscais, o controle de preços e salários, a desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações.

As atividades, a situação financeira e os resultados operacionais da Securitizadora, da Devedora e dos demais participantes das Ofertas poderão ser prejudicados de maneira relevante devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem:

1. Taxas de juros;
2. Controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
3. Flutuações cambiais;
4. Inflação;
5. Liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
6. Política fiscal;
7. Política de abastecimento, inclusive criação de estoques reguladores de commodities;
8. Outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças nas políticas ou normas que venham a afetar os fatores acima mencionados ou outros fatores no futuro poderá contribuir para um aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

Tal incerteza e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Securitizadora, da Devedora e dos demais participantes das Ofertas, o que poderá afetar a capacidade de adimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora.

POLÍTICA MONETÁRIA BRASILEIRA

O Governo Brasileiro estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira, com objetivo de controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, levando em consideração os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos outros países.

A eventual instabilidade da política monetária brasileira e a grande variação nas taxas de juros podem ter efeitos adversos sobre a economia brasileira e seu crescimento, com elevação do custo do capital e retração dos investimentos se retraem.

Adicionalmente, pode provocar efeitos adversos sobre a produção de bens, o consumo, os empregos e a renda dos trabalhadores e causar um impacto no setor imobiliário e nos negócios da Devedora, da Securitizadora e dos demais participantes das Ofertas, o que pode afetar as vendas do Empreendimento Imobiliário Alvo e, consequentemente, a capacidade de pagamento dos CRI.

INSTABILIDADE CAMBIAL

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas.

Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo.

De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. As desvalorizações do Real podem afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo, bem como os resultados da Securitizadora e da Devedora, podendo impactar o desempenho financeiro, o preço de mercado dos CRI de forma negativa, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas.

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, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras.

Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado.

Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil, incluindo os CRI.

A INFLAÇÃO E AS MEDIDAS DO GOVERNO FEDERAL DE COMBATE À INFLAÇÃO PODEM CONTRIBUIR SIGNIFICATIVAMENTE PARA A INCERTEZA ECONÔMICA NO BRASIL

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes 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 a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Como consequência, as taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive 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 Devedora, a Securitizadora e, sobre os devedores dos financiamentos imobiliários ou de agronegócios, 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, condição financeira e resultados da Securitizadora e dos devedores dos financiamentos de agronegócios.

Essas medidas também poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a Devedora e a Securitizadora, 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, condição financeira e resultados da Devedora e da Securitizadora, o que poderia afetar a capacidade de pagamento da CCB e/ou dos CRI, conforme o caso, ocasionando perdas aos Titulares de CRI.

REDUÇÃO DE INVESTIMENTOS ESTRANGEIROS NO BRASIL

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

Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e a atual 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.

Tais fatores poderiam levar à:

1. Diminuição da atividade econômica do país, podendo ocasionar perdas à Devedora e, portanto, afetar sua capacidade de pagamento da CCB e, consequentemente, dos CRI;

2. Diminuição do apetite por ativos de maior nível de risco, como os CRI, acarretando uma diminuição de liquidez no mercado secundário, o que poderia ser prejudicial aos Titulares de CRI.

A SECURITIZADORA E A DEVEDORA ESTÃO SUJEITAS À INSTABILIDADE ECONÔMICA E POLÍTICA E A OUTROS RISCOS RELACIONADOS A OPERAÇÕES GLOBAIS E EM MERCADOS EMERGENTES PODE AFETAR ADVERSAMENTE A ECONOMIA BRASILEIRA E OS NEGÓCIOS DA SECURITIZADORA E DA DEVEDORA

A Securitizadora e a Devedora estão vulneráveis a certas condições econômicas, políticas e de mercado voláteis no Brasil e em outros mercados emergentes, que poderão ter impacto negativo sobre os resultados operacionais e sobre a capacidade da Securitizadora e da Devedora de prosseguirem com suas estratégias de negócios. Assim, a Securitizadora e a Devedora estão expostas também a outros riscos, entre os quais:

1. Políticas e regulamentações governamentais com efeitos sobre o setor imobiliário e setores relacionados;

2. Aumento das propriedades governamentais, inclusive por meio de expropriação, e do aumento da regulamentação econômica nos mercados em que operamos;

3. Inflação e condições econômicas adversas decorrentes de tentativas governamentais de controlar a inflação, como a elevação das taxas de juros e controles de salários e preços;

4. Alterações da legislação tributária ou regulamentações fiscais potencialmente adversas nos países em que atuam;

5. Controle de câmbio, flutuações cambiais e outras incertezas decorrentes de políticas governamentais sobre operações internacionais;

6. Instabilidade política significativa.

A ocorrência de qualquer um desses eventos nos mercados em que a Securitizadora e a Devedora atuam ou em outros mercados para os quais a Securitizadora e a Devedora pretendem expandir-se poderá afetar negativamente suas receitas e resultados operacionais e, consequentemente, a capacidade da Devedora de realizar os pagamentos decorrentes da CCB, afetando de forma negativa o fluxo de pagamento dos CRI.

É garantido ao investidor um período de desistência de, no mínimo, 5 (cinco) dias contados a partir da confirmação do investimento, sendo a desistência por parte do investidor isenta de multas ou

penalidades quando solicitada antes do encerramento deste período, conforme determina o parágrafo III do Art. 3o da Resolução 88 da CVM;

O investidor poderá desistir do seu investimento, desde que em até 5 dias após realizar a reserva entre em contato através do e-mail contato@captable.com.br informando a sua desistência. Em até 3 dias úteis os valores investidos serão devolvidos sem nenhum tipo de taxa ou multa aplicada.

GLOSSÁRIO DO INVESTIDOR:

Nota Conversível em Participação Societária (Contrato de Mútuo): O Contrato de Mútuo é um contrato de empréstimo em que uma parte (Mutuante) cede um valor em dinheiro à outra (Mutuária), que se compromete a devolver esse valor, geralmente com alguma remuneração em contrapartida. Este acordo pode ser firmado entre pessoas físicas ou jurídicas e, se assinado por duas testemunhas, adquire força de título executivo extrajudicial.

Mutuária: Aquele que recebe um empréstimo por intermédio de um contrato de mútuo.

Emissor: Aquele que desenvolve um projeto e precisa de recursos para alavancar o seu resultado.

Valuation: Avaliação numérica de um negócio, que busca determinar seu valor com base nas soluções que oferece.

ROI (Retorno Sobre o Investimento): Indicador financeiro que expressa o ganho percentual obtido em relação a um investimento inicial. Ele permite mensurar a rentabilidade de um projeto ou aplicação. Para exemplificar, imagine que você investiu R$ 1.000,00 em um projeto. Se ao final de um determinado período, o ROI calculado for de 60%, significa que o valor bruto recebido será de R$ 1.600,00 (R$ 1.000 do investimento inicial + R$600,00 de lucro). É importante lembrar que o valor final estará sujeito à dedução de impostos. O período de duração do projeto não influencia o cálculo do ROI, apenas o ganho percentual.

TIR (Taxa Interna de Retorno): Sigla para “Taxa Interna de Retorno”. Este indicador, diferente do ROI, considera o retorno percentual de um investimento ao longo do tempo, sempre acompanhado de uma indicação de periodicidade. Se um investimento inicial de R$1.000,00 em um projeto de 3 anos demonstrar uma TIR de 16,96% a.a., o valor recebido ao final do projeto será de R$1.600,00. Isso significa que, a cada ano, o dinheiro rendeu 16,96%, totalizando um ROI de 60% em todo o período do projeto.

Ganho de Capital: Valor absoluto que o investidor recebe a mais do que o valor investido.

Tag along: Mecanismo que assegura aos acionistas minoritários o direito de sair da sociedade caso haja uma mudança de controle da companhia para um novo investidor.

Drag Along: Cláusula que determina os acionistas minoritários a venderem suas ações caso o acionista majoritário decida alienar sua participação e o novo investidor não deseje que a empresa tenha suas ações diluídas entre diversos sócios minoritários.

IGP (Índice Geral de Preços): calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), é um indicador muito utilizado no Brasil para corrigir contratos e assim protegê-los dos efeitos da inflação. O índice leva em consideração os preços ao produtor, ao consumidor e os custos da construção.

Ativo securitizado: Título financeiro originado a partir da transformação de direitos creditórios (valores a receber) em valores mobiliários negociáveis no mercado, por meio de um processo chamado securitização.

Securitização: Operação financeira pela qual créditos de uma empresa ou instituição (por exemplo, créditos imobiliários ou do agronegócio) são vendidos para uma companhia securitizadora, que emite títulos lastreados nesses créditos para captar recursos junto a investidores.

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI): Título de crédito emitido por companhias securitizadoras com base em direitos creditórios do setor imobiliário.

Certificado de Recebíveis do Agronegócio (CRA): Título de crédito similar ao CRI, mas lastreado em recebíveis originados de operações do agronegócio.

Lastro: Conjunto de créditos que garante uma emissão de títulos securitizados. No caso de um CRI, o lastro normalmente são créditos imobiliários formalizados por instrumentos como Cédulas de Crédito Bancário (CCB) ou Cédulas de Crédito Imobiliário.

CONTATO, CONSULTAS E RECLAMAÇÕES

Para consultas, sugestões ou reclamações, entre em contato com a Captablepelo e-mail: contato@captable.com.br ou ouvidoria@captable.com.br.

Caso não se sinta satisfatoriamente atendido ou deseje registrar uma denúncia, é possível contatar diretamente a CVM (Comissão de Valores Mobiliários) por meio do Serviço de Atendimento ao Cidadão (SAC), disponível no link: https://cvmweb.cvm.gov.br/swb/default.asp?sg_sistema=sac&SAC_TpAtend=1.

captable

captable.com.br @captablebr