



Autorregulação
ANBIMA



Material Publicitário

1ª Série da 26ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora
("CRI Helbor Estoque 2023")

COORDENADOR LÍDER



EMISSOR



AGENTE FIDUCIÁRIO



ASSESSOR LEGAL



Aviso Legal

Este material publicitário (“Material Publicitário”) foi preparado pelo BR Partners Banco de Investimento S.A. (“Coordenador Líder”), com base em informações prestadas pela Habitasec Securitizadora S.A. (“Emissora”) e informações públicas da Helbor Empreendimentos S.A. (empresa integrante do grupo econômico da Devedora) (“Fiadora”), com finalidade exclusiva de informar e para servir de suporte para as apresentações relacionadas à Oferta Pública de Distribuição dos CRI da 26ª Emissão da Emissora, lastreado em Cédula de Crédito Imobiliário emitida pela Helbor Empreendimentos S.A., contra o BR Partners Banco de Investimento S.A. (“Devedora”), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”, “CRI” e “Oferta”, respectivamente).

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não deve se confundir com o Prospecto Preliminar da Oferta, de modo que os potenciais investidores devem ler o Prospecto Preliminar da Oferta, assim como sua versão definitiva, quando disponível (“Prospecto Preliminar” ou “Prospecto”), em especial a seção de “Fatores de Risco”, antes de decidir investir nos CRI. O Prospecto Preliminar da Oferta poderá ser obtido junto à Emissora, ao Coordenador e à CVM, nos seguintes endereços, respectivamente: <https://barisec.com.br/emissoes>; <https://brpartners.com.br/ofertaspublicas>; e <https://web.cvm.gov.br/sre-publico-cvm/#/consulta-oferta-publica>.

A decisão de investimento nos CRI é de sua exclusiva responsabilidade e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes a este tipo de investimento. Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de inadimplimento, liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, **É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO PRELIMINAR, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA FIADORA E DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO PELO INVESTIDOR PARA FORMAR SEU JULGAMENTO QUANTO AO INVESTIMENTO NOS CRI.**

O Coordenador e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas, danos ou prejuízos que possam advir como resultado de decisão de investimento, pelos investidores, tomada com base nas informações contidas neste Material Publicitário. A Emissora e os Coordenadores não atualizarão quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário, as quais estão sujeitas a alterações sem aviso prévio aos destinatários deste Material Publicitário.

As informações contidas nesta apresentação não têm a intenção de serem completas, bem como as informações públicas contidas utilizadas, incluindo mas não se limitando, as provenientes do Formulário de Referência, demonstrações financeiras auditadas e apresentações disponibilizados no relações com investidores da Fiadora não foram objeto de auditoria ou revisão pelo Coordenador.

NOS TERMOS DO ARTIGO 9º DA RESOLUÇÃO CVM 160, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE: (I) A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE DOS DOCUMENTOS DA OFERTA E NEM DE SEUS TERMOS E CONDIÇÕES; E (II) EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI. NESSE SENTIDO, COM RELAÇÃO AO ITEM (II), DESTACA-SE QUE PELO FATO DE A OFERTA SEGUIR O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, DESTINADA APENAS A INVESTIDORES QUALIFICADOS, OS CRI (I) PODERÃO SER LIVREMENTE NEGOCIADAS ENTRE INVESTIDORES QUALIFICADOS; E (II) SOMENTE PODERÃO SER NEGOCIADAS ENTRE O PÚBLICO EM GERAL DEPOIS DE DECORRIDO 6 (SEIS) MESES CONTADOS DA DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, INCISO III, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

O INVESTIMENTO EM CRI SE TRATA DE UM INVESTIMENTO DE RISCO, NÃO SENDO ADEQUADO AOS INVESTIDORES QUALIFICADOS QUE: (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ CONSIDERÁVEL COM RELAÇÃO AOS TÍTULOS ADQUIRIDOS, UMA VEZ QUE A NEGOCIAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS NO MERCADO SECUNDÁRIO BRASILEIRO É RESTRITA E SE ENCONTRA SUJEITA ÀS RESTRIÇÕES DE NEGOCIAÇÃO PREVISTAS NA RESOLUÇÃO 160; E/OU (III) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO CORPORATIVO DA DEVEDORA E DO SEU SETOR DE ATUAÇÃO.

Termos iniciados em letras maiúsculas neste material que não estejam expressamente definidos neste material terão o significado a eles atribuídos no Prospecto Preliminar

1.	Termos e Condições da Oferta	04
2.	Estrutura da Transação	05
3.	Garantias da Operação	09
4.	Visão Geral da Helbor	14
5.	Visão Geral da Toledo Ferrari	29
6.	Contato	32
7.	Fatores de Risco	34

1.

Termos e Condições da Oferta

Termos e Condições

Instrumento	Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI")
Regime de Colocação	• Oferta pública sujeita a registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, em regime de melhores esforços de colocação
Público Alvo	• Investidores Qualificados
Lastro	• Cédula de Crédito Bancário Imobiliário emitida pela Helbor Empreendimentos S.A., contra o BR Partners Banco de Investimento S.A.
Cedente	• BR Partners Banco de Investimento S.A. ("BR Partners")
Volume Global da Emissão	• R\$ 84.573.588
Prazo	• 48 meses
Pagamento de Juros	• Mensal, sem carência
Amortização Programada	• Bullet, no vencimento
Duration	• 3,1 anos
Amortização Extraordinária	• Na comercialização das unidades alienadas será feito o <i>full cash sweep</i> dos recursos líquidos ⁽¹⁾ recebidos na conta do patrimônio separado, respeitando o Valor Mínimo de Venda ⁽²⁾ .
Remuneração Indicativa	• CDI + 2,25% a.a.
Garantias	• Alienação Fiduciária das unidades ("Estoque Inicial") que somam R\$ 105,7 milhões (LTV Imobiliário mínimo de 80,0%) • Fundo de Reserva equivalente a 1 PMT. • Fundo de Despesa
Assessor Legal	• PMK Advogados
Securitizadora	• Habitasec Securitizadora S.A.
Agente Fiduciário	• Oliveira Trust
Coordenador Líder	• BR Partners Banco de Investimento S.A.
Data de Emissão	• Abril de 2023

(1) Recursos líquidos do tributo RET (4%).

(2) O Valor Mínimo de Venda é equivalente ao valor de precificação da unidade, conforme valor médio de venda dos últimos 6 meses ou tabela, conforme o caso.

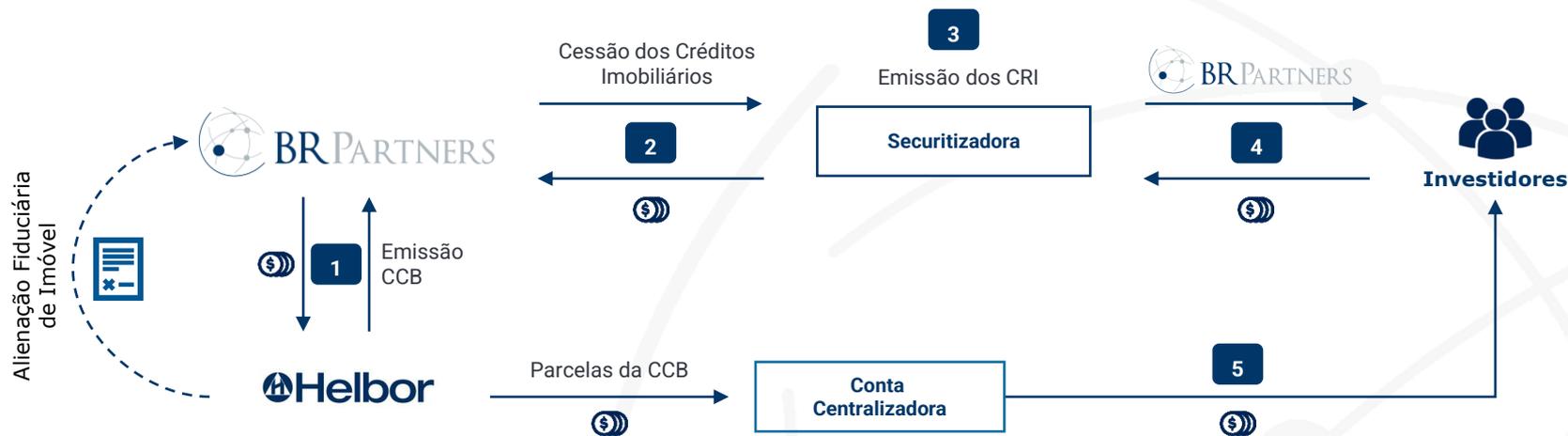


2.

Estrutura da Transação

Fluxograma e Descrição da Estrutura

Passo a Passo



Passo a passo da emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários

- A Helbor Empreendimentos S.A. ("Helbor") emitem Cédulas de Crédito Imobiliárias ("CCB") contra o BR Partners.
- As CCB são cedidas à Securitizadora em troca de um Valor de Cessão, sendo utilizadas como lastro de emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI").
- O BR Partners distribui os CRI no mercado de capitais doméstico, de acordo com a Resolução CVM 160. Os recursos captados junto aos Investidores são utilizados pela Securitizadora para pagamento do Valor da Cessão ao BR Partners, que então libera os recursos à Helbor.
- Mensalmente, as parcelas devidas pela Helbor no âmbito das CCB são pagas diretamente na Conta Centralizadora do CRI, movimentada exclusivamente pela Securitizadora, que utiliza esses recursos para pagamentos dos juros e amortização aos Investidores do CRI.

Garantias da Operação e Mecânica de Amortização

Alienação Fiduciária de Estoque Pronto

- Alienação Fiduciária de unidades prontas avaliadas em R\$ 105,7 milhões ⁽¹⁾

Fundo de Reserva

- Composição de um fundo de reserva equivalente ao valor de 1 PMT

Mecânica da Amortização Extraordinária

- Na comercialização do estoque dado em garantia, 100% dos recursos líquidos⁽²⁾ provenientes da venda serão destinados às amortizações extraordinárias, observado o Valor Mínimo de Venda que é o valor da precificação da garantia.
- Valor base para cálculo do Valor Mínimo de Venda será equivalente a da precificação de cada unidade, baseado no valor médio de venda dos últimos seis meses ou tabela das respectivas unidades, conforme o caso, realizada no início da operação
- Se em qualquer momento for comercializada uma unidade abaixo do Valor Mínimo de Venda, para que ocorra a liberação da unidade, a Helbor aportará a diferença do valor para que seja atingido o Valor Mínimo de Venda.
- Porém caso a comercialização ocorra em valor acima do Valor Mínimo de Venda, 100% dos recursos líquidos da venda serão destinados à amortização extraordinária da operação.

Mecânica do Cash Sweep - Exemplo



(1) Precificação dos imóveis foi realizada com base no preço de tabela das respectivas unidades;

(2) Recursos líquidos do tributo RET (4%).

3.

Garantias da Operação

Abertura do Estoque da Operação

Empreendimento	Quantidade em Estoque	% Vendido	Área Média	Preço Médio (R\$ / m ²)	R\$ Unidade	R\$ em Estoque
STAY BATEL	58	74%	31 m ²	11.574 ⁽¹⁾	363.096	21.059.543
LANDSCAPE ECOVILLE	6	89%	300 m ²	11.024 ⁽¹⁾	3.306.211	19.837.268
OFFICES SÃO VICENTE	75	63%	46 m ²	4.135 ⁽¹⁾	191.608	14.370.587
LANDSCAPE ECOVILLE - Offices	39	35%	33 m ²	10.046 ⁽¹⁾	334.254	13.035.888
URBAN RESORT	22	92%	54 m ²	8.423 ⁽¹⁾	458.871	10.095.153
PRAÇAS IPOEMA	18	94%	81 m ²	6.069 ⁽¹⁾	501.315	9.023.665
ART PAULISTA	10	92%	65 m ²	10.301 ⁽¹⁾	673.460	6.738.991
CITYPLEX OSASCO - FLAT 1	12	94%	51 m ²	6.948 ⁽¹⁾	351.930	4.223.163
LANDSCAPE BY HELBOR	2	98%	241 m ²	7.138 ⁽¹⁾	1.723.865	3.447.730
MY HELBOR OSASCO	2	88%	61 m ²	7.042 ⁽²⁾	427.825	855.650
SPAZIO HELBOR	1	99%	101 m ²	8.438 ⁽²⁾	851.400	851.400
IDEALE	1	99%	119 m ²	7.169 ⁽²⁾	850.000	850.000
SPSH - SÃO PAULO SOUTH HOUSE	1	92%	85 m ²	9.590 ⁽²⁾	810.390	810.390
AQUARIUS BY HELBOR	2	93%	36 m ²	7.069 ⁽²⁾	257.580	515.160
Total	249					105.716.985

(1) Valor médio de venda dos últimos 6 meses.

(2) Valor de tabela.

Principais Empreendimentos

Os empreendimentos da operação são **imóveis residenciais e comerciais, entregues** e localizados no **estado de São Paulo e Paraná**.



Stay Batel

- **Localização:** Curitiba/PR
- **Metragem:** 29 m²
- **Total de Unidades:** 221
- **Unidades em Estoque:** 58



Landscape Ecoville

- **Localização:** Curitiba/PR
- **Metragem:** 273 m²
- **Total de Unidades:** 54
- **Unidades em Estoque:** 25



Praças Ipoema

- **Localização:** Mogi das Cruzes/SP
- **Metragem:** 69 m²
- **Total de Unidades:** 268
- **Unidades em Estoque:** 18



Offices São Vicente

- **Localização:** São Vicente/SP
- **Metragem:** 48 m²
- **Total de Unidades:** 472
- **Unidades em Estoque:** 172



Urban Resort

- **Localização:** São Paulo/SP
- **Metragem:** 50 m²
- **Total de Unidades:** 330
- **Unidades em Estoque:** 22

Características do estoque em garantia

Stay Batel



- Localização: Curitiba/PR
- Segmento: Residencial c/serviços
- Área Privativa: 6.388,35 m²
- Data de lançamento: Set/2014
- % Vendido: 74%
- Tamanho médio das unidades: 29 m²

Helbor Landscape Ecoville



- Localização: Curitiba/PR
- Segmento: Residencial
- Área Privativa: 14.718,00 m²
- Data de lançamento: Abr/2019
- % Vendido: 89%
- Tamanho médio das unidades: 300 m²

Praças Ipoema



- Localização: Mogi das Cruzes/SP
- Segmento: Residencial
- Área Privativa: 18.445,06 m²
- Data de lançamento: Nov/2018
- % Vendido: 94%
- Tamanho médio das unidades: 75 m²

Urban Resort



- Localização: São Paulo/SP
- Segmento: Residencial
- Área Privativa: 16.632,00 m²
- Data de lançamento: Mar/2015
- % Vendido: 92%
- Tamanho médio das unidades: 41 m²

Características do estoque em garantia

Helbor Offices São Vicente



- Localização: São Vicente/SP
- Segmento: Comercial
- Área Privativa: 22.567,12 m²
- Data de lançamento: Set/2012
- % Vendido: 63%
- Tamanho médio das unidades: 48 m²

The Cityplex Osasco



- Localização: Osasco/SP
- Segmento: Residencial
- Área Privativa: 14.518,79 m²
- Data de lançamento: Out/2014
- % Vendido: 87%
- Tamanho médio das unidades: 60 m²

Landscape Ecoville - Offices



- Localização: Curitiba/SP
- Segmento: Comercial
- Área Privativa: 2.106,79 m²
- Data de lançamento: Nov/2021
- % Vendido: 35%
- Tamanho médio das unidades: 33 m²

Helbor Art Paulista

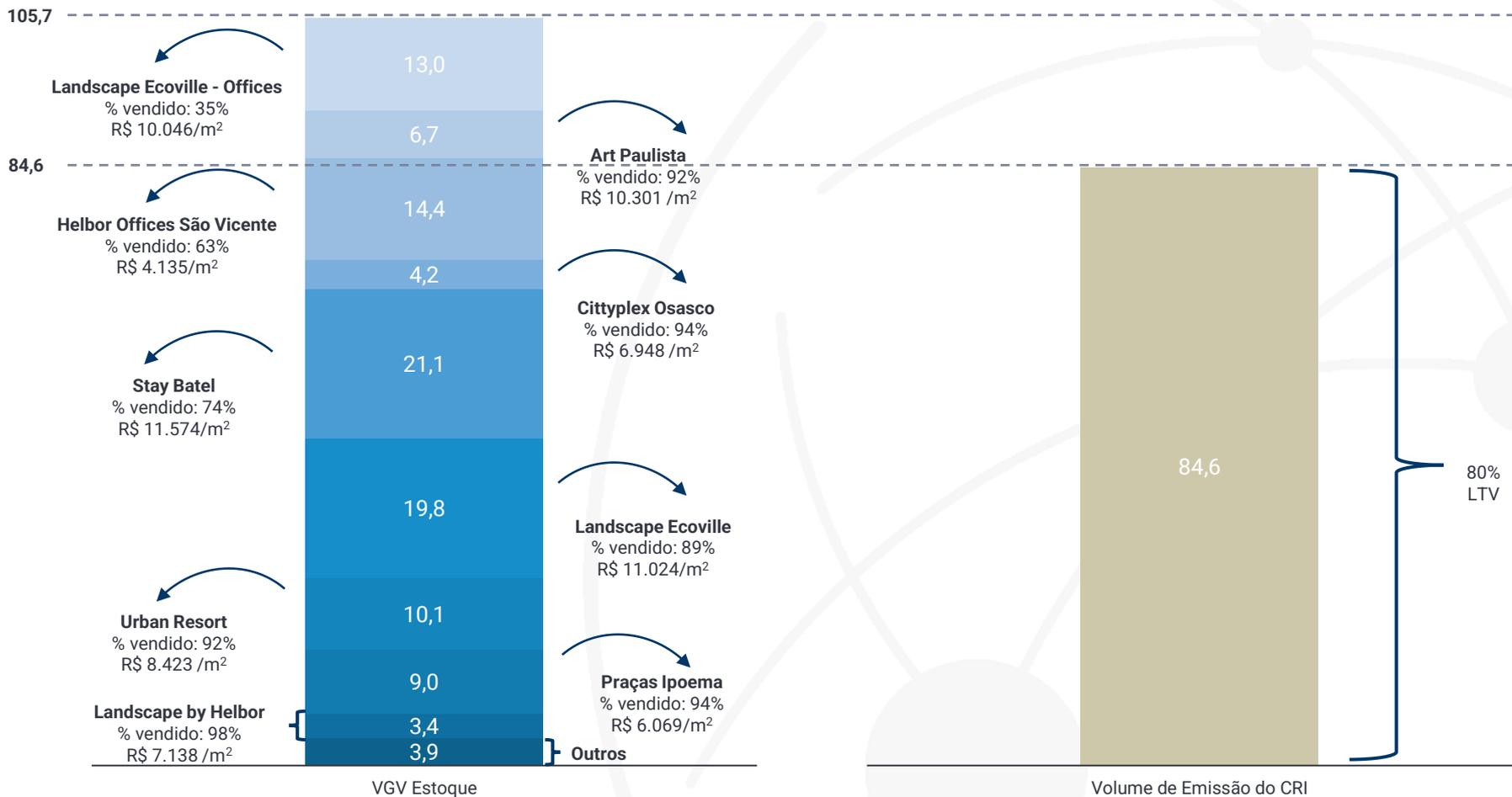


- Localização: São Paulo/SP
- Segmento: Residencial
- Área Privativa: 11.659,62 m²
- Data de lançamento: Dez/2016
- % Vendido: 92%
- Tamanho médio das unidades: 65 m²

Cobertura da Operação

Precificação do Estoque x Volume de Emissão do CRI

(R\$ mm; %)



4.

Visão Geral da Helbor

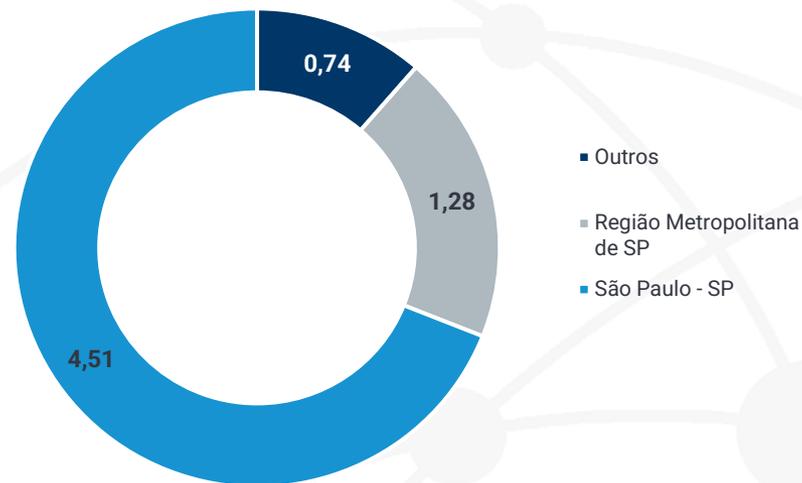
Visão Geral



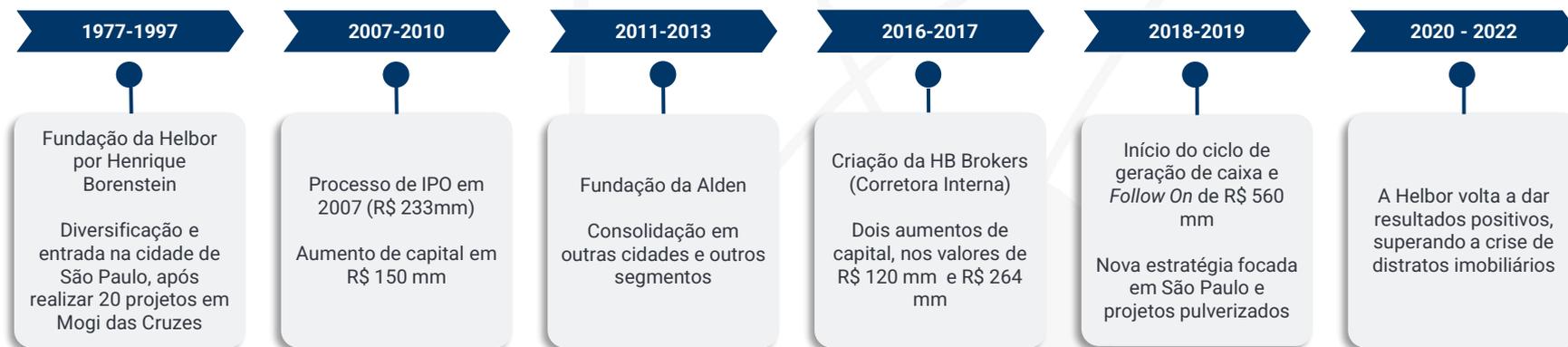
Visão Geral da Companhia

- **Fundada em 1977**, a Helbor atua exclusivamente nas atividades de incorporação de empreendimentos imobiliários, não atuando como construtora, sendo reconhecida pela **forte presença na Região Metropolitana de São Paulo**.
- A Companhia atua por meio de **parcerias** com construtores e incorporadores que demonstrem **expertise no segmento ou na região alvo**.
- A **estratégia de expansão** da Helbor envolve o novo posicionamento focado principalmente em **projetos residenciais** no município de **São Paulo e na região da Grande São Paulo**.
- **Desenvolveu 260 projetos**, que somam **7,8 milhões de m²** entregues, em construção ou em lançamento. No total, são mais de **41 mil unidades entregues**.
- a Helbor reuniu um **portfólio considerável de terrenos já adquiridos**, os quais estão estrategicamente **concentrados em São Paulo**, com um VGV total estimado superior a **R\$ 6,2 bilhões**, considerando somente sua parte.

Landbank Potencial (R\$ bi; Parte Helbor)



Linha do Tempo



Fonte: Página do Perfil Corporativo da Helbor (disponível em: <https://ri.helbor.com.br/a-helbor/perfil-corporativo/>) e Página de Estratégias da Helbor (disponível em: <https://ri.helbor.com.br/a-helbor/estrategia/>)
 Página de Resultados Trimestrais da Helbor (disponível em: <https://ri.helbor.com.br/central-de-resultados/resultados-trimestrais/>) e Página da Linha do Tempo (disponível em: <https://ri.helbor.com.br/linha-do-tempo/>)

Diretoria e Organograma Societário



Henry Borenstein

Diretor Presidente

Diretor da Helbor desde 1995, sendo o responsável pela área de Planejamento, Novos Negócios e Viabilidade Financeira dos empreendimentos imobiliários incorporados pela empresa. Atualmente ocupa o cargo de Vice-Presidente do Conselho de Administração da companhia.



Henrique Borenstein

Diretor Vice-Presidente Executivo

Foi acionista e diretor do Banco de Crédito Nacional – BCN, do Banco de Investimentos BCN e diretor da Financiadora BCN por 31 anos. É fundador e diretor da Hélio Borenstein S.A, atuou como diretor-presidente da Helbor por mais de 15 anos. Atualmente ocupa o cargo de Presidente do Conselho de Administração da companhia.



Roberval Lanera Toffoli

Diretor Vice-Presidente

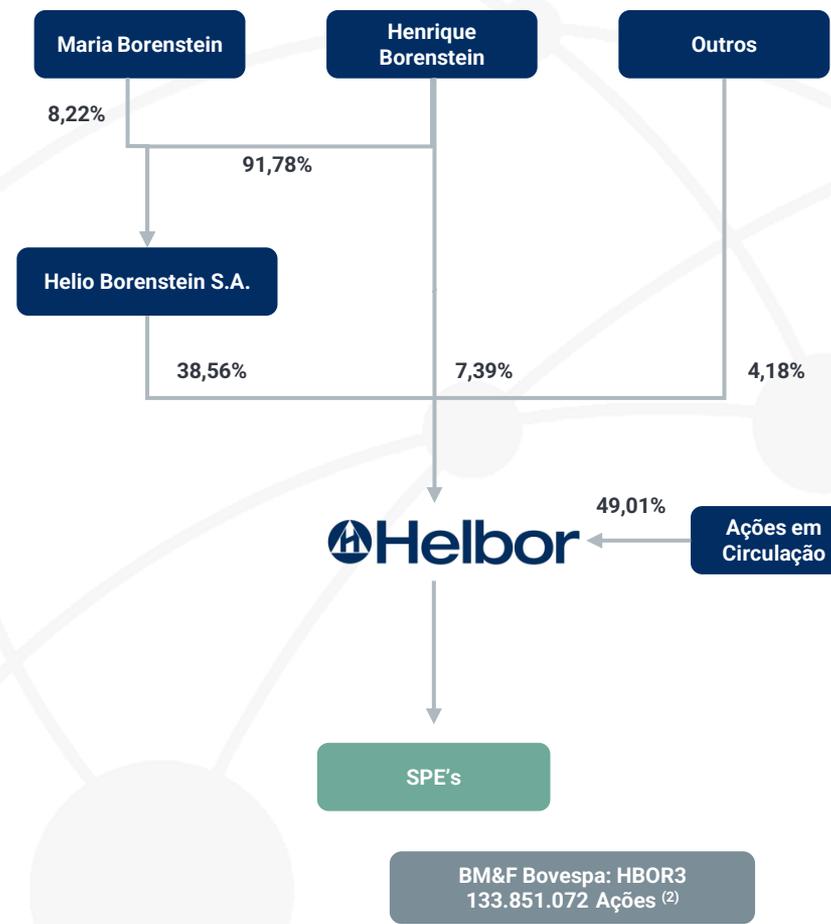
Formado em Administração de Empresas pela Universidade São Judas Tadeu, com curso de especialização na área financeira, atua na companhia desde 1999. Antes de ingressar na Helbor, trabalhou na Cotia Trading S/A por 14 anos, tendo exercido o cargo de diretor da filial em Buenos Aires – Argentina.



Franco Gerodetti Neto

Diretor Financeiro e de RI

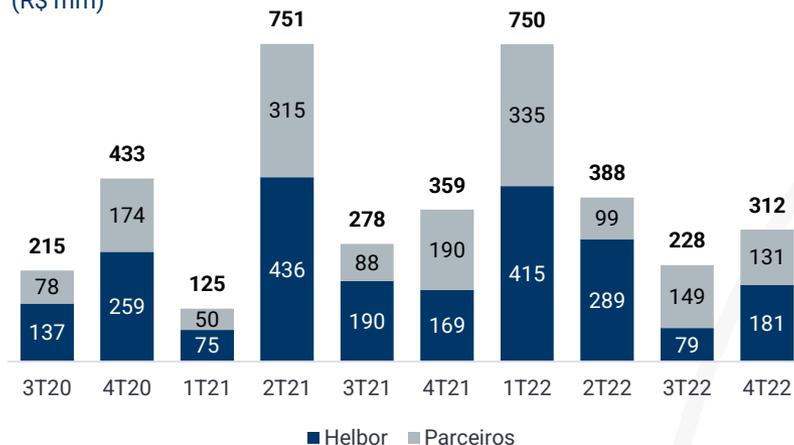
Possui vasta experiência no mercado imobiliário brasileiro, com mais de 27 anos de experiência em grandes corporações. Já atuou em instituições financeiras onde fazia a gestão de contas corporativas mantendo relacionamento com as maiores empresas do seguimento imobiliário.



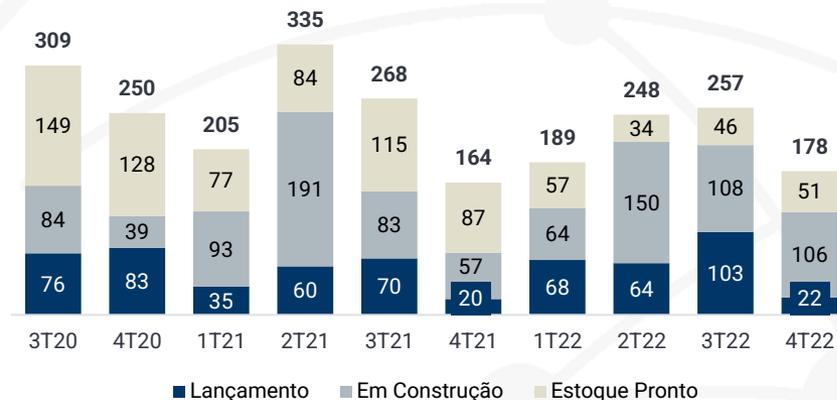
Destaques Operacionais



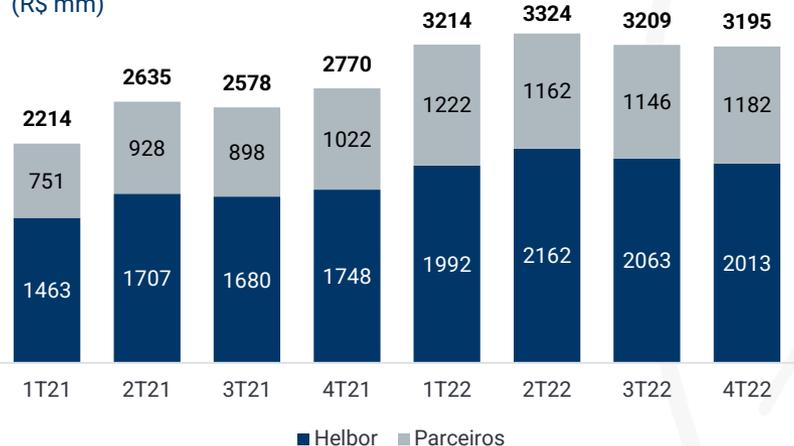
VGV Lançado
(R\$ mm)



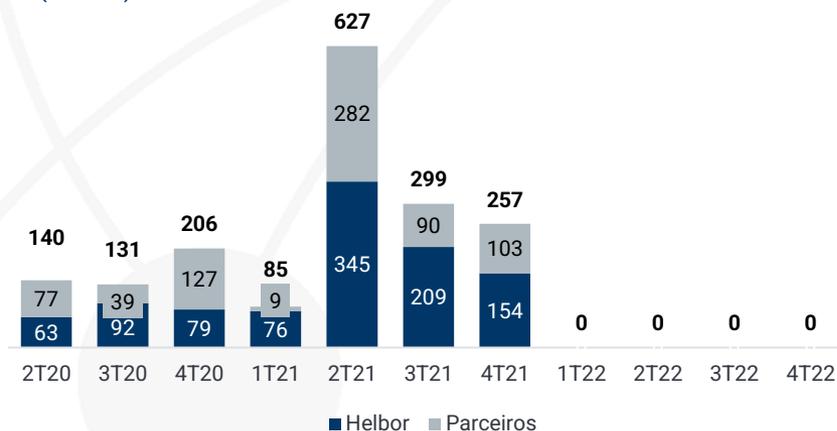
Vendas Contratadas (% Helbor)
(R\$ mm)



Estoque Atual
(R\$ mm)



Unidades Entregues – VGV
(R\$ mm)



Fonte: Release de Resultados da Helbor de 2T20 até 4T22. (disponível em: <https://ri.helbor.com.br/central-de-resultados/resultados-trimestrais/>).

Vendas Contratadas



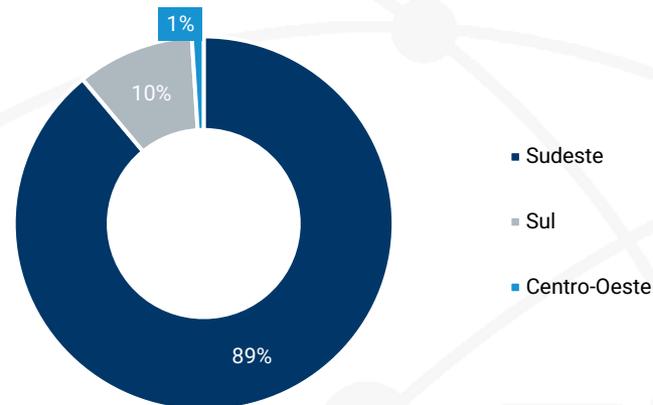
Abertura das Vendas por Segmento

(R\$ mm; Parte Helbor; 4T22)

Segmento	Vendas Helbor	% por Segmento
Altíssimo	12.154	8%
Alto	42.509	23%
Comercial	29.261	13%
Médio Alto	63.708	37%
Médio	28.912	18%
Econômico	1.709	1%
Total	178.254	100,00%

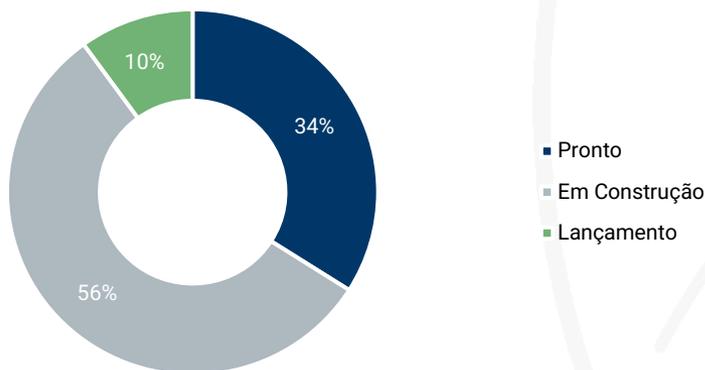
Abertura das Vendas por Região

(Parte Helbor; 4T22)



Abertura das Vendas por Tipo

(Parte Helbor; 4T22)



Velocidade de Vendas (VSO Helbor)

(Parte Helbor; R\$ mm)



Fonte: Release de Resultados da Helbor de 3T19 até 4T22. (disponível em: <https://ri.helbor.com.br/central-de-resultados/resultados-trimestrais/>).

Abertura do Endividamento, Resultados a Apropiar e Previsão de Entrega



Trajatória do Endividamento

(R\$ mm; 4T22)

	2018	2019	2020	2021	2022
Empréstimos	218	211	353	329	361
Financiamento de Obra	1.297	494	378	320	540
Debêntures, CCBs e CRIs	304	797	698	646	914
Endividamento Total	1.819	1.502	1.429	1.295	1.815
Curto Prazo	744	478	461	435	644
Longo Prazo	1.075	1.024	968	859	1.171
Dívida Líquida	1.598	921	980	919	1.480
Dívida Líquida (ex-SFH ex-CRI ex-CCB)	301	(307)	(49)	(47)	26

Resultados a Apropiar

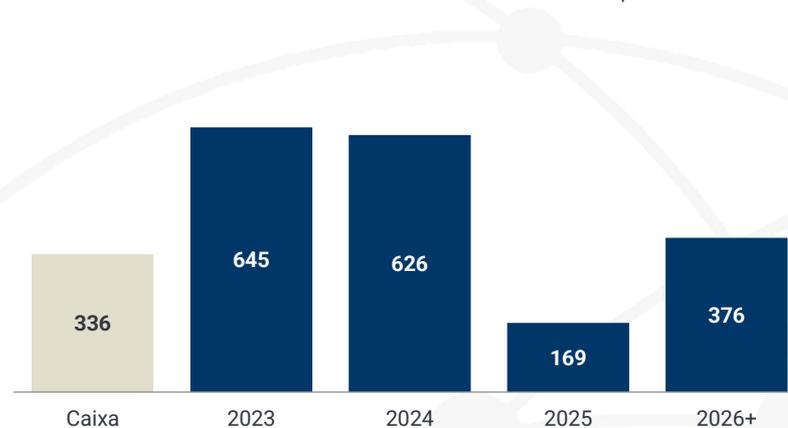
(R\$ 000)	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22
Receita a Apropiar	471	566	527	529	583	635	612
Custo das Unidades Vendidas a Apropiar	-301	-362	-336	-339	-385	-425	-416
Resultado a Apropiar	169	205	191	191	198	210	196
Margem a Apropiar	36,0%	36,2%	36,3%	36,0%	34,0%	33,1%	32,1%

A margem a apropriar indica a tendência da Companhia de melhora das margens dos novos projetos que estão sendo lançados.

Cronograma de Vencimento da Dívida⁽¹⁾

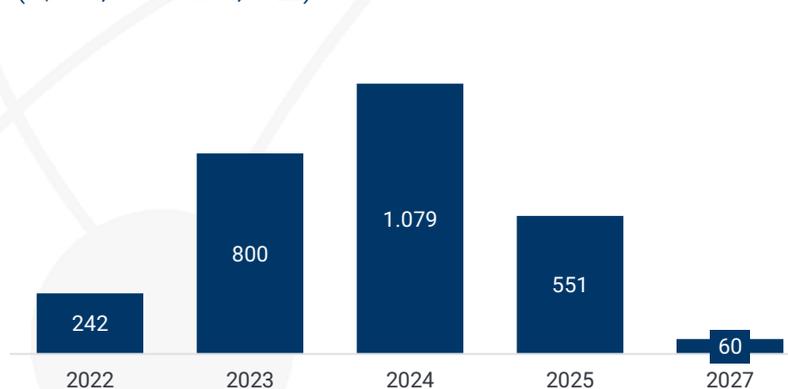
(R\$ mm; 4T22)

Total: R\$ 1.815 mm



Previsão de Entrega Helbor por Ano

(R\$ mm; VGV Helbor; 4T22)

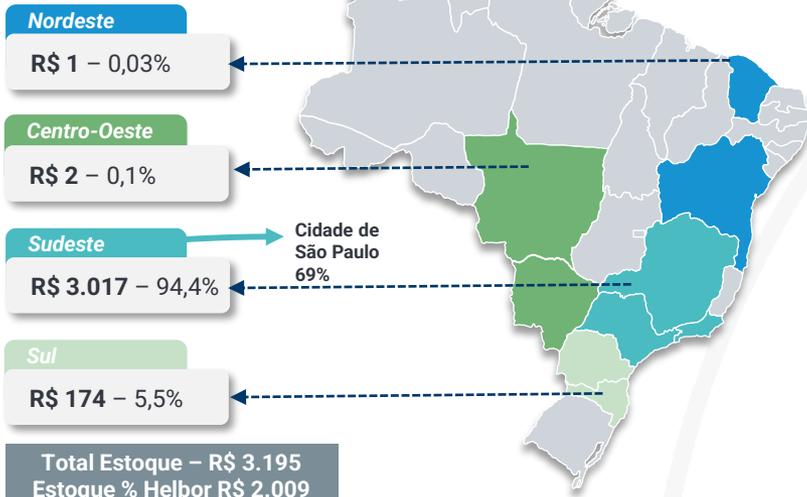


Estoque e Landbank (Parte Helbor)



Presença de Estoques Nacional

(R\$ mm; 4T22)



Por Segmento de Negócio

(4T22)

Segmento	VGW Helbor (Unidades)	%
Altíssimo	459	23%
Alto	267	13%
Comercial	134	7%
Médio Alto	730	36%
Médio	272	14%
Econômico	148	7%
Total	2.009	100%

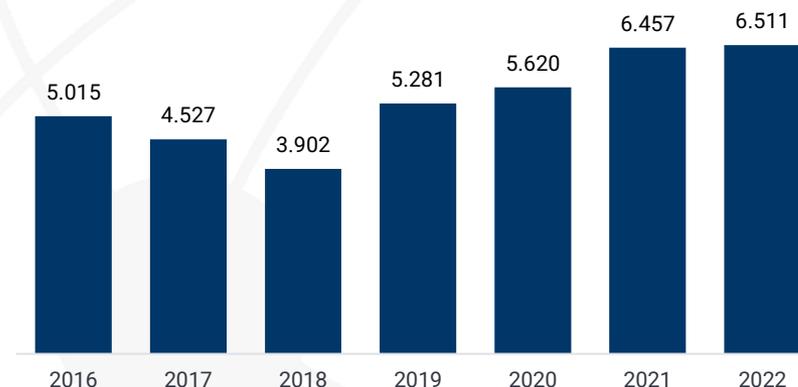
Evolução do Estoque

(R\$ mm; VGW Helbor; 4T22)



Evolução do LandBank

(R\$ mm; VGW Helbor; 4T22)



Fonte: Release de Resultados da Helbor do 4T22. (disponível em: <https://ri.helbor.com.br/central-de-resultados/resultados-trimestrais/>).

Destaques Financeiros (1)



Balanço Patrimonial

R\$ mm	2019	2020	2021	2022
Caixa e Equivalentes de Caixa	194	116	136	153
Aplicações Financeiras	387	334	240	182
Contas a Receber	546	585	304	458
Estoque	2.322	2.074	1.915	2.136
Outros	41	71	113	77
Ativo Circulante	3.490	3.179	2.707	3.006
Contas a receber	237	231	322	319
Estoque	519	492	653	993
Outros	84	119	134	132
Imobilizado	61	71	94	94
Investimentos	238	264	462	652
Ativo Não Circulante	1.138	1.176	1.666	2.191
Total de Ativos	4.628	4.355	4.373	5.198
Empréstimos e Financiamentos	478	461	435	644
Fornecedores	58	63	54	30
Passivos com Partes Relacionadas	0	83	72	26
Outros	732	411	341	290
Passivo Circulante	1.269	1.017	902	990
Empréstimos e Financiamentos	1.024	968	859	1.172
Adiantamento de Clientes	0	459	532	505
Credores por Imóveis Compromissados	0	155	172	323
Outros	732	79	92	82
Passivo Não Circulante	1.756	1.662	1.656	2.083
Capital Social Realizado	1.750	1.310	1.310	1.310
Participação de Acionistas não Controladores	353	411	481	753
Lucros/Prejuízos Acumulados	(440)	0	0	0
Outros	(60)	(46)	23	62
Patrimônio Líquido	1.603	1.675	1.814	2.125

Resultado, Fluxo de Caixa e Indicadores

R\$ mm	2019	2020	2021	2022
Receita de Venda de Bens ou Serviços	1.291	974	948	906
(-) Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	(1.140)	(782)	(697)	(654)
Resultado Bruto	151	192	251	253
(-) Despesas/Receitas Operacionais	(138)	(139)	(100)	(106)
Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	13	53	151	147
EBITDA	22	66	170	170
EBITDA Ajustado (2)	101	145	174	190
(+/-) Resultado Financeiro	(79)	31	16	(21)
Resultado antes dos Tributos sobre o Lucro	(66)	85	166	126
(-) Imposto de Renda e CSL	(23)	(23)	(21)	(19)
Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	(104)	27	101	51
Atribuído a Sócios Não Controladores	15	35	44	57
Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	(89)	62	145	108
Caixa Líquido Ativ. Operacionais	127	(70)	255	(571)
Caixa Líquido Ativ. De Investimento	(250)	38	(133)	(100)
Caixa Líquido Ativ. De Financiamento	257	(46)	(101)	688
Aumento/Redução de Caixa e Equivalentes	134	(78)	20	17
Dívida Total	1.502	1.429	1.295	1.816
Dívida Líquida	921	980	919	1.480
Dívida Líq. (ex-SFH ex-CRI ex-CCB)	(307)	(49)	(47)	26
Margem EBITDA Ajustado	7,8%	14,9%	18,3%	20,8%
Margem Líquida (3)	(8,1%)	2,7%	10,7%	5,6%
Dívida Líquida / PL Consolidado	57%	58%	51%	70%

(1) Demonstrações Financeiras auditadas pela BDO até 2021 e Baker Tilly a partir de 2022. (disponível em: <https://ri.helbor.com.br/central-de-resultados/resultados-trimestrais/>).

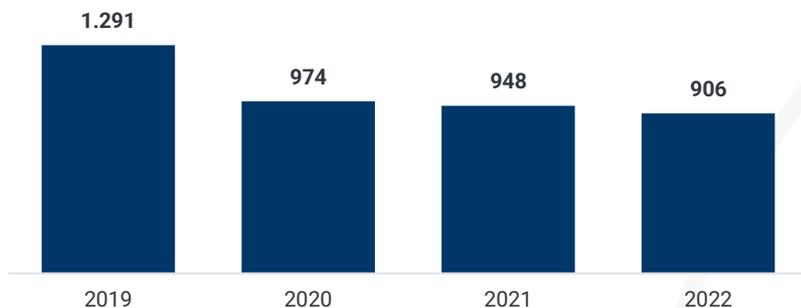
(2) EBITDA Ajustado: EBITDA + Ajuste a Valor Presente + Outras Receitas e Despesas + Encargos Financeiros no Custo.

(3) Margem Líquida: Lucro Atribuído a Sócios da Empresa Controladora / Receita de Venda de Bens ou Serviços.

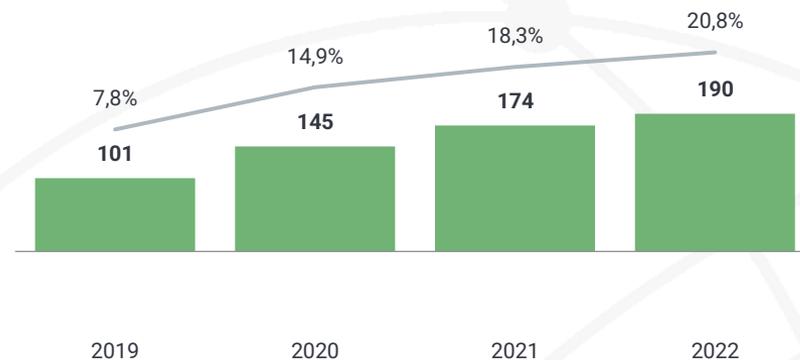
Destaques Financeiros (cont.)



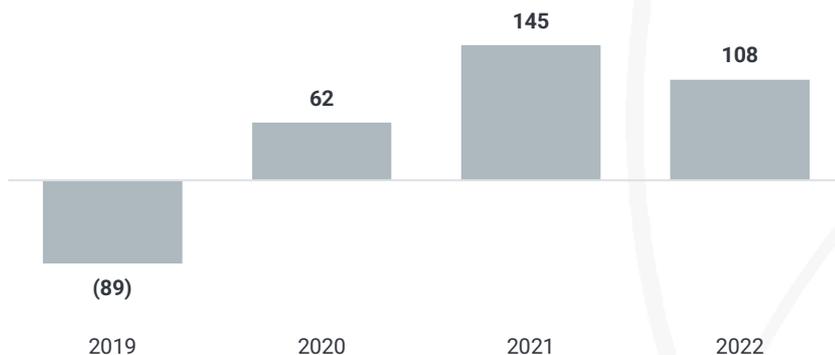
Receita de Vendas (R\$ mm)



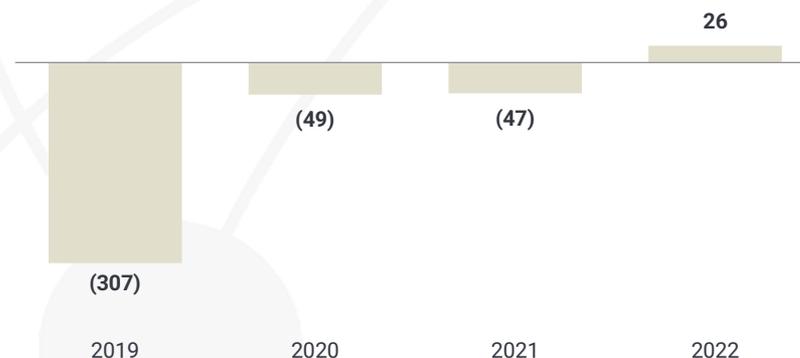
EBITDA Ajustado⁽²⁾ e Margem EBITDA Ajustado (R\$ mm;%)



Lucro Consolidado (R\$ mm)



Dívida Líquida (ex-SFH ex-CRI ex-CCB) (R\$ mm)



(1) Demonstrações Financeiras auditadas pela BDO até 2021 e Baker Tilly a partir de 2022. (disponível em: <https://ri.helbor.com.br/central-de-resultados/resultados-trimestrais/>).

(2) EBITDA Ajustado: EBITDA + Ajuste a Valor Presente + Outras Receitas e Despesas + Encargos Financeiros no Custo.

6.

Contato

Danilo Catarucci, CFAdanilo.catarucci@brap.com.br

Fone: +55 (11) 3704 1151

Cel: +55 (11) 9 8125 059

Marcella Marcondesmarcella.marcondes@brap.com.br

Fone: +55 (11) 3704 1187

Cel: +55 (11) 9 8895 8321

Lucas Melolucas.melo@brpartners.com.br

Fone: +55 (11) 3704 1021

Cel: +55 (11) 9 5923 1742

Bruno Cavalheirobruno.cavalheiro@brpartners.com.br

Fone: +55 (11) 3704 1202

Cel: +55 (11) 9 9354 4048

BR Partners Banco de Investimento S/A

Av Brig. Faria Lima, 3732 – 28º andar
CEP 04538-132 - São Paulo - SP - Brasil
Tel.: +55 11 3704-1000

www.brpartners.com.br

7.

Fatores de Risco

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

Fatores de Risco

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Prospecto e em outros Documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros, conforme entenderem necessário.

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Para todos os fins desta cláusula, são incorporados a este Prospecto, por referência, todos os fatores de risco relacionados: (a) à Devedora; (b) aos acionistas da Devedora; (c) às controladas e coligadas da Devedora; (d) aos fornecedores da Devedora; (e) aos clientes da Devedora; (f) aos setores da economia nos quais a Devedora atua; (g) às questões socioambientais; (h) que sejam divulgados pela Devedora, de tempos em tempos, em seu Formulário de Referência, elaborado e atualizado, nos termos da Resolução CVM 80; (i) à Emissora; e (j) aos próprios CRI objeto.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora, da Devedora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e da Devedora poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.

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

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

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

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

Fatores de Risco

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico

(a) Política Econômica do Governo Federal: A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: variação nas taxas de câmbio; controle de câmbio; índices de inflação; flutuações nas taxas de juros; falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; racionamento de energia elétrica; instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e medidas de cunho político, social, econômico, pandemias, períodos de quarentena, lockdown, que ocorram ou possam afetar o país.

Adicionalmente, o Governo Federal tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Emissora e respectivos resultados operacionais.

Dentre as possíveis conseqüências para a Emissora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (i) mudanças na política fiscal que tirem, diminuam ou alterem o benefício tributário aos Titulares dos CRI, (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices, (iii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado, e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas.

Tradicionalmente, a influência do cenário político do país no desempenho da economia brasileira e crises políticas tem afetado a confiança dos investidores e do público em geral, o que resulta na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por companhias brasileiras. Atualmente, os mercados brasileiros estão vivenciando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes da transição de mandato dos poderes executivo e legislativo, conforme eleições realizadas no ano de 2022, e seus impactos sobre a economia brasileira e o ambiente político.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Fatores de Risco

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(d) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros: Nos últimos anos, o país tem experimentado uma alta volatilidade nas taxas de juros. Uma política monetária restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo, por conta de uma resposta do Banco Central do Brasil a um eventual repique inflacionário, causa um “efeito evicção” na economia, com diminuição generalizada do investimento privado. Tal elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito - dado a característica de “menor risco” de tais papéis, de forma que o aumento acentuado dos juros pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI, prejudicando sua liquidez no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Fatores de Risco

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média

Fatores de Risco

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional

(a) Riscos do Ambiente Macroeconômico Internacional: O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Fatores de Risco

Riscos Relacionados à Emissora

(a) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora: Os CRI são lastreados pela CCB, emitida pela Devedora, representativa dos Créditos Imobiliários, e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas na CCB, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI.

Ainda, o recebimento de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos créditos decorrentes da CCB, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI, podendo afetar a capacidade de recebimento dos Créditos Imobiliários pelos Investidores e ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(b) A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Menor

(c) Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora: Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, a Emissora 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, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, incluindo os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Fatores de Risco

(d) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, o Banco Liquidante dos CRI e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora, por conta e ordem do patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI pelos Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Maior

(e) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Fatores de Risco

(f) Atuação negligente e insuficiência de patrimônio da Emissora: Nos termos do artigo 26 da Lei 14.430, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 28, da Lei 14.430. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares dos CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. O patrimônio líquido da Emissora é de, aproximadamente, R\$ 4.950.776,00 (quatro milhões, novecentos e cinquenta mil e setecentos e setenta e seis reais), em 31 de dezembro de 2023, montante este inferior ao valor total da Oferta, e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28, da Lei 14.430, o que poderá afetar adversamente os titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

g) Manutenção de Registro de Companhia Emissora: A atuação da Emissora como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora, na categoria S1 ou S2, junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim a emissão dos CRI e/ou a função da Emissora no âmbito da Oferta e da vigência dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

h) Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis: A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada e, conseqüentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Fatores de Risco

(i) Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(j) Ausência de Opinião Legal e Carta Conforto sobre o Formulário de Referência da Emissora. O Formulário de Referência da Emissora não foi objeto de auditoria legal para fins da Oferta, de modo que não há opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Formulário de Referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal da Emissora.

Ademais, as informações públicas utilizadas, incluindo, mas não se limitando, as provenientes do Formulário de Referência da Emissora, demonstrações financeiras auditadas e apresentações disponibilizadas no “Relações com Investidores” da Devedora não foram objeto de auditoria ou revisão pelo Coordenador Líder.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(l) Outros Riscos Relacionados à Emissora: Outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no website da CVM (www.gov.br/cvm/pt-br) e no website de relações com investidores da Emissora (<http://habitasec.com.br/relacionamento-com-investidores/>), o qual fica expressamente incorporado a este Prospecto por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

Fatores de Risco

Riscos Relacionados à Devedora

() A Devedora está exposta a riscos associados à incorporação imobiliária. A Devedora dedica-se à incorporação imobiliária de empreendimentos residenciais e comerciais e pretende continuar desenvolvendo essa atividade. Além dos riscos aqui mencionados, as atividades da Devedora são afetadas pelos seguintes riscos:

- A Devedora poderá ser impedida, no futuro, em razão de novas regulamentações ou das condições do mercado, de indexar suas contas a receber de acordo com determinados índices de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderá tornar seus projetos inviáveis em termos econômicos ou financeiros;
- As condições do mercado imobiliário local ou regional poderão se deteriorar, ou ainda o grau de interesse dos compradores por projetos da Devedora ou o preço de venda das unidades poderão ficar significativamente abaixo do esperado, afetando adversamente a rentabilidade de seus projetos;
- A confiança dos potenciais clientes da Devedora pode ser abalada em função da eventual falência, recuperação ou crise financeira de qualquer dos concorrentes da Devedora que afete adversamente o setor imobiliário;
- Os custos operacionais da Devedora poderão aumentar e suas margens podem ser adversamente afetadas em decorrência do aumento nos prêmios de seguros, impostos imobiliários e de serviços públicos;
- Um número significativo dos clientes da Devedora poderá atrasar suas prestações em função de uma eventual deterioração na situação econômica ou de outra natureza no País; e/ou
- A Devedora está sujeita a realização de distratos por parte dos clientes, o que tem impacto direto na atividade de incorporação imobiliária. O distrato diminui o volume de recebíveis da Devedora, impactando o balanço patrimonial, como também, exige um retorno de uma parte do que foi pago para a incorporadora ao cliente, tendo impacto direto no caixa da Devedora. Além disso, a unidade distratada terá que ser vendida novamente, implicando em um custo com publicidade e propaganda para vendê-la.

A ocorrência de qualquer dos riscos acima poderá causar um efeito relevante adverso na condição financeira e nos resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior/ Materialidade Maior

Fatores de Risco

(ee) O negócio da Devedora, os resultados de suas operações, podem ser afetados negativamente por condições macroeconômicas, condições do mercado imobiliário e outras condições de execução dos projetos. A indústria de incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como: (i) níveis de emprego; (ii) crescimento populacional; (iii) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda; (iv) taxa de juros; (v) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais e disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis; (vi) disponibilidade de áreas para incorporação e venda; (vii) condições de revenda no mercado imobiliário; entre outros; e (viii) taxa básica de juros.

Caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, a Devedora poderá ter que vender empreendimentos com perda ou manter terrenos em estoque por mais tempo que o planejado. A volatilidade do mercado financeiro mundial pode causar impactos adversos nos planos do governo brasileiro para a indústria da construção civil e, conseqüentemente, nos planos da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior/ Materialidade Maior

Fatores de Risco

(ee) O negócio da Devedora, os resultados de suas operações, podem ser afetados negativamente por condições macroeconômicas, condições do mercado imobiliário e outras condições de execução dos projetos. A indústria de incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como: (i) níveis de emprego; (ii) crescimento populacional; (iii) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda; (iv) taxa de juros; (v) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais e disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis; (vi) disponibilidade de áreas para incorporação e venda; (vii) condições de revenda no mercado imobiliário; entre outros; e (viii) taxa básica de juros.

Caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, a Devedora poderá ter que vender empreendimentos com perda ou manter terrenos em estoque por mais tempo que o planejado. A volatilidade do mercado financeiro mundial pode causar impactos adversos nos planos do governo brasileiro para a indústria da construção civil e, conseqüentemente, nos planos da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior/ Materialidade Maior

Fatores de Risco

(ff) O Governo Federal exerceu, e continua a exercer, significativa influência sobre a economia brasileira. As condições políticas e econômicas brasileiras podem afetar desfavoravelmente o negócio, resultado operacional e financeiro e o fluxo de caixa da Devedora. A economia brasileira tem sido marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetária, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e implantar outras políticas incluíram, no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados. A Devedora não tem controle sobre quais medidas ou políticas o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. O negócio da Devedora, o seu resultado operacional e financeiro e fluxo de caixa, podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e municipal, bem como por outros fatores, tais como:

- taxas de juros;
- controle de câmbio e restrições sobre remessas ao exterior, como aquelas que foram brevemente impostas em 1989 e 1990;
- variação cambial;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- alterações na política fiscal ou criação de novos impostos; e
- outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que o afetem.

As incertezas concernentes à implantação pelo governo brasileiro de mudanças em políticas ou regulamentações que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro podem prejudicar as atividades e os resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior/ Materialidade Maior

Fatores de Risco

(gg) A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la podem contribuir para a incerteza econômica no Brasil, afetando adversamente o resultado operacional da Devedora. Historicamente, o Brasil tem registrado elevadas taxas de inflação, se comparadas com as economias mais desenvolvidas. Determinadas medidas do Governo Federal para combatê-las, tais como elevação da taxa de juros básica da economia (“SELIC”) tiveram impacto negativo relevante sobre a economia brasileira, na medida em que reduziram o nível de atividade econômico, aumentaram o custo de captação das empresas, além de reduzir os investimentos de longo prazo.

No passado, as medidas adotadas para combater a inflação, bem como a especulação sobre tais medidas, geraram clima de incerteza econômica no Brasil e aumentaram a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários. Os índices de inflação anuais foram de 7,30%, 23,14% e 17,78% em 2019, 2020 e 2021, respectivamente, de acordo com o Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), e de 4,31%, 4,52% e 10,06% em 2019, 2020 e 2021, respectivamente, de acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).

Caso o Brasil venha a vivenciar significativa inflação no futuro, não é possível prever se a Devedora será capaz de compensar os efeitos da inflação em sua estrutura de custos, por meio do repasse do aumento dos custos decorrentes da inflação para os preços cobrados de seus clientes, o que poderá diminuir as margens operacionais da Devedora. A adoção da política de câmbio flutuante e a desvalorização do Real em relação ao Dólar podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil, acarretando a necessidade de adoção de políticas recessivas pelo Governo Federal, acompanhadas de altas taxas de juros, que podem afetar a economia como um todo, inclusive o setor de atuação da Devedora e a capacidade de pagamentos de seus clientes.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior/ Materialidade Maior

Fatores de Risco

(hh) A instabilidade política pode prejudicar os resultados operacionais da Devedora. O desempenho da economia brasileira tem sido historicamente influenciado pelo cenário político nacional. No passado, as crises políticas afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, resultando na desaceleração da economia, o que prejudicou o preço de mercado dos valores mobiliários de Devedoras listadas para negociação em bolsa de valores.

Nos últimos anos, políticos brasileiros têm sido acusados de condutas antiéticas ou ilegais. Essas acusações, atualmente investigadas pelo Congresso Nacional do Brasil, incluem financiamento de campanhas e violações nas práticas eleitorais, influência de autoridades do Governo Federal em troca de apoio político e outras supostas acusações de corrupção.

As questões que vêm e podem vir a surgir como resultado ou em conexão com várias investigações recentes relacionadas à corrupção e lavagem de dinheiro no Brasil, a maior delas conhecida como Lava-Jato, têm afetado negativamente a economia, os mercados e os preços de negociação brasileiros de títulos emitidos por emissores brasileiros. A Devedora entende que tais impactos negativos possam continuar em um futuro próximo e enquanto essas investigações estiverem em andamento.

A Devedora também não pode prever os resultados dessas investigações, nem o impacto sobre a economia brasileira ou o mercado acionário brasileiro.

A última eleição presidencial, de governadores, deputados federais e senadores, ocorreu em outubro de 2022, o que trouxe volatilidade significativa nas taxas de câmbio, juros e nos preços de mercado dos valores mobiliários das Devedoras brasileiras. Incertezas sobre medidas futuras do Governo Federal podem influenciar a percepção dos investidores com relação ao risco no Brasil e poderão ter um efeito significativamente adverso sobre os negócios e/ou resultados operacionais da Devedora.

O Presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os da Devedora. A Devedora não pode prever quais políticas o novo governo irá adotar, muito menos se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais poderão ter um efeito adverso sobre a Devedora ou sobre a economia brasileira.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Fatores de Risco

(bb) Adicionalmente, a maioria dos potenciais compradores de imóveis, em especial nas classes média-baixa e média, também dependem de empréstimos bancários para financiar suas aquisições e de recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (“FGTS”). A Devedora não pode assegurar a disponibilidade de financiamento para ela ou para potenciais compradores de imóveis, e tampouco que, se disponíveis, estes financiamentos terão condições satisfatórias para a Devedora ou para estes compradores em potencial. Mudanças nas regras de financiamento de obras ligadas ao Sistema Financeiro da Habitação (“SFH”), do Sistema Financeiro Imobiliário (“SFI”) ou de utilização dos recursos do FGTS, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade de a Devedora financiar suas necessidades de capital e a capacidade ou disposição de potenciais compradores para financiar suas aquisições, restringindo, dessa forma, o crescimento e desenvolvimento futuros das suas atividades, reduzindo a demanda pelos seus imóveis residenciais e gerando um efeito relevante adverso em sua situação financeira e em seus resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior/ Materialidade Maior

(cc) O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Devedora pode não conseguir manter a sua atual posição no mercado, o que poderá afetar adversamente sua situação financeira e seus resultados operacionais. O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. A Devedora concentra as suas atividades de incorporação no Estado de São Paulo, localidade em que o mercado imobiliário é muito concorrido devido à escassez de áreas bem localizadas para novos empreendimentos imobiliários e ao número de competidores locais. Uma série de incorporadoras residenciais e comerciais concorrem com a Devedora na busca de terrenos para aquisição, de recursos financeiros para incorporação, de compradores em potencial e de parceiros. Outras incorporadoras, inclusive estrangeiras em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência. A Devedora não tem como garantir que continuará a adquirir terrenos nas melhores localidades e em condições financeiras adequadas ou que conseguirá repassar um eventual aumento de custos para o preço final de vendas mantendo suas margens operacionais e o crescimento no número de lançamentos. À medida que um ou mais dos concorrentes da Devedora iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da Devedora podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a Devedora não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto seus concorrentes, a sua situação financeira e resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante. Da mesma forma, a Devedora não pode garantir que manterá suas recentes taxas de crescimento. Assim, uma diminuição do volume das operações da Devedora poderá vir a ocorrer, influenciando negativamente a sua situação financeira e seus resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior/ Materialidade Maior

Fatores de Risco

(t) A Devedora compartilha o controle de alguns empreendimentos com outros investidores que podem ter interesses divergentes e competitivos em relação aos seus. O controle de alguns empreendimentos é compartilhado com outros sócios. A necessidade de prévia aprovação desses investidores na tomada de decisões estratégicas para os empreendimentos conjugada à eventual divergência de interesses entre as partes pode dificultar ou impedir que a Devedora implemente adequadamente suas estratégias de negócios, o que pode causar um efeito adverso. Ademais, eventuais disputas com seus sócios podem culminar em litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas da Devedora e impedir que os seus administradores mantenham o foco inteiramente direcionado aos seus negócios, podendo também causar efeito adverso para a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior/ Materialidade Maior

(y) As pressões de custos de obras e alterações em orçamentos podem causar complementos de custos que alteram a rentabilidade dos projetos e conseqüentemente da Devedora. A Devedora pode incorrer em custos adicionais de construção que ultrapassem o orçamento original, principalmente em função de (i) aumento de custos e/ou indisponibilidade de materiais; (ii) aumento de custo de mão de obra ou falta de mão de obra especializada; (iii) queda de produtividade; e (iv) aumento de taxas de juros. Esses fatores de risco podem resultar em aumento de custos não refletidos no Índice Nacional de Custo da Construção – INCC, não sendo possível, portanto, repassá-los aos clientes finais da Devedora. Além disso, nos termos da legislação aplicável, a Devedora não poderá modificar as condições de pagamento nem reajustar o preço das unidades, ainda no caso de elevação dos preços dos materiais e da mão-de-obra, salvo se tiver sido expressamente ajustada a faculdade de reajuste. Assim, eventuais alterações nos custos de realização das obras, ou falhas em suas estimativas podem ocasionar um efeito material adverso na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora.

Adicionalmente, a ocorrência de alterações na legislação tributária e trabalhista, com a alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos poderá elevar o preço dos insumos necessários à construção a valores superiores àqueles que o mercado consumidor pode absorver, gerando dificuldades na comercialização desses imóveis ou a diminuição da lucratividade, dos resultados operacionais e da situação financeira da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior/ Materialidade Maior

Fatores de Risco

f) Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos para a Devedora. A Devedora, seus administradores e/ou acionistas controladores são ou poderão vir a ser réus em processos judiciais, arbitrais e administrativos, nas esferas cível, criminal, tributária, ambiental e trabalhista, ou de qualquer outra natureza, cujos resultados a Devedora não pode garantir que serão favoráveis, ou, ainda, que tais ações estejam plenamente provisionadas. Decisões contrárias aos interesses da Devedora que eventualmente alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos negócios poderão afetar a Devedora adversamente, inclusive por impacto à reputação da Devedora.

Da mesma forma, um ou mais dos administradores da Devedora podem vir a ser partes em processos judiciais e administrativos ou procedimentos arbitrais, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando-os ao exercício de suas funções na Devedora e/ou afetando a nossa reputação, direta ou indiretamente.

A Devedora é ré em três ações de improbidade administrativa (0006663-47.2012.4.06.6103, 1040893-27.2018.8.26.0053 e 1053878.28.2018.8.26.0053); duas que discutem a prática de improbidade administrativa adotada por terceiro(s) contratado(s) com relação ao recolhimento de Imposto Sobre Serviços no Município de São Paulo ("Máfia do ISS"); outra sobre a construção do condomínio "Residencial Esplanada Life Club". Nos três casos, os pedidos formulados contra a Devedora incluem, além do pagamento de sanções pecuniárias, as penalidades previstas no artigo 12 da Lei 84.429/1992, dentre as quais destaca-se a proibição de contratar com o Poder Público e de receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, ainda que por intermédio de pessoa jurídica da qual sejam sócios majoritários. A ação sobre a construção do condomínio "Residencial Esplanada Life Club", possui sentença de parcial procedência em primeiro grau aplicando a sanção de contratação com o Poder Público descrita anteriormente, pelo período de três anos, e a imposição de multa de R\$ 50.000,00 para cada réu. [Brap: Já foram proferidas sentenças para as demais ações?]

Decisões contrárias que afetem a reputação ou os interesses da Devedora, de seus administradores e/ou de seus acionistas controladores, ou que alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios conforme inicialmente planejados e que não tenham provisionamento adequado poderão causar um efeito adverso para a Devedora e/ou afetar sua reputação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Fatores de Risco

(tt) Desafios e incertezas geopolíticas devidos ao conflito militar em curso entre a Rússia e a Ucrânia podem ter um efeito adverso relevante na economia global, além de impactar nos preços de materiais, podem influenciar nos negócios da Devedora: Os mercados globais estão atualmente operando em um período de incerteza econômica, volatilidade e interrupção após a invasão em larga escala da Ucrânia pela Rússia em 24 de fevereiro de 2022. Embora a duração e o impacto do conflito militar em curso sejam altamente imprevisíveis, o conflito na Ucrânia e quaisquer outras tensões geopolíticas podem ter um efeito adverso sobre a economia e a atividade empresarial globalmente e levar a:

- impactos no mercado de crédito e de capitais;
- volatilidade significativa nos preços das commodities (como aço, cimento e petróleo);
- aumento das despesas relacionadas a materiais diretos e indiretos utilizados no processo produtivo (ou seja, cimento, aço e insumos, entre outros) da Devedora;
- aumento dos custos de recursos (como energia e combustíveis) para as operações da Devedora;
- desaceleração ou impactos na cadeia de suprimentos global e local, o que pode levar à escassez e falta de materiais, commodities e produtos críticos no mercado;
- potencial valorização do dólar americano;
- aumento das taxas de juros e inflação no mercado em que a Devedora atua, o que pode contribuir para novos aumentos nos preços de energia, petróleo e outras commodities; e
- crescimento global mais baixo ou negativo.

Qualquer evento desse tipo pode aumentar os custos e afetar adversamente os negócios da Devedora se não for capaz de repassar esse aumento de custos aos seus clientes.

Qualquer um dos fatores mencionados acima pode afetar os negócios, perspectivas, condições financeiras e resultados operacionais da Devedora. A extensão e duração da ação militar, sanções e rupturas de mercado resultantes são impossíveis de prever, mas podem ser substanciais. Quaisquer interrupções podem ampliar o impacto de outros riscos descritos neste Prospecto e/ou no Formulário de Referência da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

Fatores de Risco

(s) A participação da Devedora em SPEs cria riscos adicionais, incluindo possíveis problemas no relacionamento financeiro e comercial com seus parceiros. A Devedora investe em SPEs em conjunto com outras incorporadoras imobiliárias e construtoras brasileiras. Os riscos inerentes às SPEs incluem a potencial falência dos parceiros de suas SPEs e a possibilidade de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Devedora e seus parceiros. Caso um parceiro da SPE não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a Devedora poderá ser obrigada a efetuar investimentos adicionais ou a prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes por seu parceiro. Ainda, os sócios de uma SPE poderão ser responsabilizados por obrigações da SPE em determinadas áreas, incluindo questões fiscais, trabalhistas, proteção ao meio ambiente e consumidor. Tais eventos poderão impactar adversamente os negócios da Devedora.

Adicionalmente, a Devedora não tem como assegurar que será capaz de manter um bom relacionamento com qualquer um de seus sócios ou que suas parcerias serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados. A Devedora poderá enfrentar problemas na manutenção das parcerias com seus sócios, a possibilidade de haver interesse econômico ou comercial divergente ou inconsistente com qualquer um de seus sócios, bem como enfrentar dificuldades de atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso dessas parcerias. Adicionalmente, se os sócios da Devedora falharem em efetuar ou estiverem impossibilitados de manter sua participação nas contribuições de capital necessárias, a Devedora pode ter que realizar investimentos adicionais inesperados e dispendar recursos adicionais. A ocorrência de quaisquer desses riscos, poderão afetar adversamente a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior/ Materialidade Menor

(u) Riscos associados à concessão de financiamentos a parceiros. A Devedora poderá financiar ou garantir parceiros (seja por meio de mútuos ou de prestação de fiança) na aquisição de suas frações de terrenos ou para fazer frente à necessidade de capital de giro dos respectivos empreendimentos. Isso expõe a Devedora a riscos relacionados à concessão de crédito, incluindo o risco de o parceiro não ter capacidade para realizar pagamentos e da Devedora ter que assumir as obrigações relacionadas ao financiamento.

Adicionalmente, para concessão de financiamentos de construção, os bancos costumam demandar garantia fidejussória da Devedora referente ao valor total do crédito concedido. A incapacidade dos parceiros em honrar esses pagamentos pode impactar o resultado da Devedora. Para mais informações, ver o item 10.1 do Formulário de Referência da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior/ Materialidade Menor

Fatores de Risco

(a) As parcerias da Devedora podem não ser bem sucedidas ou a Devedora pode não conseguir manter um bom relacionamento com os seus sócios ou parceiros, o que poderá gerar um efeito adverso relevante sobre negócios e operações da Devedora. Além das parcerias já formadas atualmente, caso surjam novas oportunidades, a Devedora pretende desenvolver novas parcerias com outras incorporadoras e/ou construtoras. A manutenção de bom relacionamento com os sócios ou parceiros da Devedora e com as incorporadoras e construtoras parceiras é condição para que as parcerias da Devedora possam ser bem-sucedidas. A Devedora não tem como assegurar que será capaz de manter o bom relacionamento com qualquer de seus sócios e parceiros. A Devedora também não tem como assegurar que as suas parcerias serão bem sucedidas e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção das parcerias da Devedora, bem como dificuldades em atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso das mesmas, poderão afetar negativamente os negócios, a reputação e a situação financeira e resultados operacionais. Adicionalmente, em decorrência do formato utilizado pela Devedora para estabelecimento de suas parcerias, normalmente mediante a constituição de Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”) para cada empreendimento das quais podem participar a Devedora e o(s) parceiro(s), a Devedora pode estar sujeita a riscos e incertezas que fogem de seu controle, o que pode ocasionar na exposição da Devedora à responsabilização solidária ou subsidiária por atos ou fatos realizados por terceiros. A escolha dos parceiros da Devedora, se mal sucedida, também poderão afetar negativamente os negócios, a reputação e a situação financeira e resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

(b) O valor de mercado dos terrenos que a Devedora mantém em estoque pode cair, e o valor de mercado dos terrenos que a Devedora pretende adquirir pode subir, o que poderá impactá-la adversamente. A Devedora mantém uma quantidade de terrenos em estoque razoável para parte de seus empreendimentos futuros. O valor de tais terrenos poderá variar significativamente entre a data de suas aquisições e a efetiva incorporação do empreendimento ao qual se destinam, como consequência de condições econômicas, regulatórias ou de mercado. A eventual queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque pela Devedora pode afetar adversamente o resultado das vendas dos empreendimentos aos quais se destinam e, conseqüentemente, impactar de forma adversa a Devedora.

Adicionalmente, à medida que outras incorporadoras entram no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos residenciais ou aumentam suas operações nesse setor, os preços dos terrenos podem subir significativamente, podendo haver escassez de terrenos adequados em razão do aumento da demanda. A conseqüente elevação dos preços de terrenos poderá aumentar o custo de vendas e diminuir os ganhos da Devedora.

A Devedora poderá, assim, ter dificuldade em dar continuidade à aquisição de terrenos adequados por preços razoáveis no futuro, o que pode afetar adversamente os seus negócios.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

Fatores de Risco

(c) Os resultados da Devedora dependem dos resultados das suas subsidiárias e a Devedora não pode assegurar que as suas subsidiárias distribuirão recursos para a Devedora. A Devedora controla ou participa do capital social de SPEs que, em sua maioria, são constituídas sob a forma de sociedades limitadas, as quais são responsáveis pelo desenvolvimento dos empreendimentos da Devedora, em conjunto com os parceiros da Devedora. A capacidade da Devedora em cumprir as suas obrigações financeiras e pagar dividendos aos seus acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros de tais SPEs, bem como da distribuição desses lucros para a Devedora, sob a forma de dividendos, inclusive sob a forma de juros sobre o capital próprio, o que a Devedora não pode garantir que ocorrerá. Caso a Devedora não receba distribuições de recursos dessas SPEs, ou caso esses recursos não sejam suficientes, a Devedora poderá não cumprir suas obrigações financeiras ou pagar dividendos aos seus acionistas, o que poderá gerar um efeito relevante adverso na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

(d) Caso a Devedora não seja capaz de continuar a repassar ao mercado financeiro a sua carteira de recebíveis de clientes a taxas de desconto atrativas, caso haja um descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos da Devedora e a concessão de financiamentos a seus clientes, sua situação financeira e seus resultados operacionais poderão ser adversamente afetados. A Devedora tem como prática promover financiamento a seus clientes até a conclusão da fase de construção e os orienta a financiar o saldo devedor com instituições financeiras. Caso o cliente não obtenha financiamento junto a uma instituição financeira, a Devedora continua a financiar esse cliente. Nestes casos, a Devedora busca emitir Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCIs”) com lastro em tais créditos, e repassá-las, em seguida, ao mercado financeiro, através de cessão de crédito, ou de operações estruturadas de securitização de créditos por meio da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”). Residualmente, nos casos em que a Devedora não consiga repassar os recebíveis, esses créditos são mantidos em carteira até que o respectivo montante seja totalmente quitado. A Devedora pode não ser capaz de continuar a repassar a sua carteira de recebíveis de clientes a taxas de desconto atrativas, o que poderá impactar adversamente o seu fluxo de caixa. Ademais, nos casos em que a Devedora financia os seus clientes, está sujeita aos riscos associados à concessão de financiamentos, o risco de aumento do custo dos recursos captados, e o risco do descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos e a concessão do financiamento, que podem afetar adversamente o seu fluxo de caixa, a sua situação financeira e os seus resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

Fatores de Risco

(g) A Devedora está em fase de implementação de diversos projetos e o desempenho futuro é incerto, existindo o risco da Devedora não conseguir executar, no todo ou em parte, sua estratégia de negócios, incluindo a estratégia de crescimento orgânico. A Devedora está em fase de implementação de diversos projetos e, portanto, está sujeita a riscos, despesas e incertezas relativos à implementação de seu plano de negócios. A Devedora enfrenta desafios e incertezas quanto à sua estratégia e ao seu planejamento financeiro, em decorrência das incertezas a respeito da natureza, abrangência e resultados de suas atividades futuras. Em razão de seus novos negócios, a Devedora precisa desenvolver relacionamentos comerciais bem-sucedidos, estabelecer procedimentos operacionais, empregar pessoal, implantar sistemas de gerenciamento de informações e outros sistemas, preparar suas instalações e obter licenças, bem como tomar as medidas necessárias para operar os negócios e atividades pretendidos.

A estratégia de negócio da Devedora está exposta a diversos fatores, os quais podem impactar seus negócios e resultados, como oportunidades de aquisição de terrenos, aprovação de projetos pelas autoridades competentes, variações do custo de obras, fatores macroeconômicos favoráveis, acesso a financiamentos em condições atrativas e aumento da capacidade de consumo, dentre outros. A Devedora não pode garantir que sua estratégia será integral e eficazmente realizada, o que pode prejudicar a supervisão dos seus negócios e a qualidade dos seus serviços. Em consequência, é possível que a Devedora seja mal sucedida na implementação de suas estratégias comerciais ou no desenvolvimento da infraestrutura necessária ao desempenho de suas operações tal como planejado, existindo o risco de a Devedora não ser capaz de expandir suas atividades e replicar sua estrutura de negócios, essencial para os empreendimentos, além de sua estratégia de crescimento orgânico. Caso a Devedora seja malsucedida no desenvolvimento de projetos e empreendimentos, sua condição financeira, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão ou atrelados ao seu risco de crédito podem ser afetados de forma negativa.

A capacidade de gerenciamento da Devedora de tal crescimento pode ser mal sucedida, o que pode interferir adversamente na estrutura já existente. Caso a Devedora não seja capaz de gerenciar o seu crescimento de forma satisfatória, pode perder sua posição no mercado, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre a sua condição financeira, resultados operacionais e no valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão ou atrelados ao seu risco de crédito. Além disso, a atenção dirigida a novas oportunidades de crescimento e a expansão de suas operações poderá ocupar o tempo e recursos da sua administração em detrimento de outras oportunidades ou problemas nos empreendimentos existentes da Devedora, o que poderá afetar de forma negativa a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

Fatores de Risco

h) A perda de membros da alta administração da Devedora e/ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre sua situação financeira e em seus resultados operacionais. A capacidade de a Devedora manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços da sua alta administração. Nenhuma dessas pessoas está sujeita a contrato de trabalho de longo prazo ou a pacto de não-concorrência. A Devedora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração da Devedora ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado para integrá-la pode causar um efeito adverso relevante na sua situação financeira e nos seus resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

Fatores de Risco

(i) Eventuais falhas e problemas na execução e atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão dos empreendimentos imobiliários, bem como empreendimentos imobiliários de sócios e parceiros da Devedora, poderão diminuir a rentabilidade, prejudicar a reputação, bem como sujeitar a Devedora a eventual imposição de indenizações e, conseqüentemente, afetar-lhe adversamente. Podem ocorrer atrasos na execução dos empreendimentos imobiliários da Devedora, ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra. A constatação de quaisquer defeitos pode atrasar a conclusão dos empreendimentos ou, quando constatados após a conclusão das obras, sujeitar as construtoras responsáveis pela construção dos empreendimentos e a Devedora, de forma solidária ou subsidiária, a processos civis por parte de compradores. Em virtude de tais fatores, a reputação da Devedora e a qualidade de seus empreendimentos imobiliários construídos diretamente, por meio de SPEs de parceiros, podem ser afetados, além de poder sujeitar a Devedora ao pagamento de indenizações, pode diminuir a rentabilidade da Devedora e afetar-lhe adversamente, incluindo as vendas e o crescimento.

A execução dos projetos e empreendimentos também pode sofrer atrasos devido a: (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes necessários à continuidade e/ou conclusão dos empreendimentos; (ii) condições meteorológicas adversas, desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas, insumos ou mão-de-obra e acidentes que prejudiquem ou impossibilitem os andamentos dos projetos; (iii) questões trabalhistas; (iv) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (v) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (vi) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos; (vii) compra de materiais; (viii) dificuldade na locação de equipamentos para obra, que impossibilitem ou dificultem o desenvolvimento dos empreendimentos; (ix) escassez ou inadequação da mão-de-obra para execução dos projetos; (x) condições imprevisíveis nos canteiros, obras ou arredores, entre outros; (xi) embargos de obras por autoridades constituídas, incluindo o Ministério Público; e (xii) irregularidades face à legislação ambiental, tal como passivos ambientais decorrentes de áreas contaminadas e/ou áreas especialmente protegidas, entre outros.

A ocorrência de um ou mais eventos envolvendo problemas nos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Devedora poderá afetar-lhe adversamente a reputação e vendas futuras, além de sujeitar-lhe a eventual imposição de responsabilidade civil, administrativa e criminal.

O descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento poderá gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa da Devedora, o que poderia aumentar sua necessidade de capital. Adicionalmente, a Devedora pode incorrer em novas despesas, na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas originais em razão de aumentos imprevistos da taxa de juros, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos, o que também poderá prejudicar os resultados operacionais e gerar necessidade de capital adicional, caso não seja possível repassar esses aumentos aos compradores.

Além disso, eventuais falhas na execução dos projetos podem acarretar situações extremas como desabamento de edificações, o que pode gerar acarretar perdas financeiras, obrigações de indenizações por danos materiais e morais e prejuízos à reputação da Devedora perante o mercado, afetando-lhe a capacidade de venda de novos projetos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

Fatores de Risco

(j) Pelo fato da Devedora reconhecer a receita de vendas proveniente de seus empreendimentos segundo o método contábil da evolução financeira da obra, o ajuste do custo de um projeto de incorporação poderá reduzir ou eliminar a receita e o lucro anteriormente apurados. A Devedora reconhece a receita de venda de unidades com base no método contábil da evolução financeira da obra, que exige o reconhecimento da receita de vendas proveniente de seus empreendimentos à medida que são incorridos os custos de construção. Nesse sentido, as estimativas de receita e de custos totais são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base na evolução financeira são refletidos na receita contratual no período em que é efetuada a revisão dessas estimativas. Na medida em que esses ajustes resultem em aumento, redução ou eliminação do lucro anteriormente informado, a Devedora reconhece crédito ou débito contra o resultado do período, o que poderá prejudicar sua receita, afetando-a adversamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

Fatores de Risco

(m) O código de conduta ética e os controles internos da Devedora, bem como as cláusulas contidas nos contratos celebrados com os terceiros, podem não ser suficientes para evitar violações de leis de combate à corrupção e fraudes e práticas irregulares por parte de seus administradores, empregados e terceiros que agem em seu nome. A Devedora não tem um departamento de compliance e auditoria interna formalmente estabelecido para acompanhar a eficácia de seus controles internos e assessorar sua Administração em questões envolvendo violações às leis, combate à corrupção, fraudes, práticas e irregularidades, de tal forma que as precauções da Devedora podem não ser suficientes para evitar violações de leis de combate à corrupção e fraudes e práticas irregulares por parte de seus administradores, empregados e terceiros que agem em seu nome ou benefício.

Desta forma, a Devedora não pode garantir que seus mecanismos de prevenção e combate à corrupção e seus controles internos serão suficientes para assegurar que todos os membros de sua administração, funcionários e terceiros que agem em seu nome ou benefício atuem sempre em estrito cumprimento às políticas internas, leis e regulamentos voltados à prevenção e combate à corrupção, sendo exemplos dessas normas, no Brasil, o Decreto-Lei nº 2.848/1940, a Lei nº 8.137/1990, a Lei nº 8.429/1992, a Lei nº 8.666/1993, a Lei nº 9.613/1998, a Lei nº 12.846/2013, Decreto nº 8.420/2015, o Decreto nº 3.678/2000, o Decreto nº 4.410/2002, o Decreto nº 5.687/2006, assim como outras normas relacionadas à Convenção sobre o Combate da Corrupção de Funcionários Públicos Estrangeiros em Transações Comerciais Internacionais da OCDE. Da mesma forma, os controles internos que a Devedora busca estabelecer podem também ser insuficientes para detectar eventuais desvios de conduta no âmbito de tais regramentos.

Deste modo, a Devedora pode estar sujeita a violações de seu código de conduta ética, das leis acima e legislação correlata, em decorrência de conduta nos negócios e ocorrências de comportamento fraudulento e desonesto por parte de seus administradores, empregados e terceiros que agem em seu nome ou benefício. A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de qualquer destas leis, no Brasil ou no exterior, contra a administração, funcionários ou terceiros que agem em nome da Devedora ou seu benefício podem resultar, dentre outras, em: (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Devedora; (iii) proibição ou suspensão das atividades da Devedora; e/ou (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, de se beneficiar de incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública. Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre a reputação da Devedora, bem como sobre suas operações, condição financeira e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

Fatores de Risco

n) O crescimento futuro da Devedora poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou poderá não ter condições satisfatórias. As operações da Devedora exigem volumes significativos de capital de giro. A Devedora pode ser obrigada a levantar capital adicional, proveniente da venda de ações ou da venda de títulos de dívida ou da contratação de empréstimos bancários, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades. A Devedora não pode garantir que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente ou que terá acesso, no futuro, a financiamentos em valor e condições satisfatórias. A falta de capital adicional pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Devedora, o que pode prejudicar-lhe de maneira relevante a situação financeira e os resultados operacionais. Ainda, as necessidades de capital da Devedora poderão diferir de forma substancial de suas estimativas, caso, por exemplo, a receita da Devedora não atinja os níveis planejados ou, ainda, caso tenha que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter sua competitividade no mercado. Caso isso ocorra, a Devedora pode necessitar de financiamento adicional antes do previsto ou ser obrigados a adiar alguns dos novos planos de incorporação e expansão ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado. É possível que futuros instrumentos de empréstimo, como linhas de crédito, contenham cláusulas restritivas e/ou exijam que a Devedora onere ativos como garantia de financiamentos. A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar ou impedir a expansão da Devedora ou afetar-lhe adversamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

Fatores de Risco

(w) Eventuais problemas de atrasos e falhas em empreendimentos imobiliários da Devedora causados por terceiros podem ter um efeito adverso na imagem da Devedora, nos seus negócios, além de gerar um efeito relevante adverso em sua situação financeira e em seus resultados operacionais. A Devedora contrata terceiros para prestarem serviços e/ou fornecerem materiais, peças e equipamentos para seus empreendimentos imobiliários. Como resultado, o prazo de construção, a tempestividade da entrega do material e dos equipamentos, bem como a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados, além da observância da legislação em geral, especialmente a trabalhista e a previdenciária por parte dos terceiros contratados, estão fora do controle da Devedora. Eventuais falhas, descumprimentos, atrasos ou defeitos na prestação dos serviços pelos terceiros que a Devedora contrata podem ter um efeito negativo em sua situação financeira, imagem e relacionamento com seus clientes, podendo impactar negativamente seus negócios e operações. Ademais, de acordo com os termos dos contratos de venda de unidades autônomas de empreendimentos residenciais ou comerciais incorporados pela Devedora, na hipótese de atraso na entrega da obra em prazo superior a 180 (cento e oitenta) dias da data programada (exceto na ocorrência de casos fortuitos e/ou de força maior), os seus clientes têm o direito de optar por rescindir o contrato, sem o pagamento da multa rescisória e serem reembolsados em única parcela dos valores pagos, corrigidos monetariamente ou decidir pela continuidade da aquisição do imóvel com o recebimento de multa compensatória estipulada em contrato a ser paga pela Devedora em razão do atraso. Além disso, conforme a legislação em vigor, a Devedora presta garantia limitada ao prazo de 5 (cinco) anos sobre defeitos estruturais de seus empreendimentos, conforme disposto no termo de posse e entrega de chaves aos clientes e pode vir a ser demandada com relação a tais garantias. Nestas hipóteses, a Devedora pode incorrer em despesas inesperadas, o que poderá ter um efeito material adverso na sua situação financeira e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

(x) A utilização de mão de obra terceirizada pode implicar na assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária. As subsidiárias de incorporação imobiliária da Devedora não possuem empregados próprios. A utilização de mão de obra terceirizada por parte das subsidiárias, especialmente no que diz respeito à contratação de empreiteiras e subempreiteiras, pode implicar na assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária. A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída às subsidiárias, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, no caso destas últimas não honrarem com os encargos trabalhistas e previdenciários relativos aos seus empregados. A Devedora, por sua vez, pode vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas às suas subsidiárias, independentemente de ser assegurado à Devedora e às subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. A ocorrência de eventuais contingências é de difícil previsão e quantificação, e se vierem a se consumir poderão afetar adversamente a situação financeira e os resultados da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

Fatores de Risco

(kk) Acontecimentos políticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente, podem prejudicar o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros. O valor de mercado de valores mobiliários é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, especialmente países da América Latina e países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiras. Crises em outros países da América Latina e em outros países de economia emergente ou as políticas econômicas de outros países, em especial as dos Estados Unidos e países da União Europeia, poderão reduzir o interesse dos investidores por títulos e valores mobiliários de devedoras brasileiras. Isso poderia dificultar o acesso ao mercado de capitais e ao financiamento das operações da Devedora no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos. Qualquer desses acontecimentos poderá afetar adversamente os nossos negócios da Devedora.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado acionário e a economia do Brasil, tais como: oscilações nas cotações de valores mobiliários de companhias abertas, falta de disponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Além disso, as instituições financeiras podem não estar dispostas a renovar, estender ou conceder novas linhas de crédito em condições economicamente favoráveis, ou até mesmo serem incapazes ou não estarem dispostas a honrar seus compromissos. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá prejudicar ou dificultar o acesso da Devedora ao mercado de capitais e ao financiamento das suas operações no futuro.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior/ Materialidade Menor

Fatores de Risco

(z) Riscos relativos a seus clientes. A Devedora está sujeita a riscos normalmente associados à concessão de financiamentos e cancelamentos de contratos por parte dos clientes (distratos). Caso ocorra uma taxa de inadimplência maior do que a estimada, se o custo destes financiamentos aumentar ou houver grande quantidade de cancelamentos de contratos por parte dos clientes, os resultados da Devedora podem ser afetados.

A Devedora e suas controladas permitem que alguns dos compradores das unidades de seus respectivos empreendimentos efetuem pagamentos a prazo. Consequentemente, a Devedora e suas controladas estão sujeitas aos riscos inerentes a este negócio, incluindo o risco de inadimplência do principal e juros e o risco de aumento do custo dos recursos por ela captados. Neste sentido, além da incidência de taxa fixada anualmente em parte das parcelas de pagamento dos juros, os contratos de venda a prazo de unidades de empreendimentos residenciais, comerciais incorporados ou loteamentos executados pela Devedora preveem, via de regra, atualização monetária variável de acordo com a inflação. Caso haja um crescimento da taxa da inflação, o saldo devedor dos empréstimos relacionados aos contratos de venda a prazo ora mencionados pode vir a aumentar, o que pode causar um crescimento do índice de inadimplência de pagamentos. Caso a taxa de inadimplência aumente entre os compradores, a geração de caixa e, portanto, os resultados da Devedora, podem ser afetados.

Na hipótese de distratos ou inadimplemento de pagamento das unidades adquiridas a prazo, a legislação brasileira garante à Devedora o direito de promover ação de cobrança tendo por objeto os valores devidos e a retomada da unidade do comprador inadimplente ou que tenha cancelado o contrato, observados os prazos e os procedimentos legais e/ou judiciais. A Devedora não pode assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez em posse do imóvel, assegurar que o venderá em condições satisfatórias ou até mesmo se o venderá.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

(aa) A falta de financiamento para suprir as necessidades de capital de giro da Devedora e de recursos para financiar aquisições de imóveis por compradores em potencial poderá gerar um efeito relevante adverso na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora. Dado que o ciclo operacional e de caixa da Devedora é extenso, do lançamento do empreendimento até a conclusão da obra passam-se, em média, 40 meses, as atividades da Devedora exigem volumes significativos de capital de giro. A Devedora depende de empréstimos bancários e do caixa gerado por suas atividades para suprir as suas necessidades de capital de giro. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Devedora, o que poderia vir a prejudicar de maneira relevante a sua situação financeira e os seus resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

Fatores de Risco

(ii) Concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito. De acordo com o Relatório de Economia Bancária 2020, publicado pelo Banco Central do Brasil, os cinco maiores bancos brasileiros – Banco do Brasil, Bradesco, Caixa Econômica, Itaú e Santander – concentravam 77,5% do estoque de crédito total para pessoas físicas, o que fez com que o Brasil figurasse no grupo de países com os sistemas bancários mais concentrados do mundo.

Mais especificamente em relação ao mercado imobiliário, em operações de crédito imobiliário, somadas as operações de pessoa física e jurídica, os cinco maiores bancos brasileiros foram responsáveis por 98,3% do mercado, com ampla vantagem para a Caixa Econômica Federal, com participação de 69,2%.

Essa concentração pode afetar a concorrência, com possíveis efeitos sobre o spread bancário e outros preços. Adicionalmente, um eventual problema de relacionamento com um dos bancos pode afetar a capacidade de financiamento da Devedora ou de seus clientes.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

(nn) Mudanças na extensa regulamentação a que estão sujeitas as atividades das empresas do setor imobiliário, incluindo as atividades da Devedora, podem aumentar o seu custo e limitar o seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente a sua situação financeira e seus resultados operacionais. As atividades das empresas do setor imobiliário, incluindo as atividades da Devedora, estão sujeitas a leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações e licenças relativas à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio-ambiente e do patrimônio histórico e proteção ao consumidor, dentre outros, que afetam as atividades de aquisição de terrenos, incorporação e construção e certas negociações com clientes. As empresas do setor imobiliário, incluindo a Devedora, são obrigadas a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolver atividades de incorporação imobiliária, e novas leis ou regulamentos podem ser adotados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente seus resultados operacionais. Ademais, a Devedora pode enfrentar atrasos na aprovação de projetos pelas autoridades governamentais, comprometendo seus resultados. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, a Devedora pode vir a sofrer sanções administrativas, tais como imposição de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de outras penalidades civis e criminais, o que poderá afetar adversamente sua situação financeira, resultados operacionais. As operações da Devedora também estão sujeitas às leis e aos regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. As exigências contidas nessas leis podem acarretar atrasos, fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial e comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

Fatores de Risco

(oo) O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos incidentes durante o prazo em que os contratos de venda a prazo da Devedora estejam em vigor poderão afetar adversamente a sua situação financeira e os seus resultados operacionais. Tendo em vista que o setor imobiliário é um setor incentivado por políticas públicas, a majoração da carga tributária incidente sobre o setor poderá causar-lhe um impacto negativo relevante. No passado, o governo, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou novos tributos e modificou o regime tributário. Essas mudanças incluem ajustes na alíquota aplicável e, imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo Governo Federal. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis.

Caso o governo brasileiro venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou a criar novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis durante a vigência dos contratos de venda a prazo de unidades da Devedora, a Devedora pode ser afetada de maneira adversa na medida em que não puder alterar os seus contratos a fim de repassar tais aumentos de custos aos seus clientes.

Um aumento ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que seja repassado aos consumidores, pode vir a aumentar o preço final aos clientes da Devedora e reduzir, dessa forma, a demanda por seus imóveis ou afetar as suas margens e rentabilidade, causando um efeito adverso em seus resultados financeiros.

Além disso, o governo brasileiro pode vir a cancelar o método de lucro presumido para o cálculo dos impostos sobre o lucro, que é o método utilizado por muitas das subsidiárias da Devedora, especialmente as SPEs voltadas para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário constituídas para as atividades de incorporação de empreendimento imobiliário, desenvolvida pela Devedora em conjunto com outras sociedades atuantes no mercado imobiliário, o que pode resultar em um aumento da carga tributária dessas entidades e, portanto, em um efeito adverso nos resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

Fatores de Risco

(pp) Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às normas internacionais de contabilidade (IFRS) podem afetar adversamente os resultados da Devedora. Em 28 de dezembro de 2007, foi aprovada a Lei nº 11.638, complementada pela Lei nº 11.941 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449), que alterou, revogou e introduziu novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações, notadamente em relação ao capítulo XV, sobre matérias contábeis, em vigência desde 1º de janeiro de 2008. Referida lei visa, principalmente, atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das Práticas Contábeis Adotadas no Brasil com aquelas constantes no International Financial Reporting Standards (“IFRS”) e permitir que novas normas e procedimentos contábeis, emitidos por entidade que tenha por objeto o estudo e a divulgação de princípios, normas e padrões de contabilidade, sejam adotadas, no todo ou em parte, pela CVM.

A fim de determinar quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores dos imóveis, as demonstrações financeiras da Devedora são elaboradas em conformidade com as diretrizes determinadas pela Orientação Técnica OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. A Devedora reconhece a receita referente aos contratos de construção utilizando a metodologia do POC (Percentage of Completion), que consiste no reconhecimento da receita com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra.

Em 2016, o CPC emitiu o Pronunciamento Técnico CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente, em convergência com o IFRS 15, com aplicação inicial para os exercícios ou períodos iniciados em/ou após 1º de janeiro de 2018. Esse pronunciamento gerou questionamentos sobre o critério contábil a ser adotado em relação ao critério de reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária.

Em 18 de fevereiro de 2019, o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON, emitiu o Comunicado Técnico 1/2019, objetivando orientar os auditores independentes na emissão de relatórios de auditoria das Demonstrações Financeiras elaboradas por entidades de incorporação imobiliária registradas na CVM, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, em atendimento ao Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Por conseguinte, em observância à interpretação dada pelo Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018, a Devedora decidiu por continuar a reconhecer a receita com base na metodologia POC. Caso seja requerida a preparação de demonstrações financeiras levando-se em consideração a interpretação dada pelo IFRS Interpretations Committee (“IFRS-IC”), estas deverão apresentar situação patrimonial e financeira significativamente diferente daquela atualmente divulgada pela Devedora.

A incerteza quanto a futuras mudanças dessa regulamentação ou legislação poderá prejudicar os resultados operacionais da Devedora, uma vez que esta reconhece receita ao longo do período de construção, ou seja, antes da entrega do imóvel. Além disso, a modificação de práticas contábeis, em especial as relacionadas ao setor imobiliário, pode produzir impactos relevantes nas demonstrações e informações financeiras da Devedora, com possível efeito em seu resultado contábil, e podem, ainda, afetar adversamente o cumprimento de índices financeiros relativos a contratos de financiamento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

Fatores de Risco

(qq) Os imóveis de propriedade da Devedora, controladas ou coligadas, podem ser desapropriados. Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis da Devedora, de suas controladas ou coligadas, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente seus resultados operacionais e financeiros, uma vez que o valor a ser apurado em sede de perícia para pagamento de indenização decorrente da expropriação pode ser inferior ao valor de mercado do imóvel.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

(rr) A Devedora está sujeita a riscos de execução de obra por questões climáticas, ambientais, execução e projeto. Durante a execução das obras de seus empreendimentos, a Devedora corre o risco de haver acidentes oriundos de condições climáticas adversas, de execução, de projeto ou até mesmo ambientais. Esses acidentes podem provocar uma queda parcial ou total da obra, paralisação ou cancelamento da obra.

A queda parcial ou total da obra pode causar danos à comunidade que vive próximo ao local da obra, como interdição de vias, impacto na rede de distribuição de energia elétrica entre outros.

Os seguros contratados pela Devedora não cobrem acidentes provocados por problemas climáticos extraordinários, como terremoto, tornado e etc. Assim, a ocorrência de quaisquer acidentes oriundos de condições climáticas adversas, de execução, de projeto ou até mesmo ambientais pode ocasionar efeitos materiais adversos na situação financeira, econômica e operacional da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

(e) Os clientes podem efetuar o cancelamento da venda (distrato) das unidades compradas, o que poderá afetar adversamente a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora. Atualmente o cliente tem a opção de realizar o cancelamento da venda (distrato), ou seja, ele pode optar por não continuar com a unidade comprada devolvendo-a para a Devedora. Nos termos da Lei Federal nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, caso a incorporação esteja submetida ao regime do patrimônio de afetação, a Devedora poderá estabelecer uma cláusula penal que preverá a retenção de até 50% do valor pago pelo cliente até o momento do distrato; caso não haja o estabelecimento do regime de patrimônio de afetação, a retenção estabelecida no contrato, de acordo com a legislação atual, deverá ser de até 25% do valor pago pelo cliente até o momento do distrato. O cancelamento da venda impacta negativamente o fluxo de caixa da Devedora em razão do dispêndio de recursos para ressarcir o cliente em 30 dias da expedição do Habite-se ou documento equivalente emitido pelo órgão público municipal, nos termos da legislação local, no caso de unidades em empreendimentos desenvolvidos em regime de patrimônio de afetação, ou em 180 dias contados do distrato no caso dos demais empreendimentos. Tal cancelamento também impacta negativamente a carteira de recebíveis da Devedora. Adicionalmente, o retorno da unidade para o estoque gera novos custos para revendê-la e, no caso de uma unidade pronta, gera, ainda, custos adicionais com condomínio, IPTU e conservação, impactando negativamente o fluxo de caixa da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Média

Fatores de Risco

(k) O descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação das receitas da Devedora e as taxas utilizadas para a indexação de suas despesas poderá afetar-lhe adversamente. A maior parte das receitas da Devedora decorre das vendas das unidades lançadas, reajustadas em duas fases: durante e após a fase de construção. Durante a fase de construção do empreendimento, os contratos são inexados pelo Índice Nacional de Custo da Construção (“INCC”) e, após a fase de construção, passa a vigorar a indexação pelo Índice Geral de Preços do Mercado (“IGP-M”). A maior parcela das despesas relacionadas à atividade de construção é reajustada pelo INCC. Caso, no futuro, haja o desbalançamento entre esses índices e, conseqüentemente, não seja possível reajustar as receitas da Devedora na proporção do reajuste de suas despesas, os resultados financeiros da Devedora poderão ser afetados adversamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

(l) A Devedora está sujeita a riscos relativos ao não cumprimento da nova Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, de modo que pode ser afetada adversamente pela aplicação de sanções, inclusive pecuniárias. Em 14 de agosto de 2018, foi promulgada a Lei nº 13.709/2018 (“Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais” ou “LGPD”) que entrou em vigor em 03 de maio de 2021 por meio da Medida Provisória nº 959/2020, sendo certo que, com o advento da Lei Ordinária nº 14.010/2020, estabeleceu, no entanto, que eventuais sanções da LGPD sejam aplicadas apenas a partir de 1º de agosto de 2021.

A Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais estabelece novo marco legal a ser observado pelas empresas no tratamento de dados pessoais (coleta, classificação, utilização, processamento, armazenamento, transferência, eliminação, entre outras operações realizadas com dados pessoais) e prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, as bases legais aplicáveis à proteção de dados pessoais, os requisitos para obtenção de consentimento, as obrigações e penalidades.

No contexto do negócio de comercialização de ativos imobiliários, a Devedora coleta – primordialmente de websites de busca de imóveis – e armazenamos dados pessoais (tais como nome, e-mail e telefone) relativos a clientes e potenciais clientes.

Se a operação de tratamento de dados pessoais pela Devedora não estiver adequada à nova norma até agosto de 2021, a Devedora estará sujeita, de forma isolada ou cumulativa, às sanções administrativas aplicáveis pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD) de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio e/ou eliminação de dados pessoais, multa de até 2% (dois por cento) de seu faturamento (ou de seu grupo ou conglomerado no Brasil) no último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) por infração e multa diária, observado limite global mencionado. Dessa forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Devedora, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem acarretar-lhe multas elevadas, divulgação do incidente para o mercado, bloqueio temporário e/ou eliminação dos dados pessoais da base, sem prejuízo de eventuais sanções civis e criminais, podendo afetar negativamente a reputação e os resultados da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

Fatores de Risco

(uu) Riscos Relacionados à Devedora: Outros fatores de risco relacionados à Devedora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no website da CVM (www.gov.br/cvm/pt-br) e no website de relações com investidores da Emissora, e ficam expressamente incorporados a este Prospecto por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade [Maior/Menor]/ Materialidade [Maior/Menor]

(vv) Ausência de Opinião Legal sobre o Formulário de Referência da Devedora. O Formulário de Referência da Devedora não foi objeto de auditoria legal para fins da Oferta, de modo que não há opinião legal sobre auditoria com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Devedora, desta forma, caso o Investidor tenha se pautado em tais informações para investir nos CRI e, por qualquer motivo, tais informações não tenham a precisão necessária, o Investidor poderá ser afetado negativamente.

Ademais, as informações públicas contidas utilizadas, incluindo, mas não se limitando, as provenientes do Formulário de Referência da Devedora, demonstrações financeiras auditadas e apresentações disponibilizadas no relações com investidores da Devedora não foram objeto de auditoria ou revisão pelo Coordenador Líder.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade [Maior/Menor/ Materialidade Maior/Menor]

Fatores de Risco

Riscos Relativos a Alterações na Legislação e Regulamentação Tributárias Aplicáveis aos CRI

(a) Risco Relacionado a Tributação dos CRI: Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares dos CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis, poderá afetar a rentabilidade do CRI e diminuir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(b) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas. Adicionalmente, nos termos da CCB, a Devedora assumiu a responsabilidade por qualquer eventual cobrança referente IOF incidente na operação, caso os recursos captados não sejam destinados na forma estabelecida na CCB. Sem prejuízo, caso esse tributo não seja pago pela Devedora, não se pode afastar completamente o risco de esses valores virem a ser cobrados do Patrimônio Separado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Fatores de Risco

Outros riscos

(c) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, considerando, ainda, a recente reformulação do mercado de capitais brasileiro, por meio da edição de novas normas pela CVM e pelo Governo Federal, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(h) Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Créditos Imobiliários: Nos termos previsto na CCB, os Créditos Imobiliários estão sujeitos a hipóteses de pré-pagamento ou amortização extraordinária, facultativas e obrigatória, pela Devedora. Referida antecipação terá como consequência a amortização ou o resgate antecipado dos CRI, conforme o caso. Nesses casos, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

É certo que não será devida pela Emissora, pelo Agente Fiduciário dos CRI, pela Devedora ou pela Cedente, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Fatores de Risco

(d) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, 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 a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(e) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Fatores de Risco

(f) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, além às restrições de negociação constantes neste Prospecto, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior/ Materialidade Maior

(g) Risco da existência de Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela 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”.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Fatores de Risco

(i) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora 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 os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(j) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI 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 fatores 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 às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(k) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras, afetando a liquidez dos CRI desfavoravelmente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(l) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Fatores de Risco

(m) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o a Devedora não cumpra com a sua obrigação de arcar com referidas despesas e o Fundo de Despesas seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula 12.4 do Termo de Securitização.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(n) Risco de ausência de quórum para deliberação em Assembleia Especial: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Médio

(o) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas à Devedora, às Fiduciárias e às Unidades Autônomas, não abrangendo análise: (1) da Emissora, (2) de contratos financeiros da Devedora/Fiduciárias; (3) dos sócios/acionistas da Devedora; (4) dos antecessores das Unidades Autônomas; (5) dos imóveis em que serão desenvolvidos os Empreendimentos Alvo; (6) do balanço patrimonial da Devedora, e/ou (7) a qualidade e suficiência das Garantias prestadas no âmbito da Emissão. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Médio

Fatores de Risco

(p) Risco referente à não apresentação de certidões no âmbito da auditoria realizada: A auditoria jurídica foi realizada com escopo limitado, conforme descrito no subitem (m) acima e, uma vez que não foi realizada auditoria jurídica mais abrangente e que (1) determinadas certidões e documentos solicitados não foram apresentados até a celebração dos Documentos da Operação (conforme definido na Seção 18 deste Prospecto), e (2) determinadas certidões e documentos apresentados no contexto da auditoria jurídica não foram reemitidos, de modo que tais certidões e documentos já se encontravam vencidos na data de celebração dos Documentos da Operação, não se pode afastar a possibilidade de identificação de fatos que poderiam causar prejuízos à Emissão e/ou às Garantias e, por consequência, aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Médio

(q) Risco relacionado às Alienações Fiduciárias de Imóvel. As Garantias foram constituídas com base na análise das certidões de matrícula das Unidades Autônomas, as quais, nesta data, exceto pela Unidades Urban Resort, apresentam averbações da submissão das incorporações imobiliários dos respectivos empreendimentos a regimes de afetação vigentes. Ainda, na presente data, as Alienações Fiduciárias de Imóvel não se encontram constituídas e exequíveis, na medida em que os respectivos contratos não foram celebrados ou registrados nos cartórios competentes. Ainda, o registro dos referidos contratos perante os cartórios competentes não é condição para a integralização dos CRI e/ou disponibilização dos recursos dela decorrentes à Devedora. Os prazos para a conclusão dos referidos registros encontram-se especificados no Contrato de Cessão e nos Contratos de Alienação Fiduciária. Desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias. Adicionalmente, algumas Unidades Autônomas encontram-se oneradas na presente data, de modo que, anteriormente à obtenção do registro do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária, deverá ser promovido o cancelamento dos ônus atuais. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(r) Risco Insuficiência das Garantias. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra, os Titulares de CRI poderão ser afetados.

Além disso, não há, na presente data, laudo de avaliação atestando os valores dos Imóveis, sendo que os valores dos Imóveis constantes no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis foram atribuídos pela Devedora com base no histórico de vendas de cada um dos empreendimentos. Em caso de excussão, caso a Devedora não tenha um laudo de avaliação atualizado para os Imóveis ou demore para entregar um laudo de avaliação atualizado, os Imóveis poderão ser vendidos quando de sua excussão por valor inferior ao que realmente vale, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Fatores de Risco

Riscos Relacionados à Oferta e aos CRI

(s) Risco de crédito da Devedora: O risco de crédito desta operação encontra-se concentrado na Devedora. Desta forma, a capacidade de pagamento dos CRI está fortemente relacionada à capacidade da Devedora de cumprir com suas obrigações previstas na CCB e no Contrato de Cessão. O descumprimento, pela Devedora, da obrigação de pagar os valores devidos implicará no descumprimento do pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(t) A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Alocação poderá resultar na redução da liquidez dos CRI. Nos termos da regulamentação em vigor, serão aceitas no Procedimento de Alocação intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas. A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI para os Investidores Qualificados, reduzindo liquidez desses CRI posteriormente no mercado secundário. O Coordenador Líder não tem como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI que subscreverem e integralizarem fora de circulação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(u) Risco de Inexistência de Rating. Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de rating, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos Investidores com a aquisição dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(v) Risco em Função do Rito de Registro Automático: A oferta dos CRI, distribuída nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, não tem seu registro sujeito a análise prévia por parte da CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Fatores de Risco

(w) Risco de não cumprimento de Condições Precedentes e o consequente cancelamento da Oferta: O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes (conforme definido abaixo), que devem ser satisfeitas anteriormente à integralização dos CRI. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as ordens de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(x) Distribuição Parcial dos CRI: Será admitida a distribuição parcial dos CRI desde que haja colocação do Montante Mínimo. Neste caso, o saldo de CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, o que será formalizado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, sem necessidade de nova aprovação societária por qualquer das partes envolvidas na Emissão e na Oferta ou de realização de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI. Adicionalmente, a colocação do Montante Mínimo pode implicar uma redução da liquidez dos CRI no mercado secundário se comparada à hipótese de colocação da quantidade máxima dos CRI no âmbito da Oferta.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

(y) Indisponibilidade de Negociação dos CRI no Mercado Secundário até o Encerramento da Oferta. O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá apenas no 1º Dia Útil subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento, observado o disposto na Resolução CVM 160. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento, tendo em vista que deverá observar a restrição mencionada acima para que possa negociar os seus CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

Fatores de Risco

(dd) Risco decorrente do descasamento da Remuneração das Debêntures e da Remuneração dos CRI. Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares de CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora. Todos os pagamentos de remuneração relacionados à CCB serão feitos com base na Taxa DI, divulgado com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da remuneração das Debêntures. No mesmo sentido, todos os pagamentos de Remuneração relacionados aos CRI serão feitos com base em tais índices, divulgados com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI. Em razão disso, a Taxa DI utilizada para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI a ser pago ao Titular de CRI poderá ser menor do que a Taxa DI divulgado nas respectivas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelo Titular de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc., podendo estar descritos no Termo de Securitização.