

Oferta Pública da 226ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreado em Notas Comerciais Emitidas Pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.

No valor de inicialmente

**R\$ 200.000.000,00**

Rating Local Preliminar: AA.br pela S&P



Coordenador Líder



**Safra** | Investment Bank

Coordenador



**LAVVI**



# Sumário



Disclaimer	
Setor	
Lawi	
Destaques Operacionais	
Destaques Financeiros	
Diferenciais Lawi	
Termos e Condições	
Fatores de Risco	
Contatos	
Anexos	

# Disclaimer



A leitura deste material não substitui a leitura dos documentos da oferta. Os investidores devem ler atentamente referidos documentos antes de tomar sua decisão de investimento.

Esta apresentação (“Apresentação”) foi preparada pelo **ALFA CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** (“Coordenador Líder”) e o **BANCO SAFRA S.A.** (“Safra” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Coordenadores”) exclusivamente como material de apoio no âmbito da oferta pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 226ª emissão, em até 3 (três) séries, da **OPEA SECURITIZADORA S.A.** (“CRI” e “Securizadora” ou “Emissora”, respectivamente), lastreado em créditos imobiliários devidos pela **LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações de capital aberto com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar – parte, conjunto 84, parte, Consolação, CEP 01.228-200, inscrita no CNPJ sob o nº 26.462.693/0001-28 (“Devedora”), os quais serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Oferta” e “Resolução CVM 160”, respectivamente).

Os Coordenadores tomaram todas as cautelas necessárias e agiram com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: (i) as informações prestadas pela Devedora sejam verdadeiras, corretas, consistentes, suficientes e atualizadas até a presente data, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo em que a Oferta esteja a mercado e de distribuição que integram o “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 226ª Emissão em até 3 (três) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.” (“Termo de Securitização”) e os demais Documentos da Operação (conforme definidos no Termo de Securitização) e esta Apresentação são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

Os Coordenadores tomaram todas as cautelas necessárias e agiram com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: (i) as informações prestadas pela Devedora sejam verdadeiras, corretas, consistentes, suficientes e atualizadas até a presente data, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo em que a Oferta esteja a mercado e de distribuição que integram o “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 226ª Emissão em até 3 (três) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.” (“Termo de Securitização”) e os demais Documentos da Operação (conforme definidos no Termo de Securitização) e esta Apresentação são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

A Oferta é destinada a investidores profissionais e qualificados, conforme definidos, respectivamente, nos termos dos artigos 11 e 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores” e “Resolução CVM 30”, respectivamente). Os regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios poderão ser considerados investidores profissionais ou investidores qualificados apenas se reconhecidos como tais, conforme a regulamentação aplicável.

Os CRI serão depositados para (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3. Não obstante, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados. Desde que atendidos os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, conforme elucidado pelo item 23 do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, de 28 de setembro de 2023.

# Disclaimer



Os Coordenadores e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada pelos Investidores com base nas informações contidas nesta Apresentação.

Os Investidores deverão tomar a decisão de investimento considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação, perfil de risco (suitability), todas as informações disponíveis nesta Apresentação, bem como deverão avaliar os “Fatores de Risco” descritos no Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição, em até 3 (Três) Séries, da 226ª (Ducentésima Vigésima Sexta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Prospecto”), o Termo de Securitização e as demonstrações financeiras da Securitizadora e da Devedora para ciência de certos fatores que devem ser considerados em relação à subscrição e integralização dos CRI. Para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRI, assessorados pelos consultores e assessores financeiros e/ou jurídicos que entenderem necessários.

Este material apresenta informações resumidas e não exaustivas, não sendo um documento completo, e tem caráter meramente informativo, de modo que potenciais investidores, antes de decidir pelo investimento nos CRI, devem ler o Prospecto e o Termo de Securitização, em especial o capítulo de fatores de risco, e os demais Documentos da Operação (conforme definidos no Termo de Securitização) para uma descrição mais detalhada da Oferta e dos riscos envolvidos. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto e Termo de Securitização, que conterá informações detalhadas a respeito da Oferta e dos CRI. O Termo de Securitização, quando assinado, poderá ser obtido junto à Emissora, aos Coordenadores e à OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, Sala 132, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário da Oferta (“Agente Fiduciário”).

A Emissora, a Devedora e os Coordenadores não atualizarão quaisquer das informações contidas nesta Apresentação, sendo certo que as informações aqui contidas refletem as atuais condições da Devedora e ponto de vista desta até esta data, estando sujeitas a alterações, sem aviso prévio aos destinatários. Ainda, os Coordenadores não prestarão qualquer declaração ou garantia com relação às informações contidas nesta Apresentação ou julgamento sobre a qualidade da Emissora, da Devedora e dos CRI, e não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste material.

Esta Apresentação e seu conteúdo são estritamente confidenciais e não podem ser reproduzidos ou redistribuídos, no todo ou em parte, para qualquer outra pessoa. Ao receber esta Apresentação, o respectivo potencial investidor reconhece que será o único responsável por sua própria avaliação do mercado e a posição de mercado das partes envolvidas na Oferta e que vai conduzir sua própria análise e ser o único responsável por formar a sua própria visão do potencial de desempenho futuro dos negócios das partes da Oferta.

# Disclaimer



A OFERTA SERÁ REALIZADA SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO POR OBSERVAR OS REQUISITOS E PROCEDIMENTOS ELENCADOS NO ARTIGO 27, INCISO II DA RESOLUÇÃO CVM 160, E, PORTANTO, NÃO ESTÁ SUJEITA À ANÁLISE PRÉVIA DA CVM.

Adicionalmente, nos termos do artigo 20 do Código ANBIMA, a Oferta será registrada na ANBIMA no prazo de 15 (quinze) dias contados da data do encerramento da Oferta.

Ainda, a Oferta está dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários sujeitas à análise prévia da CVM, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais possam estar familiarizados. Nesse sentido, os documentos relativos aos CRI e à Oferta, incluindo, sem limitação, todos os Documentos da Operação e o presente material informativo, não foram e não serão objeto de revisão prévia pela CVM.

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 ao investimento. Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de inadimplemento, liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa, pelo investidor, do Prospecto e do Termo de Securitização, em especial a seção “Fatores de Risco”, e dos demais Documentos da Operação, para formar seu julgamento acerca do investimento nos CRI.

As informações contidas neste material não são garantia de futura performance. Os investidores devem estar cientes de que tais informações estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados às operações da Devedora que podem fazer com que os seus resultados futuros sejam substancialmente diferentes dos resultados passados. Eventuais estimativas contidas neste material decorrem de avaliações oriundas essencialmente de fontes prestadas pela Devedora ou de fontes públicas. Os resultados futuros poderão ser diferentes dos aqui mencionados e essas diferenças podem ser significativas, como resultado de diversos fatores, incluindo, mas sem se limitar a mudanças nas condições de mercado.

Este material não é direcionado para objetivos de investimento, situações financeiras ou necessidades específicas de qualquer investidor. Este material não tem a intenção de fornecer bases de avaliação para terceiros de quaisquer valores mobiliários e não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de subscrição e integralização dos CRI. Este material informativo não contém todas as informações que um potencial investidor deve considerar antes de tomar sua decisão de investimento nos CRI. A subscrição e integralização dos CRI no âmbito da Oferta poderão ser feitas por Investidores, capazes de entender e assumir os riscos envolvidos nesse tipo de operação. Os Investidores devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora, os CRI e a Oferta.

# Disclaimer



O conteúdo desta Apresentação não deve ser interpretado como consultoria jurídica, de negócios, de investimento ou consultoria fiscal, bem como, não deve, em qualquer circunstância, ser considerado uma recomendação de subscrição e integralização dos CRI. Cada destinatário deve realizar consulta com o seu próprio consultor jurídico, consultor financeiro, consultor de investimento e consultor fiscal quanto ao negócio jurídico, de investimento e consultoria fiscal. Ao receber esta Apresentação, o respectivo potencial investidor reconhece que será o único responsável por sua própria avaliação do mercado e a posição de mercado da Devedora e que vai conduzir sua própria análise e ser o único responsável por formar a sua própria visão do potencial de desempenho futuro dos negócios relacionados à Oferta.

Os Investidores deverão tomar a decisão de prosseguir com a subscrição e integralização dos CRI considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão, por conta própria, ter acesso a todas as informações que julguem necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRI.

A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Oferta e/ou nos CRI ou que não tenham acesso à consultoria especializada, em especial regulatórias, meios de pagamentos, tributárias, negociais, de investimentos e financeiras; e (ii) necessitem de liquidez considerável com relação aos CRI, uma vez que a negociação de CRI no mercado secundário é restrita.

ESTE MATERIAL INFORMATIVO É CONFIDENCIAL E DE USO EXCLUSIVO DE SEU DESTINATÁRIO E NÃO DEVE SER REPRODUZIDO OU DIVULGADO A QUAISQUER TERCEIROS. AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL INFORMATIVO CONSTITUEM UM RESUMO DOS PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES DOS CRI, OS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITOS NOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO. ESTE MATERIAL INFORMATIVO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA DOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE OS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E NO PROSPECTO.

Os CRI não foram e não serão registradas nos Estados Unidos da América, nos termos do Securities Act de 1933, conforme alterado ("Securities Act") e não serão registradas para distribuição em nenhum estado e/ou cidade dos Estados Unidos da América. Assim, os CRI não podem ser oferecidos, vendidos, entregues ou transferidos dentro dos Estados Unidos da América, por conta ou em benefício de U.S. Persons (conforme definido na "Regulation S" do Securities Act).

# Disclaimer



OS CRI NÃO CONTAM COM A GARANTIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, DOS COORDENADORES, NEM DE SUAS RESPECTIVAS PARTES RELACIONADAS, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

O PRESENTE DOCUMENTO NÃO CONSTITUI OFERTA E/OU SOLICITAÇÃO PARA SUBSCRIÇÃO OU COMPRA DE QUAISQUER VALORES MOBILIÁRIOS. AS INFORMAÇÕES NELE CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO EM VALORES MOBILIÁRIOS. RECOMENDA-SE QUE OS INVESTIDORES CONSULTEM, PARA CONSIDERAR A TOMADA DE DECISÃO RELATIVA À AQUISIÇÃO DOS VALORES MOBILIÁRIOS RELATIVOS À OFERTA, SEUS OBJETIVOS DE INVESTIMENTO E SEUS PRÓPRIOS CONSULTORES E ASSESSORES ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO. OS TERMOS EM LETRAS MAIÚSCULAS QUE NÃO SE ENCONTREM ESPECIFICAMENTE DEFINIDOS NESTE MATERIAL SERÃO AQUELES ADOTADOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE OS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO, EM ESPECIAL O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E OS FATORES DE RISCO LÁ DESCRITOS, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI.

# Sumário

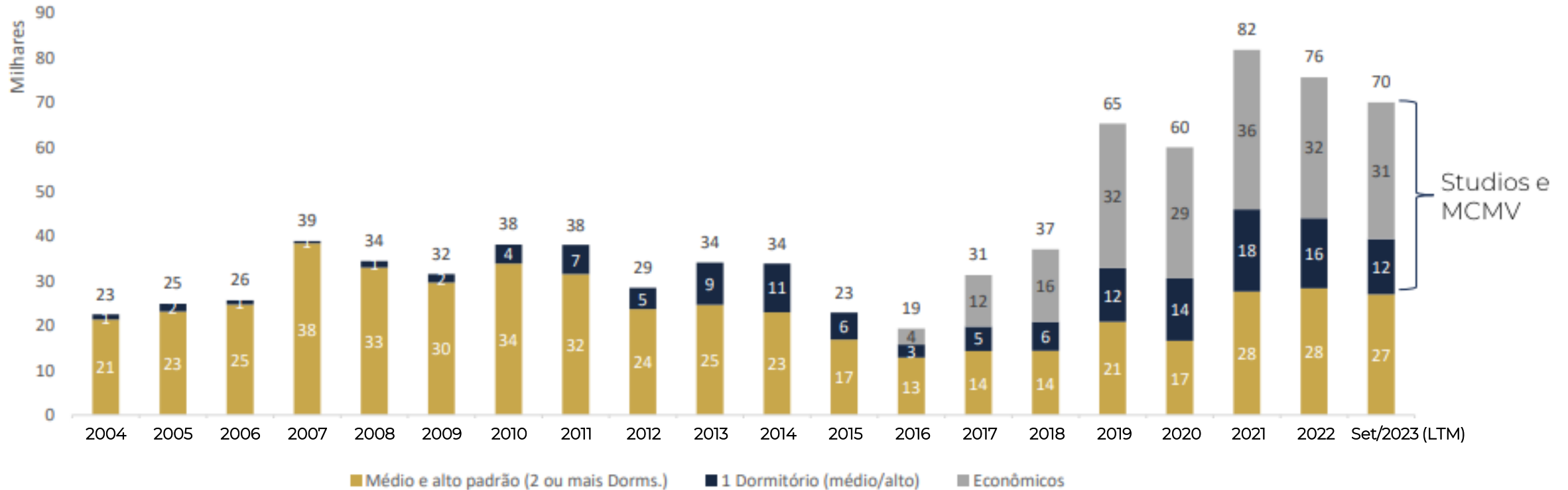


Disclaimer	
Setor	
Lawi	
Destaques Operacionais	
Destaques Financeiros	
Diferenciais Lawi	
Termos e Condições	
Fatores de Risco	
Contatos	
Anexos	

# Setor – Lançamentos na Cidade de São Paulo



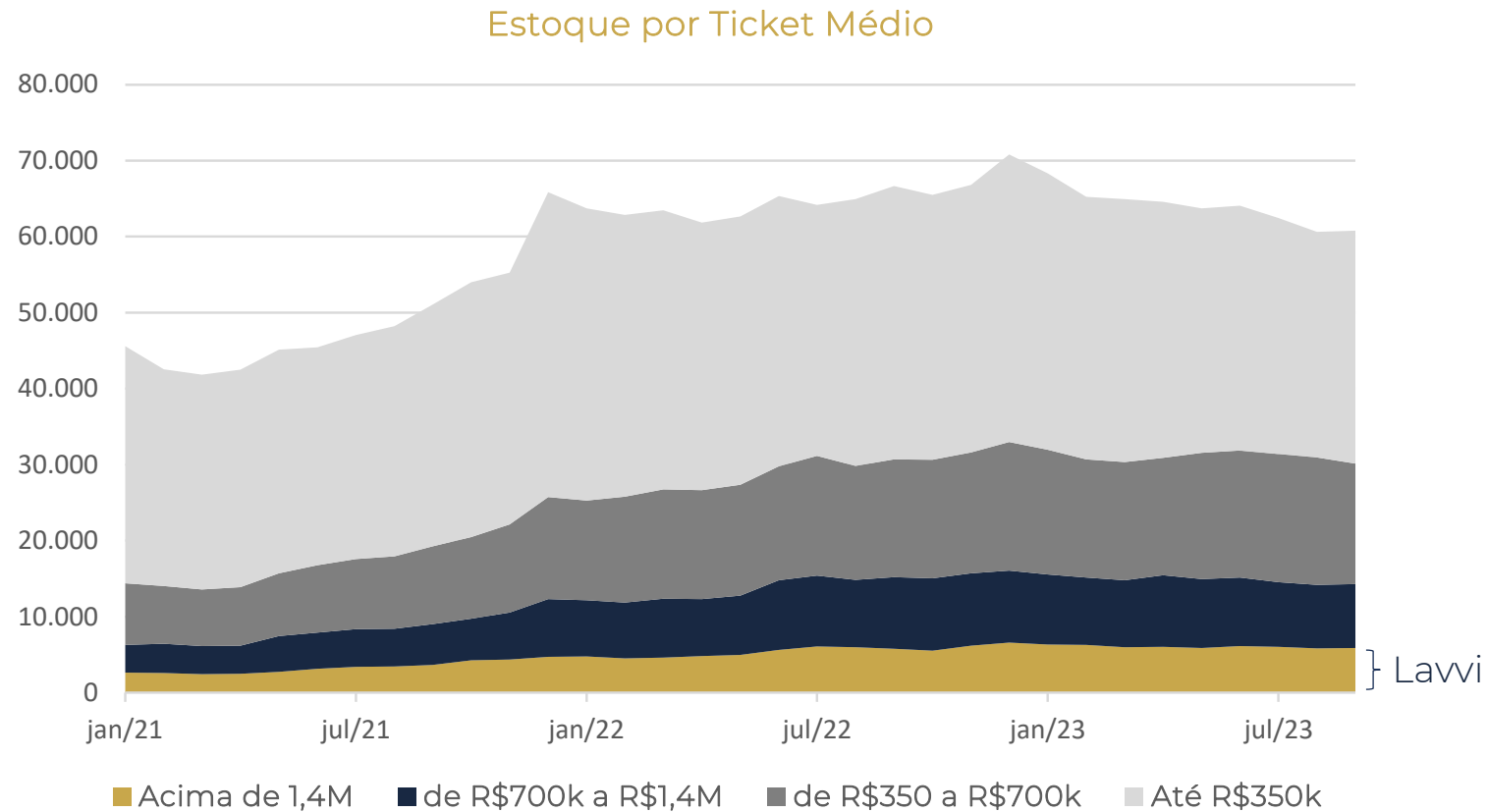
## Lançamento São Paulo (unidades)



Fonte: Secovi, atualizado até 30/09/2023.

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

# Setor – Estoque Cidade de São Paulo



Fonte: Secovi, atualizado até 30/09/23.

# Sumário



Disclaimer	
Setor	
Lawvi	
Destaques Operacionais	
Destaques Financeiros	
Diferenciais Lawvi	
Termos e Condições	
Fatores de Risco	
Contatos	
Anexos	

# Lavvi – Overview



Fundada em parceria com o Grupo Cyrela, a Lavvi é focada na cidade de São Paulo

Expertise única e de acionistas referência com mais de 35 anos de experiência no segmento imobiliário.

Projetos icônicos e inovadores customizados conforme demanda local.

Sponsorship da Família e gestão experiente pronta para implementar a estratégia de crescimento.

Landbank pronto para entregar Crescimento e Rentabilidade, inclusive no segmento MCMV.

Foco nas regiões premium da cidade de São Paulo.



R\$ 6,6 bilhões no landbank<sup>1</sup>  
(R\$ 4,5 bi no %Lavvi)



R\$ 2,8 Bilhões de VGV Total<sup>2</sup>  
lançado  
(3T23 - LTM)



R\$ 795 milhões  
Receita Líquida  
(3T23 - LTM)



100% de projetos  
entregues no prazo

<sup>1</sup> Considera 100% de participação em 30 de setembro de 2023., incluindo 1 terreno a escriturar; e

<sup>2</sup> VGV incluindo a participação da Lavvi somada às participações de parceiros incorporadores, permuta e comissão.

# Lavvi – Trajetória



Fonte: Lavvi.  
%s Vendido em VGV, data-base 30/set/2023.

# Lavvi – Trajetória

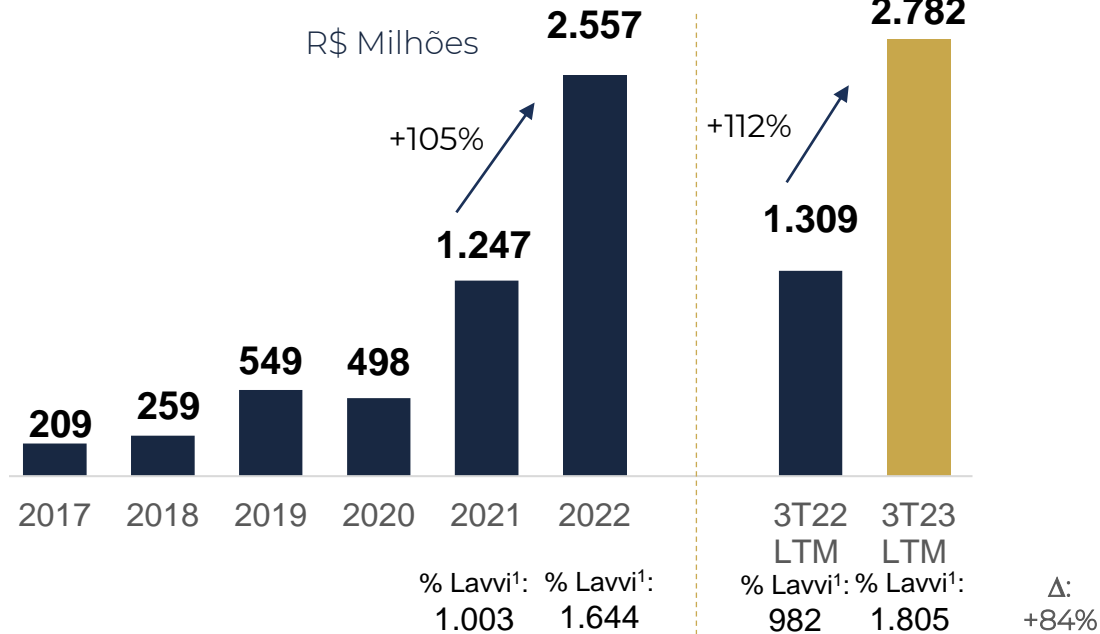


Fonte: Lavvi.  
%s Vendido em VGV, data-base 30/set/2023.

# Lavvi – Trajetória

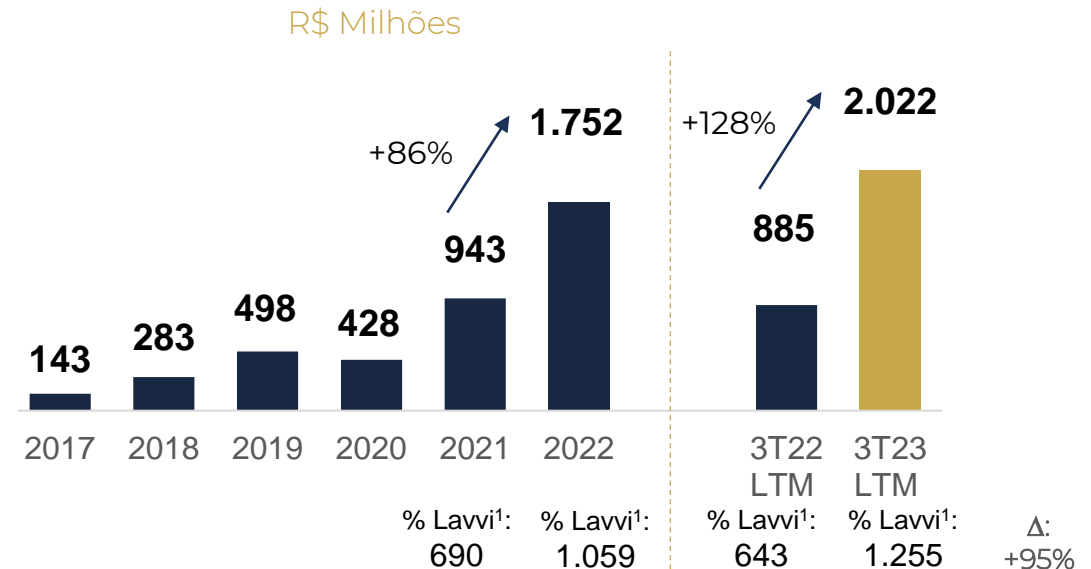


## Lançamentos - Visão 100%



Recorde de vendas LTM +128% (A/A) e crescimento nos lançamentos de 112%.

## Vendas Líquidas<sup>1</sup> - Visão 100%



VSO 3T23 LTM:  
54%

Fonte: Lavvi.

<sup>1</sup>%Lavvi: ex-permuta e ex-comissão.

# Lavvi – Estrutura organizacional



Estrutura Independente completa

Gestão Estratégica

## Membros do Conselho de Administração



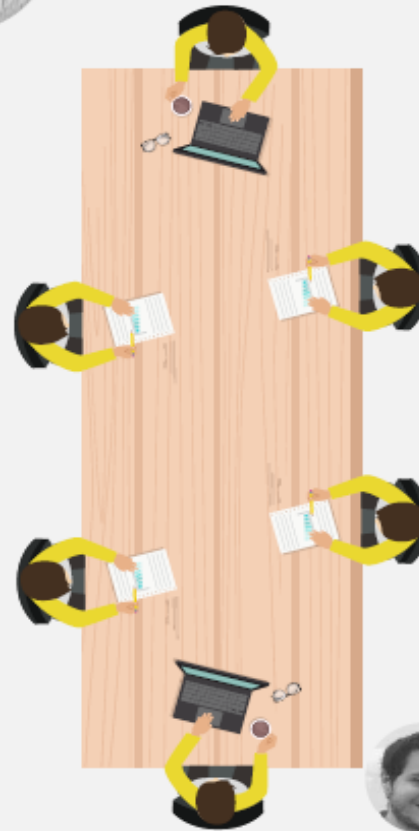
Sr. Elie Horn  
(Cyrela)



Ralph Horn  
(Lavvi)



Miguel Mickelberg  
(Cyrela)



Daniella Sasson  
(Independente)



Nessim Abadi  
(Independente)



Dida Horn  
(Lavvi)

Estrutura Acionária

- 61% Grupo Controlador (Família / Cyrela)
- 39% *Free float* (Minoritários / Tarpon)

Caixa Líquido  
R\$ 316\* MM  
(data-base 30/set)

Fonte: Lavvi.  
\*Conforme Prévia Operacional 3T23.

# Larvi – Saffire Elie Saab



Design Único para o Mercado de Luxo, em terreno de ~8 mil m<sup>2</sup> (total de 3 torres)



VGV Lançado<sup>1</sup>:  
R\$ 887 Milhões

% Larvi: 100%



Vídeo e Website do Produto:

<https://www.youtube.com/watch?v=TIz8lbwfa8A>

[https://www.larvi.com.br/?utm\\_source=site-ri&utm\\_medium=referral](https://www.larvi.com.br/?utm_source=site-ri&utm_medium=referral)

<sup>1</sup>Lançamento do 2T23, incluindo permuta e comissão.  
%s Vendido em VGV, data-base 30/set/2023.

Fonte: Larvi. Lançamento 2T23.  
Outros empreendimentos nos Anexos.

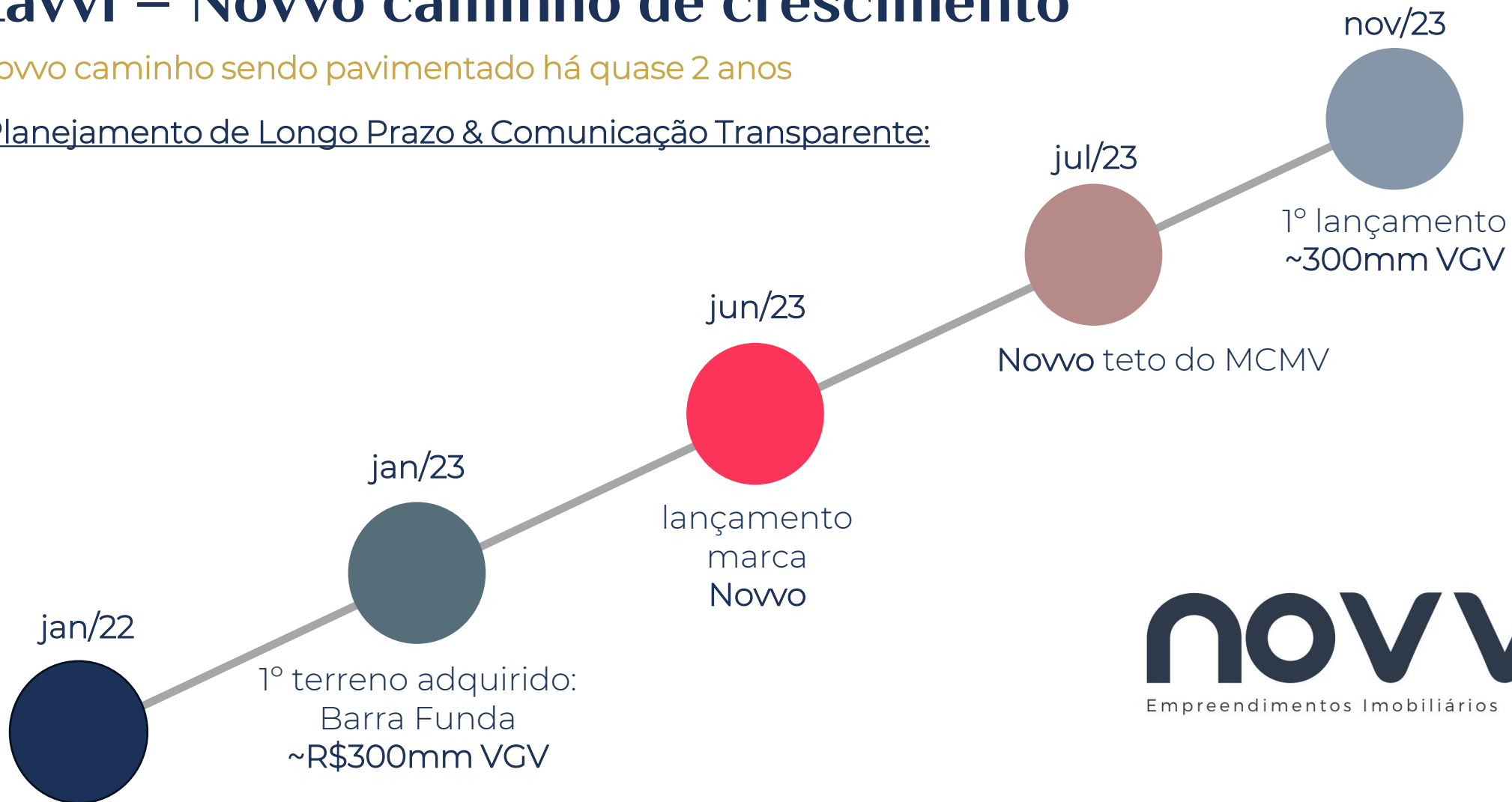
LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
ESPECIALMENTE A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

# Lavvi – Novvo caminho de crescimento



Novvo caminho sendo pavimentado há quase 2 anos

Planejamento de Longo Prazo & Comunicação Transparente:



**novvo**  
Empreendimentos Imobiliários

início dos estudos

Website: [meunovvo.com.br](http://meunovvo.com.br)

Fonte: Lavvi.

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

# Lavvi e Novvo – Estratégia de Vendas e Execução



Novvo nasce com o mesmo DNA e mesmas estratégias de sucesso da Lavvi, trazendo maior liberdade para alocação de capital



Comprar terrenos baratos em regiões atrativas



Lançar empreendimentos com VGV alto, icônicos e de referência na cidade de São Paulo



Posicionamento de preço igual aos concorrentes com infraestrutura muito mais completo



Qualidade de execução comercial com time próprio focado no segmento de atuação



Time de engenharia atendendo exclusivamente aos respectivos segmentos de atuação



Fonte: Lavvi.

# Sumário

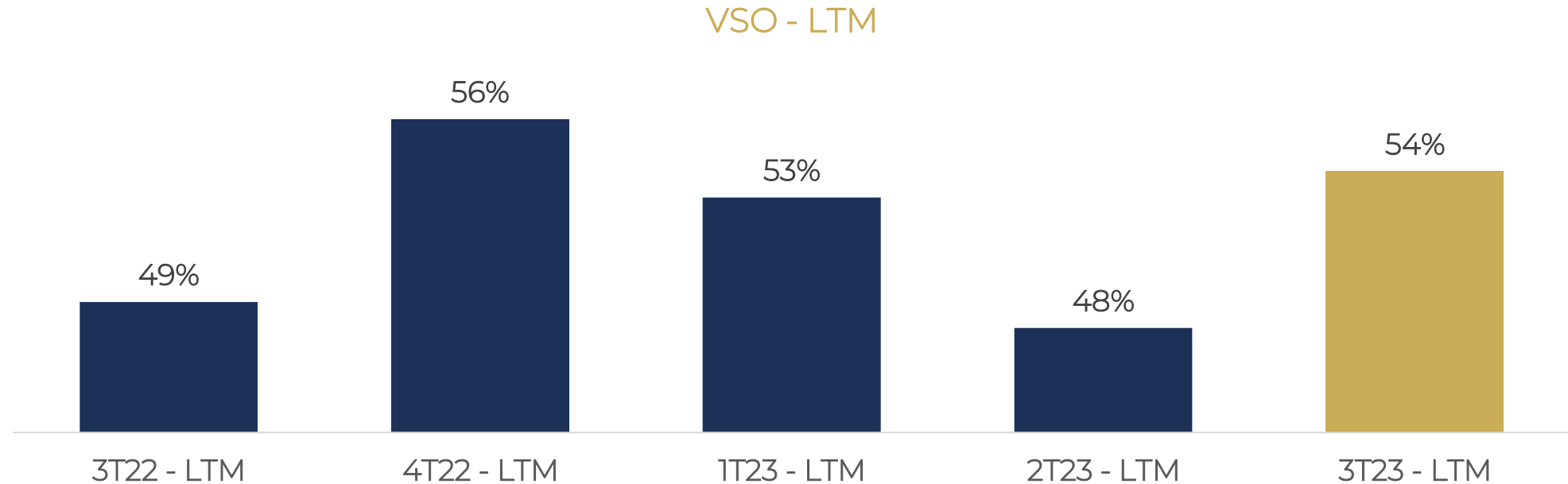


Disclaimer	
Setor	
Lawi	
<b>Destques Operacionais</b>	
Destques Financeiros	
Diferenciais Lawi	
Termos e Condições	
Fatores de Risco	
Contatos	
Anexos	

# Destques Operacionais



VSO consistente



VSO: Vendas sobre Oferta

Fonte: Lavvi.  
1% Líquido Lavvi: ex-permuta.

# Destques Operacionais



1 Edén

Localização:  
Brooklin

Lançamento: 1T23

Segmento: Alto

VGV: R\$ 436 milhões

% Lawi: 45%

VGV Lawi<sup>1</sup>: R\$ 186 milhões

2

Saffire Elie Saab

Localização:  
Indianópolis

Lançamento: 2T23

Segmento: Luxo

VGV: R\$ 887 milhões

% Lawi: 100%

VGV Lawi<sup>1</sup>: R\$ 813 milhões

3

Casa Edén

Localização:  
Brooklin

Possível Lançamento: 4T23

Segmento: Alto

VGV: ~R\$ 715 milhões

% Lawi: 45%

VGV Lawi<sup>1</sup>: ~R\$ 300 milhões

4

Nowo Barra Funda  
(MCMV)

Localização:  
Barra Funda

Possível Lançamento: 4T23

Segmento: Econômico - MCMV

VGV: R\$ 175 a 303 milhões

% Lawi: 100%

VGV Lawi<sup>1</sup>: ~R\$ 165 a 290 milhões

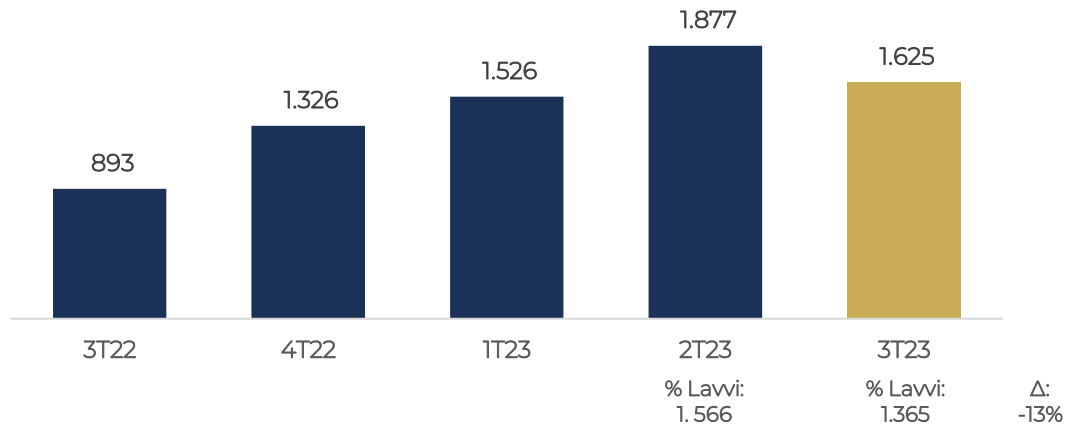
Fonte: Lawi.

<sup>1</sup>%Lawi: ex-permuta e ex-comissão.

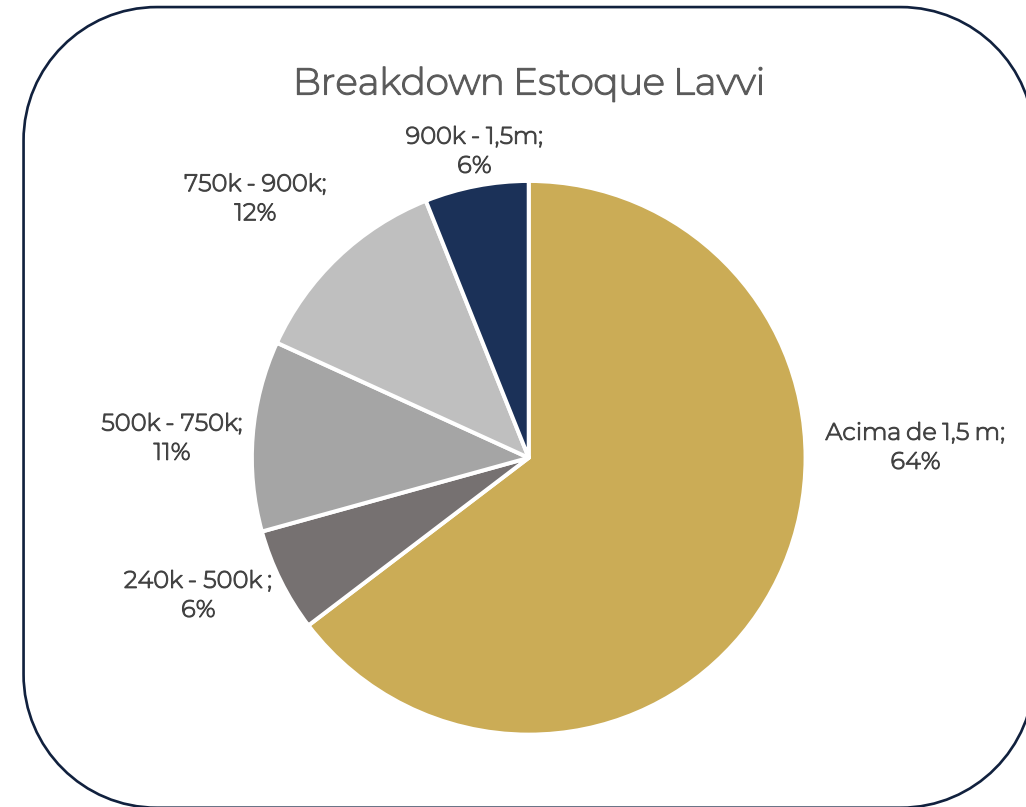
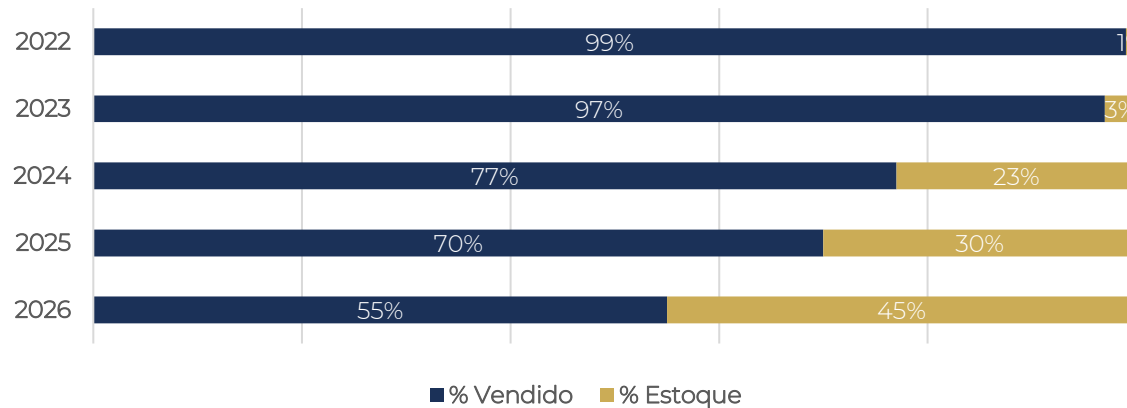
# Destques Operacionais – Estoque Lavvi



Evolução do Estoque  
(visão 100%)



Índice de vendas por ano de entrega (em % VGV)



**R\$ 1.625 milhões**  
% Lavvi: R\$ 1.365 mm

~70% do VGV em estoque  
acima de R\$900k

Fonte: Lavvi. Atualizado até 30/set/2023.

# Destaques Operacionais – Landbank Lavvi



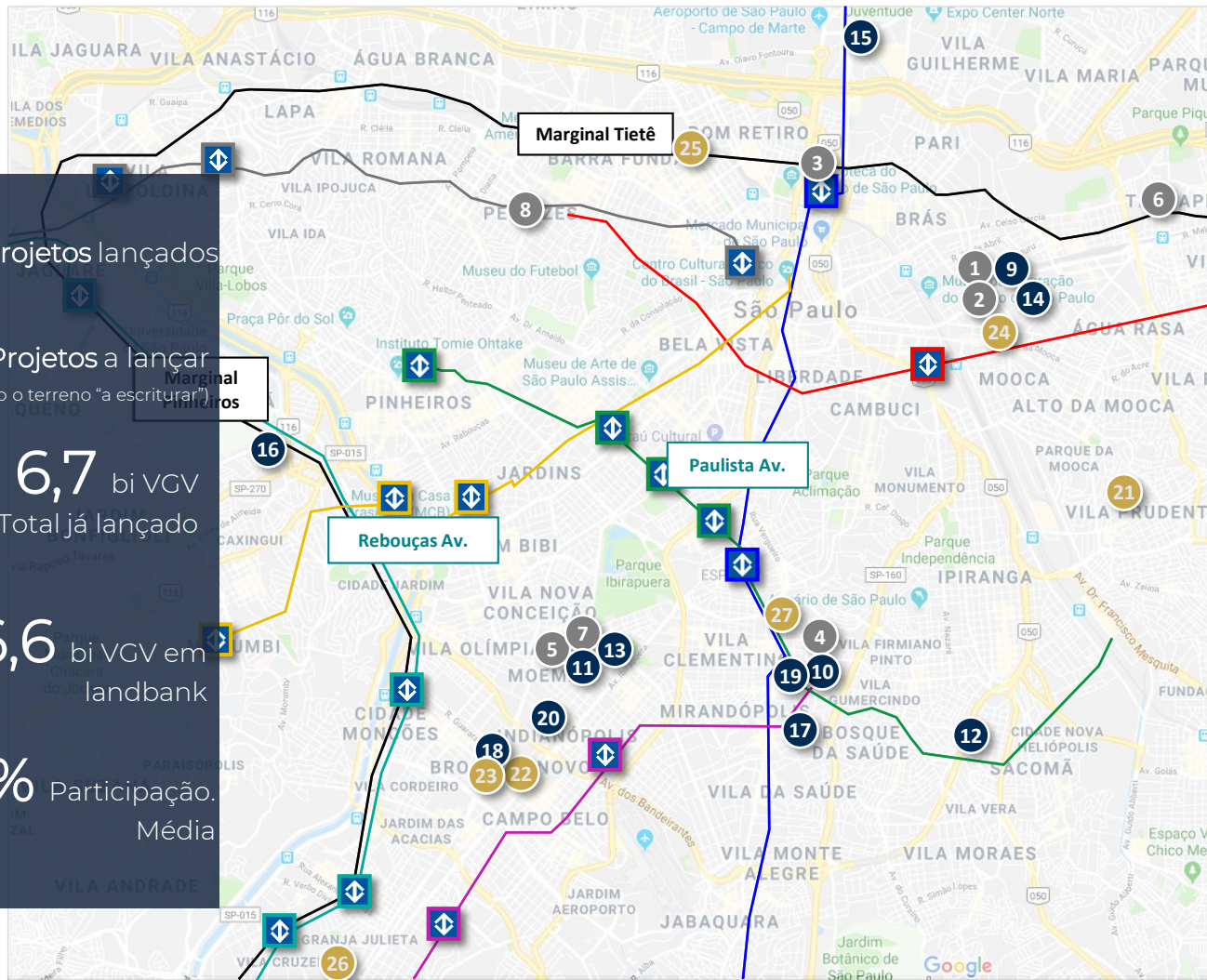
20 Projetos lançados

7 Projetos a lançar  
(incluindo o terreno "a escriturar")

R\$ 6,7 bi VGV  
Total já lançado

R\$ 6,6 bi VGV em  
landbank

~68% Participação.  
Média



## Breakdown dos Projetos Lavvi (em VGV R\$ mil):

#	ENTREGUES	1.120
1	Praça Piratininga	110
2	Praça Mooca	153
3	Moova	48
4	Palazzo Vila Mariana	158
5	Vitralli Moema	101
6	Nativ Tatuapé	242
7	Moema by Cyrela	118
8	One Park Perdizes	190
#	EM ANDAMENTO	5.626
9	Wonder Brás	188
10	Lumiere	310
11	Villa Versace	705
12	Wonder Ipiranga	331
13	Grand Vitralli	211
14	High Wonder	231
15	Verdant	292
16	Green View	336
17	Grand Square	240
18	Eden by Cyrela	1.339
19	Galleria Klabin	556
20	Saffire Elie Saab	887
#	LANDBANK	6.557
21	Vila Prudente	1.180
22	Eden by Cyrela	884
23	Roque Petroni	477
24	Praças da Cidade - Brás	386
25	MCMV - Barra Funda	303
26	Terreno Zona Sul (a escriturar)	2.327
27	BP (escriturado jul/23)	1.000

obs: VGV inclui a participação da Lavvi somada às participações de parceiros incorporadores, permuta e comissão, inclusive de uma área a escriturar (conforme Prévia Operacional 3T23)

Fonte: Lavvi.

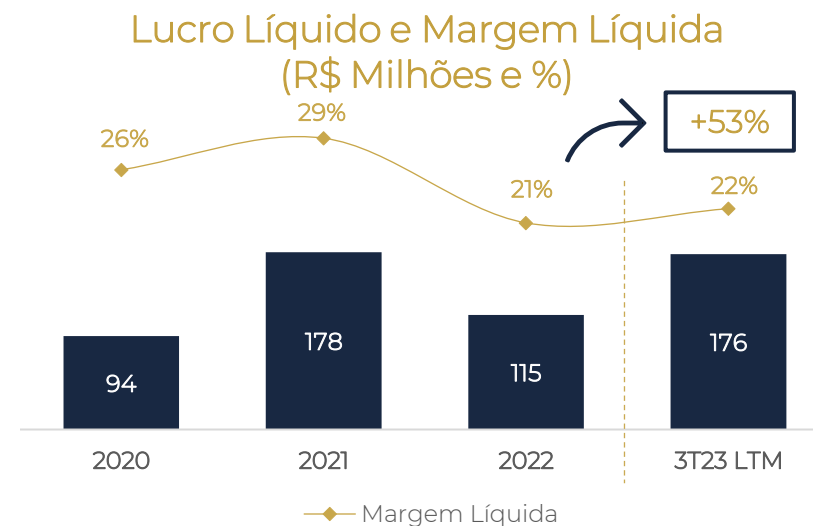
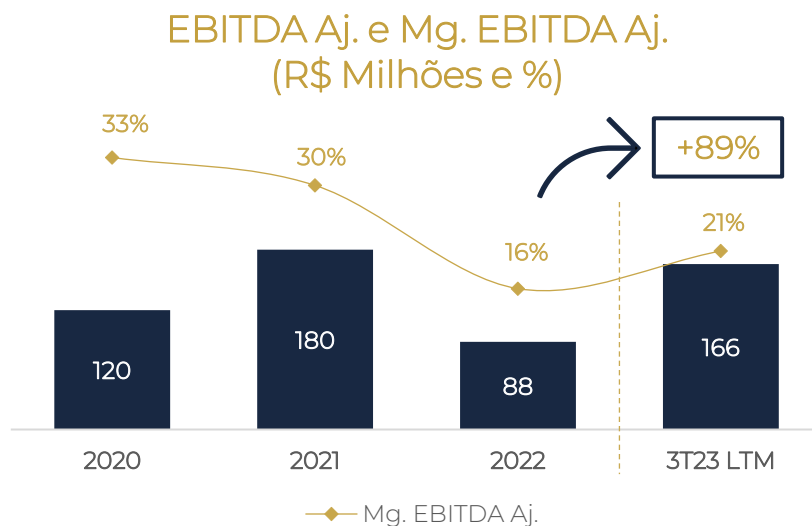
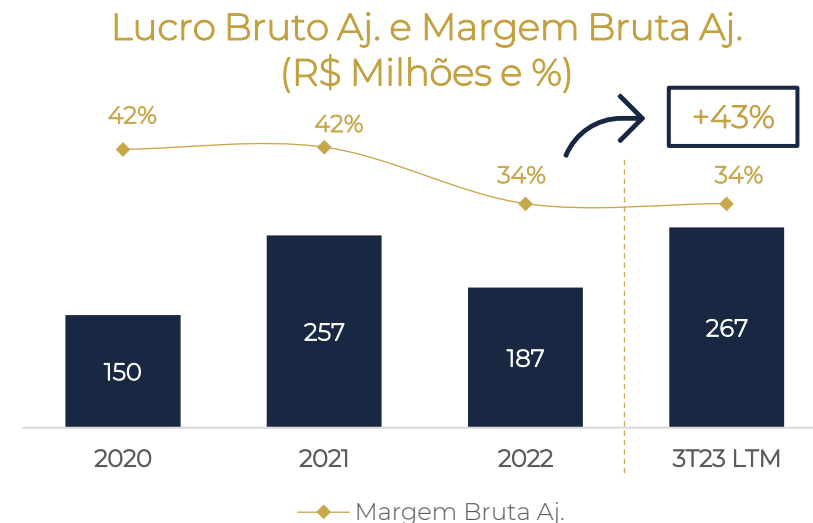
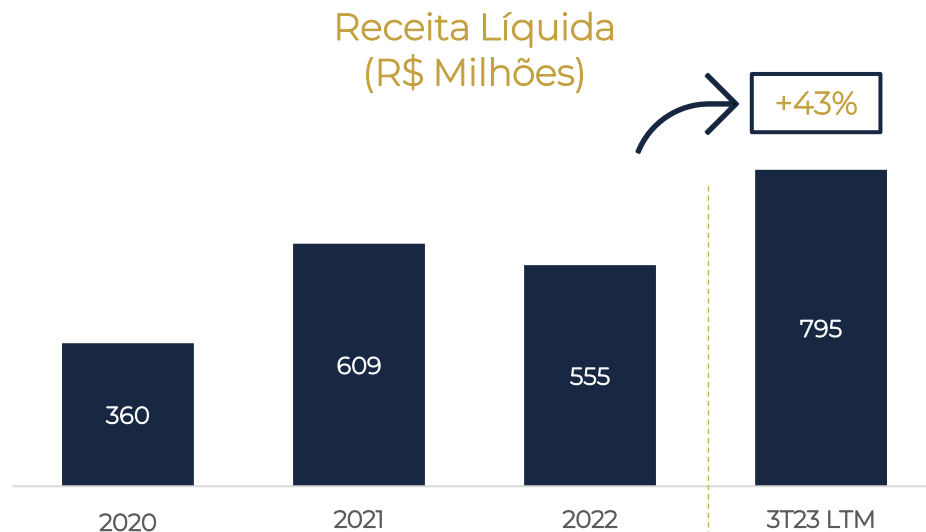
LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

# Sumário



Disclaimer	
Setor	
Lawi	
Destaques Operacionais	
Destaques Financeiros	
Diferenciais Lawi	
Termos e Condições	
Fatores de Risco	
Contatos	
Anexos	

# Destques Financeiros



Fonte: Lawi.

# Destques Financeiros

- ✓ Cia. Gerou Caixa em 2022: R\$ 88,5 MM (ex-dividendos)
- ✓ Cia. queimou caixa no 9M23: R\$ 120 MM (ex-dividendos)
- ✓ Robusta posição Caixa Líquido<sup>1</sup>: R\$ 316 MM
- ✓ Alta Rentabilidade<sup>2</sup>:

Mg. Líquida LTM 22%

ROE 15% (se recuperando em relação ao 3T22)

Caixa Líquido:<sup>1</sup>  
R\$316 milhões

1,2x P/BV<sup>3</sup>

- ✓ Ação atualmente negociando a 1,2x BV<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Fonte: Dados públicos Lavvi – data-base set/23, conforme Earnings Release 3T23;

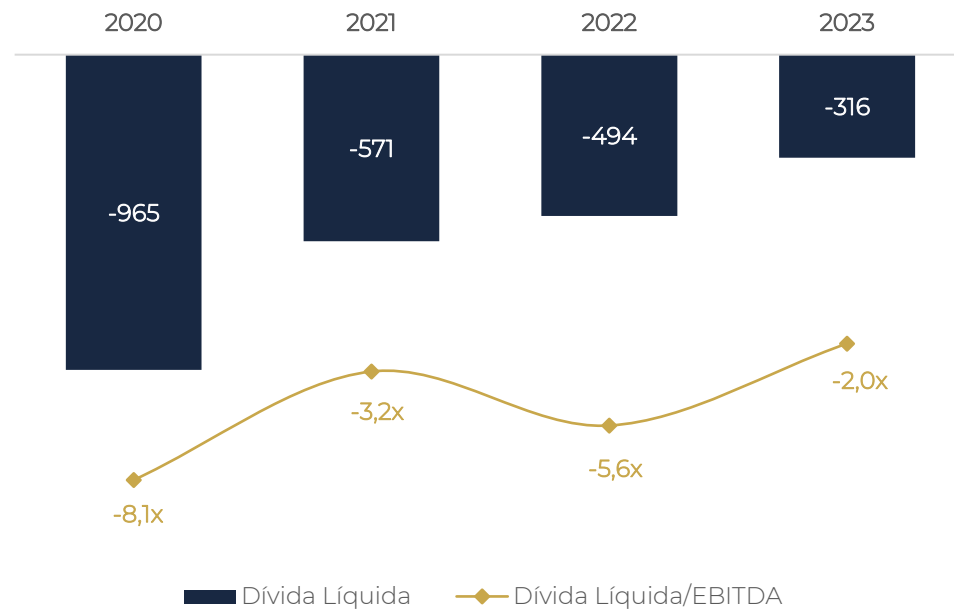
<sup>2</sup> Fonte: Dados públicos companhias listadas – data-base set/23 (LTM); e

<sup>3</sup> Preço de fechamento da ação em 14/nov/2023 de R\$7,65 e BookValue Controladores de 30/set/23.

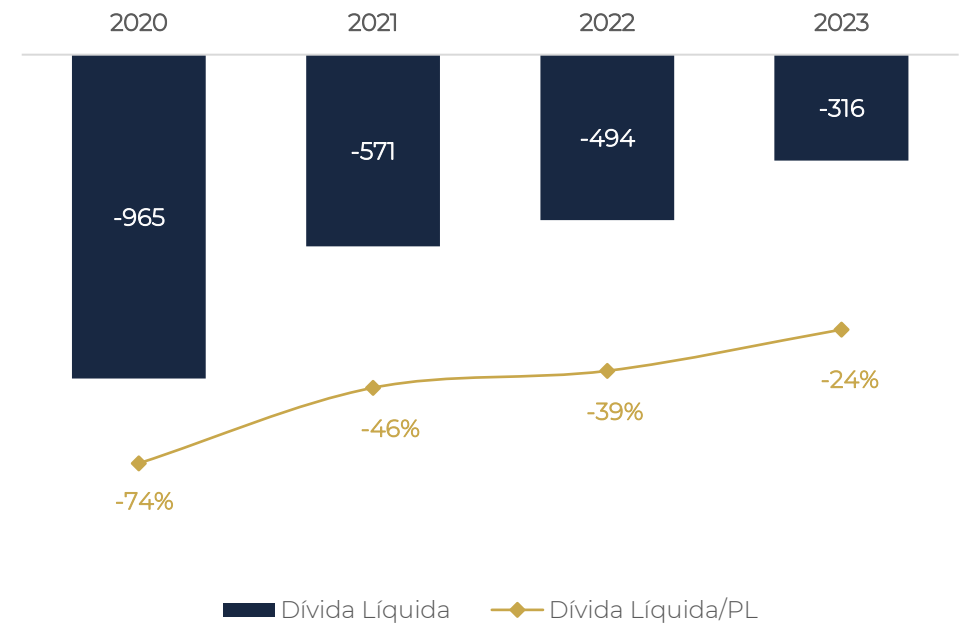
# Destques Financeiros

Aplicadora Líquida nos últimos anos\*

Dívida Líquida e Dívida Líquida/EBITDA  
(R\$ Milhões e x)



Dívida Líquida e Dívida Líquida/PL  
(R\$ Milhões e %)



Fonte: Lavvi.

\* As barras e indicadores negativos dos gráficos evidenciam que a Lavvi possui um histórico de caixa líquido nos últimos anos.

# Sumário



Disclaimer	
Setor	
Lawi	
Destaques Operacionais	
Destaques Financeiros	
Diferenciais Lawi	
Termos e Condições	
Fatores de Risco	
Contatos	
Anexos	

# Diferenciais da Lavvi



- ✓ Sem legado, baixo índice de distratos e de estoque concluído em relação ao total;
- ✓ Alta velocidade de vendas (VSO), impulsionadas pelo forte desempenho dos lançamentos;
- ✓ Alto nível de rentabilidade nos projetos como reflexo de boas aquisições de terrenos e eficiência nos custos; e
- ✓ Despesas controladas

## VSO LTM

LAVVI 54%

## Estoque (R\$ Milhões)

LAVVI 1.625

## Desp. Comerciais / Vendas Líquidas LTM

LAVVI 4%

## Margem Bruta ex-SFH LTM

LAVVI 34%

## Distratos / Vendas Brutas LTM

LAVVI 5%

## Estoque Concluído / Total

LAVVI 0%

## G&A / Receita Líquida LTM

LAVVI 5%

## Margem Líquida LTM

LAVVI 22%

Fonte: Lavvi.

# Sumário



Disclaimer	
Setor	
Lawi	
Destaques Operacionais	
Destaques Financeiros	
Diferenciais Lawi	
Termos e Condições	
Fatores de Risco	
Contatos	
Anexos	

# Termos e Condições da Oferta



Devedora	Lawi Empreendimentos Imobiliários S.A.		
Operação	Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), no âmbito da Resolução CVM 160, por meio do rito automático de distribuição.		
Público Alvo	Investidores Profissionais e/ou Qualificados.		
Garantias	Sem garantias ( <i>clean</i> ).		
Volume da Emissão	R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), podendo tal volume ser aumentado em até 20% (vinte por cento), ou seja, até R\$ 240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais) em virtude do exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional.		
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.		
Regime de Colocação	Garantia Firme para 100% do Volume da Emissão, sendo certo que a Opção de Lote Adicional será conduzida por meio do regime de melhores esforços de colocação.		
Lastro	Notas Comerciais Escriturais emitidas pela Devedora.		
Séries	Até 3 (três) séries, em sistema de Vasos Comunicantes.		
	1ª Série	2ª Série	3ª Série
Remuneração Teto	CDI + 1,00% a.a.	110,5% do CDI a.a.	Pré DI (jan/29) + 1,00% a.a. ou 11,40% a.a., dos dois o maior
Prazo de Vencimento	5 (cinco) anos.	5 (cinco) anos	6 (seis) anos
Duration Estimada	3,92 anos	3,92 anos	4,46 anos
Amortização	No vencimento ( <i>bullet</i> ).		
Pagamento da Remuneração	Trimestral, sem carência.		

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

# Termos e Condições da Oferta



Rating Preliminar	AA(br) pela S&P.
Covenants Financeiros	Razão entre: (i) (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (B) Patrimônio Líquido; $\leq 0,80$ ; e (ii) (A) a soma de Total de Recebíveis, Imóveis a Comercializar e Receitas a Apropriar; e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar $\geq 1,5$ ou $< 0$ .
Resgate Antecipado Facultativo	Permitido, a partir de 20/02/2026, conforme termos e condições previstos no Termo de Securitização.
Emissora / Securitizadora	Opea.
Assessor Legal Devedora	Tauil & Chequer   Mayer Brown.
Assessor Legal Coordenadores	VBSO.
Agente Fiduciário	Oliveira Trust.
Custodiante	Vórtx.
Escriturador e Liquidante	Itaú Corretora de Valores S.A.
Coordenadores	  <b>Safra</b>   Investment Bank <small>CORPORATE &amp; INVESTMENT BANKING</small>

# Cronograma Indicativo



Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista
1	Apresentação de formulário eletrônico de requerimento de registro da Oferta à CVM Divulgação do Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta	22/01/2024
2	Início das apresentações para potenciais investidores ( <i>roadshow</i> )	23/01/2024
3	Início do Período de Reservas	29/01/2024
4	Término do Período de Reservas	21/02/2024
5	Procedimento de Bookbuilding	22/02/2024
6	Comunicado ao Mercado com o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	23/02/2024
7	Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo	26/02/2024
8	Data da primeira liquidação financeira dos CRI	28/02/2024
9	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	24/08/2024

(1) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, dos Coordenadores e da Emissora, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160. (2) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora, dos Coordenadores e da Devedora. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. (3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, sendo que tais eventuais alterações serão divulgadas na rede mundial de computadores da CVM, dos Coordenadores e da Emissora, nos termos do artigo 69 da Resolução CVM 160.

# Mais Informações



O prospecto Preliminar referente a esta Oferta encontra-se nas páginas na rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da B3 e da CVM, nos seguintes caminhos:

- (i). **OPEA SECURITIZADORA S.A.:** <https://www.opeacapital.com/pt/> (neste website, acessar “Ofertas em Andamento”, selecionar “Certificado de Recebíveis Imobiliários da 226ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.”, e assim obter todos os documentos desejados, nos termos da legislação e regulamentação aplicável);
- (ii). **ALFA CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** <https://bancoalfa.com.br/sobreoalfa/home/ofertaspublicas.ashx> (neste website, acessar Ofertas em Andamento, clicar sobre “CRI – Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A. – 226ª Emissão” e acessar o documento desejado);
- (iii). **BANCO SAFRA S.A.:** <https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste website, clicar em “CRI - Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.”, e na sequência clicar no documento desejado);
- (iv). **CVM:** [www.gov.br/cvm](http://www.gov.br/cvm) (neste website, clicar no ícone de menu a Comissão de Valores Mobiliários, acessar “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, e clicar no link “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”. Na página clicar no canto superior esquerdo em “Exibir Filtros”, em “Tipo de Certificado” selecionar “CRI” e em “Securitizadora” buscar “Opea Securitizadora S.A.”. Em seguida, clicar “categoria” e selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e, no campo “Tipo” selecionar o documento desejado e no “Período de Entrega”, inserir o período de [●] até a data da busca. Localizar o documento desejado e selecionar o “Download”); e
- (v). **B3:** <http://www.b3.com.br> (neste website, acessar “Produtos e Serviços”, na coluna “Negociação” selecionar o campo “Renda Fixa”, em seguida clicar em “Títulos Privados”, selecionar “CRI”, e no campo direito em “Sobre o CRI”, selecionar a opção “CRIs listados”. No campo de buscar, digitar Opea Securitizadora S.A., ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por “Emissão: 226ª –. Posteriormente, clicar em “Informações Relevantes” e em seguida em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e realizar o download da versão mais recente do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 226ª (ducentésima vigésima sexta) Emissão, em 2 (Duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.”).

# Sumário



Disclaimer	
Setor	
Lawi	
Destaques Operacionais	
Destaques Financeiros	
Diferenciais Lawi	
Termos e Condições	
Fatores de Risco	
Contatos	
Anexos	

# Fatores de Risco

*O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelos potenciais Investidores. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora e à Devedora, bem como às suas atividades e aos diversos riscos a que estão sujeitas, assim como ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI. Portanto, 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, organizados em ordem decrescente de materialidade, em cada seção abaixo, bem como as demais informações contidas neste Prospecto e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.*

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

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam 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 a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e/ou da Devedora, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.*

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

*Os Coordenadores e seus representantes (i) não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste documento, e (ii) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas. Os Coordenadores tomaram todas as cautelas e agiram com elevados padrões de diligência, nos termos da regulamentação aplicável, para assegurar que: (i) as informações prestadas pela Emissora e pela Devedora sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição deverão ser suficientes para permitir aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.*

*Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens “4.1. Descrição dos Fatores de Risco” e “4.3. Descrição dos Principais Riscos de Mercado”, incorporados por referência ao Prospecto.*

*Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à Oferta, à Devedora e à Securitizadora, incluindo:*

*a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência;*

*Risco de Crédito da Devedora*

# Fatores de Risco

*Uma vez que o pagamento dos valores de principal, remuneração e todos os demais encargos relacionados aos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, dos Créditos Imobiliários, a capacidade de pagamento da Devedora influenciará o fluxo de pagamentos dos CRI. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Neste sentido, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização. Dessa forma, caso haja descasamento ou inadimplemento pela Devedora, os Titulares dos CRI poderão sofrer com atraso ou até mesmo com o não recebimento do pagamento.*

## *Risco de Performance do Lastro dos CRI*

*O lastro dos CRI é composto pelos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, representados integralmente pela CCI, cujo pagamento depende da capacidade creditícia da Devedora. Caso a Devedora não consiga adimplir com suas obrigações, o pagamento das Notas Comerciais será afetado e, por consequência, os CRI poderão não ser pagos o que acarretará prejuízos aos Titulares dos CRI.*

## *Risco de concentração de Devedor e dos Créditos Imobiliários*

*Os CRI são concentrados em apenas 1 (uma) devedora, qual seja Lavvi Empreendimentos Imobiliários, a qual origina os Créditos Imobiliários por meio da emissão das Notas Comerciais. Os Titulares dos CRI não têm qualquer direito sobre as Notas Comerciais. A ausência de diversificação da Devedora pode trazer riscos para os Investidores e provocar um efeito adverso aos Titulares dos CRI, uma vez que qualquer alteração na condição da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetar negativamente os Investidores*

## *Risco Relacionado à Verificação dos Eventos de Inadimplemento das Notas Comerciais*

*Em determinadas hipóteses, a Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão análise independente sobre a ocorrência de um evento de inadimplemento das Notas Comerciais. Assim sendo, a declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais pelo Agente Fiduciário poderá depender de envio de declaração ou comunicação pela Devedora informando que um evento de inadimplemento das Notas Comerciais aconteceu ou poderá acontecer. Caso a Devedora não informe ou atrase em informar a Emissora ou o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de um evento de inadimplemento das Notas Comerciais, as providências para declaração de vencimento antecipado e cobrança das Notas Comerciais poderão ser realizadas intempestivamente pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, o que poderá causar prejuízos aos Titulares dos CRI.*

## *Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI*

*O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários no Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de 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.*

## *Risco decorrente da ausência de garantias diretamente aplicáveis aos CRI*

# Fatores de Risco

## *Risco decorrente da ausência de garantias diretamente aplicáveis aos CRI*

*Não foi e nem será constituída garantia para o adimplemento dos CRI, com exceção da constituição do regime fiduciário. Assim, caso a Emissora não pague o valor devido dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, os Titulares dos CRI não terão qualquer garantia a ser executada diretamente relacionada aos CRI, ocasião em que podem vir a receber a titularidade das próprias Notas Comerciais.*

## *Risco Relacionado ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade*

*As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da eventual liquidação dos recursos oriundos da Conta Centralizadora. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento das obrigações do presente CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado do presente CRI. Dessa forma, caso haja descasamento descontinuidade do fluxo, os Titulares dos CRI poderão sofrer com atraso ou até mesmo com o não recebimento do pagamento.*

## *Riscos Financeiros*

*Há 3 (três) espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; e (ii) risco de falta de liquidez. A ocorrência de qualquer das situações descritas pode afetar negativamente os CRI, causando prejuízos aos seus titulares.*

## *Risco de não pagamento dos Créditos Imobiliários*

*Caso os recursos devidos em razão dos Créditos Imobiliários não sejam pagos em conformidade com os Documentos da Operação, o Patrimônio Separado poderá não ter recursos suficientes para pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.*

*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 do CRI perante os Titulares dos CRI.*

*Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários*

*A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade.*

*A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar a recuperação dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.*

*Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e, conseqüente, a expectativa de remuneração do Investidor.*

*Vencimento Antecipado, Amortização Extraordinária, Oferta de Resgate Antecipado, Indisponibilidade da Taxa DI e Ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado podem gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI*

*Caso se verifique a ocorrência de Evento de Inadimplemento (conforme definido neste Prospecto), as Notas Comerciais deverão ser pagas antecipadamente, o que poderá causar perdas financeiras aos Titulares dos CRI que poderão sofrer prejuízos em razão de eventual tributação, inclusive, conforme o caso, em razão da eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares dos CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.*

*No caso de vencimento antecipado dos CRI, os Titulares dos CRI poderão ter frustrada sua expectativa de prazo e montante final de rendimentos auferidos, e a efetivação de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como Remuneração dos CRI.*

# Fatores de Risco



Os CRI poderão ser objeto de uma Amortização Extraordinária Facultativa ou Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI (conforme definido neste Prospecto). Nesta hipótese, os Titulares dos CRI resgatados deverão receber o Valor Nominal das Notas Comerciais acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série, calculadas pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, de acordo com as datas estabelecidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais, até a data do efetivo pagamento, acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores devidos pela Devedora à Securitizadora, acrescido de prêmio equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado pro rata temporis, desde a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo até a Data de Vencimento. A Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário, nesta hipótese, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI, não sendo devida pela Emissora ou Devedora, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

A Devedora poderá realizar a seu exclusivo critério, a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, oferta de resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais, com a consequente oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI. Nesta hipótese, os Titulares dos CRI resgatados deverão receber, no mínimo, o Valor Nominal Unitário, atualizado pro rata temporis por sua remuneração, acrescido de prêmio de resgate, que não poderá ser negativo, conforme comunicado pela Devedora. O Titular de CRI que concordar com a eventual Oferta de Resgate Antecipado terá seus CRI resgatados e, assim, terá seu horizonte original de investimento reduzido e poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI, não sendo devida pela Emissora ou Devedora, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Na hipótese de indisponibilidade ou ausência de apuração ou divulgação da Taxa DI sem que a Emissora, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, e a Devedora cheguem a um consenso sobre o índice que deverá substituí-lo, as Notas Comerciais deverão ser resgatadas antecipadamente pela Devedora, o que poderá causar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Por fim, na ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para cumprimento do processo de convocação e realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberará sobre os Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares dos CRI.

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

## Riscos de Formalização do Lastro da Emissão

O lastro dos CRI é composto pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, representados integralmente pela CCI. Falhas na constituição ou formalização do Termo de Emissão de Notas Comerciais, bem como a impossibilidade de execução específica de referido título e dos Créditos Imobiliários, caso necessário, podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, acarretando prejuízos aos Titulares dos CRI.

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

# Fatores de Risco

*Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, que são representados integralmente pelas CCI.*

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

*Não aplicável, tendo em vista que não serão constituídos reforços de créditos e garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.*

*e) riscos relacionados à Oferta;*

*1. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Titulares dos CRI*

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

*Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão, de modo que os Titulares dos CRI poderão ser afetados negativamente.*

*2. Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários sejam depositados em outra conta que não seja a Conta Centralizadora*

*Em seu curso normal, o recebimento do fluxo de caixa dos Créditos Imobiliários fluirá para a Conta Centralizadora. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Emissora, que não a Conta Centralizadora, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários sejam desviados por algum motivo como, por exemplo, a falência da Emissora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta, que não a Conta Centralizadora, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI, afetando negativamente os Titulares dos CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários, impactando adversamente os Titulares dos CRI.*

*3. A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding pode afetar adversamente a forma de alocação final dos CRI e pode resultar na redução da liquidez dos CRI*

*Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de investidores da Oferta que são Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding, o que poderá impactar adversamente a alocação dos CRI e pode promover a redução da liquidez esperada dos CRI no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por manter estes CRI fora de circulação. A Emissora não tem como garantir que a aquisição dos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter esses CRI fora de circulação. Dessa forma, o investimento nos CRI por investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá ter um impacto adverso na liquidez dos CRI no mercado secundário.*

# Fatores de Risco

## 4. Riscos relacionados à tributação dos CRI

Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes no País gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI, sendo certo que, sem prejuízo da possibilidade de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Notas Comerciais e do consequente resgate antecipado da totalidade dos CRI, a Devedora não será responsável por qualquer majoração de tributos, revogação de isenções ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

## 5. Falta de liquidez dos CRI

O mercado secundário de CRI não é tão ativo como o mercado primário e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. O investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento dos CRI Primeira Série ou até a Data de Vencimento dos CRI Segunda Série, conforme o caso.

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular dos CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

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

As informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora não foram e não serão objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi, nem será, emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora ou do Formulário de Referência da Devedora. Adicionalmente, não foi, nem será, obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Prospecto, no Formulário de Referência da Emissora e no Formulário de Referência da Devedora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora e na Devedora.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e no Formulário de Referência da Devedora constantes do Prospecto, do Formulário de Referência da Emissora e/ou no Formulário de Referência da Devedora podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão, o que poderá afetar negativamente os Investidores. Eventual diligência legal nesse sentido poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos Investidores com relação aos aspectos acima descritos.

7. Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado e/ou de amortização extraordinária nos termos previstos neste Prospecto, o que poderá impactar de maneira adversa a liquidez dos CRI no mercado secundário

Conforme descrito neste Prospecto, os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado quando:

(i) da realização de Resgate Antecipado Facultativo Discricionário das Notas Comerciais, pela Devedora, nos termos deste Prospecto;

# Fatores de Risco

(ii) da realização de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Notas Comerciais, pela Devedora, nos termos deste Prospecto;

(iii) da realização de uma Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, pela Devedora, caso em que, conseqüentemente, a Emissora deverá realizar uma oferta de resgate antecipado dos CRI, nos mesmos termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, nos termos deste Prospecto; e

(iv) da declaração de vencimento antecipado, de forma automática ou não, das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos deste Prospecto.

Adicionalmente, os CRI também poderão ser objeto de amortização extraordinária quando da realização de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, pela Devedora, nos termos deste Prospecto.

8. Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário e restrições à negociação

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

Titulares dos CRI.

Ainda, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados. No entanto, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta se observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, sendo certo que, na data do Termo de Securitização, os requisitos do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60 não estão sendo atendidos, de modo que, nesta data, a negociação dos CRI é restrita a Investidores Qualificados. Tais restrições podem diminuir a liquidez dos CRI no mercado secundário. Nestas hipóteses, o titular do CRI poderá ter dificuldades em negociar os CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

9. Risco relacionado à inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento

Considerando que a Devedora emitiu as Notas Comerciais em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente a análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência dos Créditos Imobiliários representados pelas Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, podendo afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI e, conseqüentemente, gerar um impacto negativo para os Titulares dos CRI.

10. Risco relacionado à dispensa de análise prévia perante a CVM e a ANBIMA

# Fatores de Risco

*A Oferta está dispensada de análise prévia junto à ANBIMA e CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, e artigo 27, inciso II, da Resolução CVM 160. Por se tratar de distribuição pública destinada a Investidores Qualificados, a Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 20, inciso I, artigo 22, e artigo 27 do Código ANBIMA.*

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

*11. Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI pode dificultar a captação de recursos pela Devedora, bem como acarretar redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário e impacto negativo relevante na Devedora*

*A realização da classificação de risco (rating) dos CRI leva em consideração certos fatores relativos à Emissora e/ou à Devedora, tais como sua condição financeira, administração e desempenho. São analisadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Emissora e/ou pela Devedora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Emissora e/ou da Devedora. Dessa forma, a classificação de risco representa uma opinião quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado, relativos à amortização e remuneração das Notas Comerciais que lastreiam os CRI, sendo que, no presente caso, a classificação de risco será atualizada anualmente.*

*Caso a classificação de risco originalmente atribuída aos CRI seja rebaixada, a Devedora poderá encontrar dificuldades em realizar novas captações de recursos por meio de emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, conseqüentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora, e na sua capacidade de honrar com as obrigações relativas às Notas Comerciais, o que, conseqüentemente, impactará negativamente os CRI e afetará negativamente os Titulares dos CRI.*

*Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas, que restringem seus investimentos a valores mobiliários com determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento de classificações de risco obtidas com relação aos CRI pode obrigar esses investidores a alienar seus CRI no mercado secundário, afetando negativamente o preço dos CRI e sua negociação no mercado secundário, o que poderá impactar adversamente os Titulares dos CRI.*

*Ainda, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados. No entanto, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta se observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, sendo certo que, na data do Termo de Securitização, os requisitos do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60 não estão sendo atendidos, de modo que, nesta data, a negociação dos CRI é restrita a Investidores Qualificados. Tais restrições podem diminuir a liquidez dos CRI no mercado secundário. Nestas hipóteses, o titular do CRI poderá ter dificuldades em negociar os CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.*

# Fatores de Risco

## 12. O Relatório de Classificação de risco dos CRI será atualizado anualmente

Conforme previsto neste Prospecto, não haverá atualização trimestral do rating, conforme exclusão da obrigação de atualização trimestral, em consonância com o artigo 33, §11, da Resolução CVM 60. Caso venha a ser exigido por qualquer órgão regulador a atualização trimestral da classificação de risco dos CRI, os recursos do Patrimônio Separado, arcarão com custos e eventuais obrigações, o que poderá prejudicar a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

## 13. Riscos de participação do Agente Fiduciário em outras emissões da mesma Emissora

O Agente Fiduciário poderá, eventualmente, atuar como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, hipótese em que, uma vez ocorridas quaisquer hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou da outra eventual emissão, em caso de fato superveniente, o Agente Fiduciário poderá se encontrar, eventualmente, em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os titulares de certificados de recebíveis da outra eventual emissão, o que poderá afetar de maneira adversa os CRI e, conseqüentemente, afetar de maneira negativa os Titulares dos CRI.

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

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores qualificados.

## 15. Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI, afetando negativamente os Titulares dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e impactando negativamente os titulares dos CRI.

## 16. Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do artigo 26 da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora era, na data-base de 30 de setembro de 2023, de R\$ [.] ([.]) integralizados. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

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

# Fatores de Risco

*Os CRI são lastreados pelas Notas Comerciais, que, por sua vez, são remuneradas com base na Taxa DI divulgada pela B3. O Superior Tribunal de Justiça editou a Súmula 176 que declara ser “nula a cláusula contratual que sujeita o devedor à taxa de juros divulgada pela ANBID-CETIP” em decorrência da interpretação formalizada nos acórdãos que deram origem a Súmula 176 de que a ANBID-CETIP (atualmente, B3), é uma entidade de direito privado destinada à defesa dos interesses de instituições financeiras. Em eventual cobrança judicial das Notas Comerciais, o entendimento da Súmula 176 poderá ser mencionado para argumentar que a Taxa DI não é válida para remuneração das Notas Comerciais. No caso de aplicação da Súmula 176 pelo Poder Judiciário, poderá ser estabelecido pelo juízo um novo índice para cálculo da Remuneração das Notas Comerciais, o qual poderá resultar em uma Remuneração das Notas Comerciais inferior àquela que seria obtida por meio do cálculo da Remuneração das Notas Comerciais com base na Taxa DI Over, de modo a prejudicar a rentabilidade das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, afetando negativamente os Titulares dos CRI.*

*18. As Notas Comerciais e, conseqüentemente, os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado na hipótese de indisponibilidade do Taxa DI*

*O Termo de Emissão de Notas Comerciais e no Termo de Securitização preveem que, caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência”), será utilizado, em sua substituição, o seu substituto legal.*

*Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior ao Período de Ausência, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da respectiva Remuneração das Notas Comerciais ou da Remuneração dos CRI, conforme o caso, será utilizado, em sua substituição, o seu substituto legal.*

*Na hipótese de (i) não haver substituto legal para a Taxa DI; ou (ii) havendo substituto legal para a Taxa DI, caso ocorra a extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para a Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis contados após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI às Notas Comerciais ou aos CRI da respectiva série, conforme o caso, a Emissora deverá convocar Assembleia de Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação, pelos Titulares dos CRI, de comum acordo com a Emissora e observada a legislação aplicável, do novo parâmetro de Remuneração das Notas Comerciais e, conseqüentemente, da Remuneração dos CRI da respectiva série, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de Remuneração das Notas Comerciais e, conseqüentemente, da Remuneração dos CRI da respectiva série, e ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de Remuneração dos CRI da respectiva série entre a Emissora e os Titulares dos CRI, observado o disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais e no Termo de Securitização, inclusive, se por falta de quórum de deliberação ou quórum de instalação em segunda convocação, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI da respectiva série. O Investidor deverá considerar essa possibilidade de resgate como fator que poderá afetar suas decisões de investimento*

*Na hipótese da realização do resgate antecipado em decorrência do disposto acima, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido e, conseqüentemente, poderá ser afetado negativamente, sofrendo perda financeira, inclusive em decorrência de impactos tributários, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na respectiva Data de Vencimento dos CRI.*

# Fatores de Risco

19. A subscrição e integralização das Notas Comerciais e o pagamento do valor da integralização das Notas Comerciais dependem da implementação de condições precedentes, estabelecidas no Contrato de Distribuição, que podem não se verificar

O pagamento do valor da integralização das Notas Comerciais somente será realizado pela Emissora após o atendimento das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição. O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes que devem ser satisfeitas anteriormente à data de concessão do registro da Oferta pela CVM. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes, os Coordenadores poderão decidir pela não continuidade da Oferta. Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta, observado o disposto no § 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160. Em caso de cancelamento da Oferta, todos os Pedidos de Reserva e intenções de investimentos serão automaticamente cancelados e a Emissora, a Devedora e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais Investidores, o que poderá afetar negativamente os Investidores da Oferta

## 20. Risco de Estrutura

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

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão, de modo que os Titulares dos CRI poderão ser afetados negativamente.

21. As definições, pelos Coordenadores, em conjunto com a Emissora e a Devedora, no âmbito do Procedimento de Bookbuilding, poderá afetar adversamente a formação da taxa final de Remuneração dos CRI

As taxas aplicáveis à Remuneração dos CRI de cada série serão definidas no âmbito do Procedimento de Bookbuilding, o qual será organizado pelos Coordenadores. Dessa forma, o quanto definido no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação da taxa final da Remuneração dos CRI. Os Coordenadores não têm como garantir determinada rentabilidade ou taxa aplicáveis às Remunerações dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Investidores.

## 22. Diligência legal restrita da Devedora

A Devedora, seus negócios e atividades foram objeto de diligência legal de escopo restrito para fins da Oferta. Portanto, foram verificadas apenas contingências relevantes, certidões e verificação de poderes para a celebração dos instrumentos que configuram a operação e as aprovações societárias necessárias. Eventuais contingências da Devedora e de seus negócios podem afetar sua capacidade de pagamento sob as Notas Comerciais e, por conseguinte, o pagamento dos CRI, podendo gerar prejuízos financeiros aos potenciais investidores.

# Fatores de Risco



## 23. Riscos da assinatura eletrônica de documentos

Como regra, prevalece, no ordenamento jurídico brasileiro, o princípio da liberdade de forma, considerando idônea qualquer atitude das Partes que demonstre, de modo inequívoco, a manifestação de vontade, desde que não haja forma especial prescrita em lei, conforme se infere dos artigos 104 e 107 do Código Civil. Nesse sentido, como regra, para o reconhecimento da validade de contrato ou de outros documentos eletrônicos, de modo que estes possam produzir plenamente seus efeitos, é necessário que seja possível comprovar sua autenticidade e integridade. De acordo com a Medida Provisória nº 2.200, as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado (i) o processo de certificação eletrônica disponibilizado pela ICP-Brasil ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento. Apesar da existência de precedentes judiciais reconhecendo a eficácia de título executivo extrajudicial de certos documentos assinados eletronicamente por meio do sistema da ICP-Brasil, é possível que, em caso de inadimplemento de obrigações, os documentos da operação assinados por meio de processo de comprovação de autoria e integridade em forma eletrônica, que não o disponibilizado pela ICP-Brasil, não possam ser cobrados por meio de processo de execução de título extrajudicial (ou se cobradas por meio deste tipo de processo, tal cobrança venha a ser questionada por terceiros). Nesse caso, será necessário iniciar processo de conhecimento para realização da cobrança, o que poderá representar custos adicionais e, por consequência, impactar na expectativa de resultado de investimento pelos Investidores.

f) riscos relacionados à Emissora;

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

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

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

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

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

# Fatores de Risco



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

#### *4. O objeto da Emissora e o Patrimônio Separado*

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

#### *5. Crescimento da Emissora e de seu capital*

*O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.*

#### *6. Patrimônio Líquido insuficiente da Securitizadora*

*A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer créditos passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor (“Lei 9.514”) e da Lei 14.4303, cujos patrimônios são administrados separadamente.*

*O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos Créditos Imobiliários e suas garantias.*

*Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento, à Securitizadora, dos Créditos Imobiliários por parte dos Devedores, poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Securitizadora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores.*

*Portanto, a responsabilidade da Securitizadora se limita ao que dispõe o artigo 28, parágrafo único, da Lei 14.430, em que se estipula que a totalidade do patrimônio da Securitizadora (e não o patrimônio separado) responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.*

*Não há garantias de que a Securitizadora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28, parágrafo único, da Lei 14.430, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.*

# Fatores de Risco

## 7. Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

*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. [Nota Alfa: o título não tem relação como fator de risco apresentado. Favor verificar o fator excluído desde a última versão.]*

## 8. Originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis

*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.*

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

*Os riscos a seguir descritos relativos à Devedora podem impactar adversamente as atividades e situação financeira e patrimonial da Devedora. Nesse sentido, os fatores de risco a seguir descritos relacionados à Devedora devem ser considerados como fatores de risco com potencial impacto na Devedora, nesse sentido, com potencial impacto adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou dos demais Documentos da Operação.*

*1. Risco em decorrência das condições econômicas e políticas no Brasil, a percepção dessas condições no mercado internacional e o impacto nos resultados das operações da Devedora e sua condição financeira.*

*A situação financeira e resultados operacionais da Devedora podem ser afetados pelas condições econômicas no país. Futuras reduções nas taxas de crescimento do Brasil podem afetar as condições da economia, do mercado imobiliário bem como o valor dos imóveis da Devedora e, conseqüentemente, poderão afetar negativamente sua estratégia de negócio, seus resultados operacionais bem como sua própria condição financeira.*

*O governo brasileiro ocasionalmente faz alterações nas políticas e regulamentações. A política econômica brasileira pode ter efeitos importantes sobre as empresas brasileiras, a economia, o mercado imobiliário e sobre as condições e preços de mercado dos imóveis, afetando, conseqüentemente, os negócios, resultados operacionais e condição financeira da Devedora por mudanças nas políticas, governamentais ou por regulamentações federais, estaduais ou municipais que envolvam ou afetem fatores como:*

# Fatores de Risco



*eleições políticas;*

- *política monetária;*
- *taxas de juros;*
- *taxas de inflação;*
- *liquidez nos mercados internos de capital, empréstimos e crédito;*
- *controles de exportação e importação;*
- *taxas de câmbio e controle de câmbio e restrições sobre remessas ao exterior;*
- *escassez de energia;*
- *instabilidade econômica e social; e*
- *outras eventualidades não listadas acima.*

*O cenário político do país pode influenciar no desempenho da economia brasileira e eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público em geral, resultando, conforme o caso, na desaceleração econômica. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses e outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil, pode prejudicar as atividades e resultados operacionais da Devedora, podendo, inclusive, vir a afetar adversamente o preço de negociação de suas ações.*

*Além disso, a economia brasileira foi afetada por eventos políticos recentes que também afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, prejudicando assim o desempenho econômico brasileiro. Adicionalmente, qualquer falta de decisão do governo brasileiro para implementar mudanças em certas políticas ou regulamentos podem contribuir para a incerteza econômica dos investidores em relação ao Brasil e aumentar a volatilidade do mercado. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou dos demais documentos da Operação, além disso podem afetar adversamente a liquidez e os mercados de negociação dos CRI.*

*2. A não obtenção, atrasos ou o cancelamento de licenças ou alvarás, podem impactar negativamente os negócios da Devedora.*

*A implementação dos empreendimentos e projetos da Devedora está condicionada à obtenção de licenças e alvarás exigidos pela legislação aplicável, tais como a regulamentação ambiental e de zoneamento, código de obras, uso e ocupação do solo, dentre outros. A obtenção dessas licenças e alvarás está sujeita à outorga pelas autoridades governamentais competentes e à fiscalização de órgãos governamentais, tais como o Ministério Público. A não obtenção, atrasos, embargos ou cancelamentos dessas licenças e/ou alvarás, por qualquer razão, inclusive por ação do Ministério Público ou em decorrência da interrupção ou imposição de restrições ao funcionamento de tais autoridades governamentais competentes em virtude de pandemias, poderá levar à interrupção ou cancelamento da implementação dos empreendimentos e/ou projetos da Devedora, o que poderá causar um impacto negativo adverso relevante sobre sua imagem, reputação, atividades e negócios.*

# Fatores de Risco



*Ainda, a violação ou o descumprimento das normas decorrentes da regulamentação acima elencada, e/ou falha na obtenção ou renovação das licenças, alvarás e autorizações aplicáveis poderá sujeitar a Devedora e aos seus administradores a penalidades civis, administrativas e criminais, tais como imposição de multas, embargo de obras, suspensão ou cancelamento de licenças, alvarás e autorizações necessárias para a conclusão e ocupação dos empreendimentos imobiliários bem como ao dever de reparar eventuais danos causados por sua conduta, dependendo da violação incorrida e de sua gravidade. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.*

*4. A Devedora pode enfrentar problemas relacionados ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos empreendimentos imobiliários, o que poderá prejudicar sua reputação ou sujeitar a Devedora à eventual imposição de indenização e responsabilidade civil e diminuir sua rentabilidade.*

*A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a conclusão destes nos prazos determinados, sejam decorrentes das disposições contratuais com os clientes da Devedora ou, ainda, da legislação aplicável, ou aqueles impostos pelo Poder Público, constituem fatores importantes para a reputação da Devedora e, conseqüentemente, das vendas, resultados e crescimento da Devedora. Podem ocorrer atrasos na execução de empreendimentos da Devedora, indisponibilidade em materiais e/ou de mão de obra. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão dos empreendimentos imobiliários e, caso sejam constatados vícios construtivos depois da conclusão, a Devedora pode estar sujeita a ações judiciais cíveis propostas por adquirentes das unidades imobiliárias ou inquilinos. Tais fatores também podem afetar a reputação da Devedora, sujeitá-la ao pagamento de indenizações, diminuir sua rentabilidade e afetá-la adversamente, uma vez que a Devedora é legalmente responsável por garantir a solidez da obra ao menos pelo período de cinco anos.*

*A execução dos empreendimentos também pode sofrer atrasos devido à: (i) demora ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais e incêndios; (iii) atrasos ou falta no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão de obra; (iv) acidentes; (v) questões trabalhistas, como greves e paralisações; (vi) imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, (vii) controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas; (viii) condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores; (ix) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, e/ou (x) restrições resultantes de pandemias, ou outros acontecimentos, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão.*

*A ocorrência de um ou mais desses problemas nos empreendimentos imobiliários da Devedora pode prejudicar a sua reputação e as vendas futuras das unidades imobiliárias. Os atrasos nas obras, escassez de mão de obra qualificada ou as condições adversas descritas acima podem aumentar os custos de incorporação da Devedora em seus empreendimentos. Além disso, o descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento pode gerar atrasos no recebimento de seu fluxo de caixa, o que pode aumentar para a Devedora sua necessidade de capital, como também gerar contingências com os compradores das unidades imobiliárias objeto das incorporações, em função das entregas com atraso, o que poderá resultar em aumento no número de distratos pleiteados por tais compradores, impactando assim adversamente na Devedora sobre seus resultados. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.*

*5. A Devedora poderá incorrer em custos não previstos e em atrasos para a conclusão de projetos.*

# Fatores de Risco

*As atividades da Devedora envolvem a incorporação, venda e construção de empreendimentos comerciais e residenciais. Dentre os principais riscos relacionados aos projetos da Devedora, ressalta-se a duração dos trâmites internos para análise e aprovação das Prefeituras Municipais e/ou demais órgãos competentes, a necessidade de regularização das áreas dos imóveis e de eventuais pendências a eles relacionadas, a obtenção de licenças ambientais, possibilidade de exigências formuladas pelos órgãos envolvidos que demandem tempo para a Devedora em sua execução e cumprimento, possibilidade de alterações na lei de zoneamento urbano, do uso e ocupação do solo e proteção ambiental e/ou no plano diretor estratégico aplicável que impossibilitem as construções e/ou reformas inicialmente previstas, ocorrência de custos acima do orçado, eventual necessidade do aval dos proprietários dos imóveis locados e dos outorgantes da superfície para realização de obras nos imóveis e, conseqüentemente, o não cumprimento dos prazos de entrega e conclusão dos projetos..*

*Tais riscos podem resultar na possibilidade de a Devedora ter que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçado e/ou de incorrer em atraso no início de geração de receitas de vendas. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar os negócios da Devedora e resultados operacionais de forma negativa. A Devedora pode, ainda, incorrer em custos adicionais de construção que ultrapassem o orçamento original, principalmente em função de (i) aumento de custos de materiais, (ii) aumento de custo de mão de obra, (iii) atraso no cronograma previsto para conclusão das obras, (iv) aumento de taxas de juros e (v) necessidade de regularização do terreno quanto a aspectos ambientais. 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. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.*

*6. Variações no preço de terrenos poderão elevar os custos de vendas ou reduzir ativos da Devedora, diminuir seu lucro e, conseqüentemente, afetá-la adversamente.*

*A manutenção dos níveis de lançamento e o eventual crescimento da Devedora dependem, em grande parte, de sua capacidade em adquirir terrenos a custo atrativo e, uma vez celebrados os compromissos de compra e venda de tais terrenos, que as condições precedentes estabelecidas nos referidos compromissos sejam atendidas, para efetiva aquisição dos terrenos (tais como condição satisfatória da diligência legal dos terrenos e obtenção de documentações e licenças pertinentes para realização da incorporação). O preço dos terrenos é um dos componentes mais importantes do custo dos empreendimentos da Devedora.*

*À medida que outras incorporadoras entram no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos residenciais e comerciais ou aumentam suas operações nesse setor, os preços dos terrenos poderão subir significativamente ou em caso de piora das condições econômicas, regulatórias ou de mercado, os preços dos terrenos podem reduzir significativamente, podendo haver escassez de terrenos adequados em razão do aumento da demanda ou diminuição da oferta. A elevação dos preços de terrenos poderá aumentar o preço de vendas ou diminuir os ganhos da Devedora, visto que poderá não ser possível transferir essa diferença de preço aos eventuais compradores dos empreendimentos. Por outro lado, eventual queda do valor de mercado dos terrenos compromissados e/ou mantidos em estoque impactará o custo de oportunidade do capital que foi aplicado no terreno, afetando adversamente a Devedora em sua receita financeira. Ambas as situações poderão impactar adversamente a Devedora. Além disso, devido à necessidade de obtenção de registros e autorizações para a construção, existe um intervalo entre a data na qual a Devedora adquire um terreno para um empreendimento e a data de início de venda das unidades aos seus clientes. Em conseqüência, a Devedora enfrenta um risco de declínio da demanda por unidades, do aumento dos custos de mão-de-obra, insumos e matérias-primas, do aumento das taxas de juros, de flutuação das moedas e da ocorrência de incertezas políticas durante esse período, bem como o risco de não vender unidades por preços ou margens de lucro previstos ou nos prazos previstos. Em geral, despesas significativas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas caso haja diminuição das receitas da Devedora em decorrência de alterações nas condições da economia.*

# Fatores de Risco



Ademais, a Devedora mantém terrenos em estoque para desenvolvimento de seus empreendimentos imobiliários futuros. O valor dos terrenos mantidos em estoque pode variar significativamente entre a data de suas aquisições e a data de entrega dos empreendimentos imobiliários aos quais se destinam, como consequência de condições econômicas, regulatórias ou de mercado. A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque pela Devedora pode comprometer o resultado das vendas dos correspondentes empreendimentos imobiliários, impactando adversamente a rentabilidade e as margens da Devedora. Além disso, unidades imobiliárias comercializadas podem retornar para estoque em razão de distratos sem justa causa dos respectivos adquirentes ou por inadimplemento com relação ao pagamento dos financiamentos concedidos pela Devedora. Adicionalmente ao retorno da unidade imobiliária para o estoque, a Devedora pode ter que incorrer com despesas comerciais adicionais para revendê-la, além de gastos com manutenção, condomínio e IPTU. Tais custos podem ser significativos e impactar negativamente o fluxo de caixa e o desempenho da Devedora. Em razão desses fatores, a Devedora pode ser forçada a vender unidades imobiliárias com prejuízo ou por preços inferiores aos originalmente previstos pela Devedora e ser obrigada a efetuar reduções substanciais no valor contábil de tais unidades imobiliárias em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

7. 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 adversamente a Devedora.

A maior parte das receitas da Devedora decorre das vendas de unidades imobiliárias são reajustadas (i) durante a fase de construção, pelo Índice Nacional de Custo da Construção ("INCC"); e (ii) após a fase de construção, pelo Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M"). Por outro lado, a maior parte das despesas da Devedora relacionada à atividade de construção é reajustada pelo INCC. Caso após a fase de construção, haja descasamento entre o INCC e o IGP-M, os resultados financeiros da Devedora poderão ser afetados adversamente. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.

8. Falhas no processo de incorporação dos empreendimentos imobiliários da Devedora podem exigir dispêndios adicionais de capital e resultar em obrigações de indenização para a Devedora.

O processo de incorporação dos empreendimentos imobiliários da Devedora envolve (i) a prospecção, avaliação e aquisição de terrenos; (ii) o desenvolvimento e aprovação de projetos; e (iii) a construção do empreendimento imobiliário. A identificação e correção de falhas que venham a ocorrer em qualquer dessas etapas, como (i) erros na detecção ou no dimensionamento de condições ambientais e/ou geológicas adversas nos terrenos adquiridos; (ii) falhas de engenharia e de execução das obras; e (iii) defeitos de matérias-primas, insumos e materiais, podem exigir desembolso de recursos pela Devedora que ultrapassem de forma significativa suas estimativas originais, comprometendo o seu fluxo de caixa e seus resultados operacionais.

# Fatores de Risco

*Adicionalmente, tais falhas podem acarretar necessidade de dispêndios adicionais para regularização ambiental do terreno e remediar contaminações, situações extremas, como desabamento parcial ou total de edificações, podendo causar a paralisação e/ou cancelamento da obra e, inclusive, perda de vidas. A ocorrência de qualquer dos eventos acima pode resultar em perdas financeiras, obrigações de indenização por danos morais e materiais e prejuízo à reputação da Devedora. Além disso, de acordo com a legislação em vigor, a Devedora deve garantir, perante os adquirentes de unidades imobiliárias, a solidez de seus empreendimentos imobiliários por prazo não inferior a cinco anos contados da conclusão do empreendimento imobiliário. Caso seja constatado qualquer defeito que comprometa a solidez dos empreendimentos imobiliários da Devedora, a Devedora pode incorrer em despesas inesperadas e substanciais, o que poderá ter um efeito adverso sobre a sua situação financeira, seus resultados operacionais e sua reputação, afetando-a adversamente. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.*

*9. A Devedora pode não dispor de seguro suficiente para se proteger contra perdas substanciais.*

*A Devedora não pode garantir que as coberturas de suas apólices estarão disponíveis ou serão suficientes para cobrir eventuais danos decorrentes de sinistros relacionados a riscos inerentes às suas atividades (como riscos de engenharia, incêndio, quedas etc.). Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos pelas apólices da Devedora, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades.*

*Ademais, a Devedora pode ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas por suas apólices de seguro. Adicionalmente, quando do vencimento das atuais apólices de seguro da Devedora, não tem como garantir que a Devedora conseguirá renová-las em termos suficientes e favoráveis. Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices contratadas ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguros da Devedora podem afetar adversamente seus negócios ou sua condição financeira. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.*

*10. Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos à Devedora.*

*A Devedora é/ou pode vir a ser réu em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, cujos resultados podem ser desfavoráveis. Decisões contrárias aos interesses da Devedora, aos interesses dos administradores e/ou de seus acionistas controladores, ou ainda aos seus prognósticos de perda, poderão representar perdas financeiras e impedir a realização de projetos conforme inicialmente planejados, podendo afetar adversamente a reputação, os negócios ou os resultados da Devedora. O valor de provisões feitas pela Devedora poderá ser inferior ao valor total das condenações referentes aos processos citados acima. Da mesma forma, um ou mais dos membros do conselho de administração e da diretoria, bem como os acionistas controladores da Devedora podem vir a ser réus em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando os administradores ao exercício de suas funções na Devedora, o que poderá causar efeito adverso relevante na reputação, nos negócios ou nos seus resultados, direta ou indiretamente.*

# Fatores de Risco



*A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares dos CRI de modo adverso relevante.*

*Os demais fatores de risco relacionados à Devedora podem ser encontrados no item 4 do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 80"), incorporado por referência a este Prospecto Preliminar, o qual pode ser encontrado no website indicado na seção "15 - Documentos ou Informações Incorporados ao Prospecto por Referência ou como Anexos", na página 70 deste Prospecto.*

*h) riscos relacionados a fatores macroeconômicos;*

## *1. Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários*

*As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários, o que poderá afetar adversamente a capacidade da Devedora e da Emissora de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, respectivamente, afetando negativamente os Titulares dos CRI.*

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

## *2. Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Emissora e da Devedora*

*O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades e resultados operacionais da Emissora e da Devedora, impactando adversamente o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI e, conseqüentemente, afetando negativamente os Titulares dos CRI.*

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

# Fatores de Risco



*A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Emissora e da Devedora, impactando adversamente o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI e, conseqüentemente, afetando negativamente os Titulares dos CRI.*

### *3. Efeitos dos mercados internacionais*

*O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, tanto de economias desenvolvidas quanto emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que pode prejudicar seu preço de mercado e afetar negativamente os Titulares dos CRI.*

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

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

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

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

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

# Fatores de Risco



*5. A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Emissora, Devedora e o preço dos CRI*

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

*A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora, impactando adversamente o pagamento dos CRI e dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetando negativamente os Titulares dos CRI.*

*6. Acontecimentos e percepção de riscos em outros países*

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

*A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Emissora, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.*

*Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do País e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no País, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente, a Emissora e a Devedora, o que pode impactar adversamente o pagamento dos CRI e dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetando negativamente os Titulares dos CRI.*

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

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

# Fatores de Risco



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

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

## *8. Alterações na política monetária e nas taxas de juros*

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

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

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

## *10. Riscos em relação à instabilidade econômica resultante dos impactos causados pelo Coronavírus*

*(COVID-19) e por eventuais surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças*

*O Coronavírus (COVID-19), bem como eventual surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, no Brasil ou nas demais partes do mundo: (i) pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, que podem afetar, de forma negativa e substancial, o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os CRI; (ii) poderão ser apresentadas entraves no âmbito do mercado secundário em relação aos CRA; (iii) poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de securitização, a Devedora e o resultado de suas operações, incluindo em relação às aplicações financeiras; e (iv) podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho da Devedora.*

# Sumário



Disclaimer	
Setor	
Lawi	
Destaques Operacionais	
Destaques Financeiros	
Diferenciais Lawi	
Termos e Condições	
Fatores de Risco	
Contatos	
Anexos	

# Contatos de Distribuição



**Higor Benedetti, CFA**

[higor.benedetti@bancoalfa.com.br](mailto:higor.benedetti@bancoalfa.com.br)

(11) 3175-5061

**Bruna Carmona**

[bruna.carmona@bancoalfa.com.br](mailto:bruna.carmona@bancoalfa.com.br)

(11) 3175-5263

**Geral**

[distribuicaodcm@bancoalfa.com.br](mailto:distribuicaodcm@bancoalfa.com.br)



## Safr

Investment  
Bank

**Rafael Quintas**

[rafael.quintas@safra.com.br](mailto:rafael.quintas@safra.com.br)

**Januaria Rota**

[januaria.rota@safra.com.br](mailto:januaria.rota@safra.com.br)

**Pedro Sene**

[pedro.sene@safra.com.br](mailto:pedro.sene@safra.com.br)

**Alexandre Baldrigue**

[alexandre.Baldrigue@safra.com.br](mailto:alexandre.Baldrigue@safra.com.br)

**Pedro Vasconcellos**

[pedro.vasconcellos@safra.com.br](mailto:pedro.vasconcellos@safra.com.br)

**Geral**

[fi.sales@safra.com.br](mailto:fi.sales@safra.com.br)

(11) 3175-7695

# Sumário



Disclaimer	
Setor	
Lawi	
Destaques Operacionais	
Destaques Financeiros	
Diferenciais Lawi	
Termos e Condições	
Fatores de Risco	
Contatos	
Anexos	

# Anexo - Lançamento 1T22 – High Wonder – Brás



HIGH WONDER

BY PRAÇAS DA CIDADE

89%  
vendido



HIGH WONDER

BY PRAÇAS DA CIDADE

MAIS UM PONTO ALTO  
DO SUCESSO  
DO PRAÇAS DA CIDADE.

O privilégio de viver em uma torre única e exclusiva, com 43 andares e uma excelente vista da metrópole, é todo seu.

84 M<sup>2</sup>  
3 DORMS.  
1 SUÍTE

111 M<sup>2</sup>  
3 DORMS.  
1 SUÍTE

126 M<sup>2</sup>  
3 SUÍTES

Fonte: Lawi.

%s Vendido em VGV, data-base 30/set/2023.

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

# Anexo - Lançamentos 2T22 – Verdant



99% vendido



TERRENO COM MAIS DE **8.937 M<sup>2</sup>**  
 BOSQUE PRIVATIVO COM **1.800 M<sup>2</sup>**

Projeto de ARQUITETURA: MCAA ARQUITETOS  
 Projeto de PAISAGISMO: BENEDITO ABBUD  
 Projeto de DECORAÇÃO das áreas comuns: CHRIS SILVEIRA  
 QUANTIDADE DE TORRES: 3

**129 | 132 | 155 M<sup>2</sup>**  
 3 SUÍTES | HALL PRIVATIVO

ÁREAS DE LAZER

- Salão de Festas
- Salão de Festas Gourmet
- Brinquedoteca
- Fitness
- Sala de Spinning
- Salão de Jogos
- Piscina com Raia de 50 m
- Piscina Infantil
- Spa com Sauna
- Quadra Poliesportiva
- Quadra de Beach Tennis
- Pet Place
- Churrasqueiras
- Playground
- Área de Piquenique
- Pista de Caminhada
- Bicicletário
- Bosque
- Fitness Externo
- Redário

Fonte: Lawi.

%s Vendido em VGV, data-base 30/set/2023.

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

# Anexo - Lançamentos 2T22 – Green View – Butantã



58% vendido

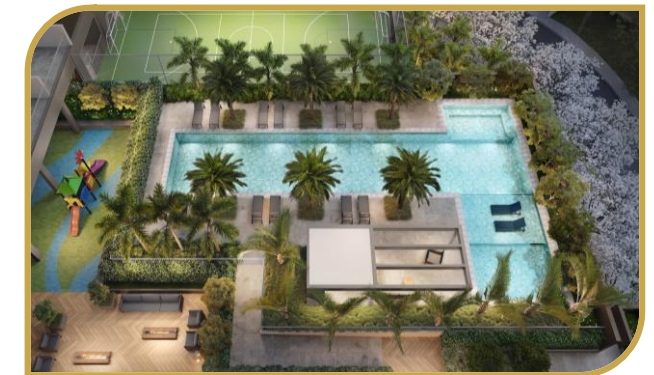


Fonte: Lawi.

%s Vendido em VGV, data-base 30/set/2023.

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

# Anexo - Lançamento 3T22 – Grand Square



*%s Vendido em VGV, data-base 30/set/2023.*

Fonte: Lawi.

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

# Anexo - Lançamentos 4T22 - Galleria Klabin



76% vendido



## Diferenciais da Torre Residencial:

- Piscinas de raia coberta e descoberta
- 3 quadras: tênis (piso lisonda), beach tennis e poliesportiva
- Plantas-tipo 166m<sup>2</sup> e 234m<sup>2</sup> com opções-junção: 332m<sup>2</sup> e 468m<sup>2</sup>
- Coberturas de 457m<sup>2</sup> e plantas duplex de 327m<sup>2</sup>
- Penthouse de 457m<sup>2</sup> (planta ao lado), c/ acesso direto garagem- apto ("sensação de casa")
- Terreno de ~5,7 mil m<sup>2</sup> somente para torre residencial
- Área total de ~7 mil m<sup>2</sup> sem paralelo na região, c/ torre studio totalmente separada

Vídeo do Produto e Tour Virtual:

<https://www.youtube.com/watch?v=HeeVDFbaLNQ>

[https://www.sferica.com.br/temporario/lavvi/galleria\\_klabin/](https://www.sferica.com.br/temporario/lavvi/galleria_klabin/)

Fonte: Lawi.

%s Vendido em VGV, data-base 30/set/2023.

# Anexo - Lançamentos 4T22 e 1T23 - Eden Park





Terreno: 42 mil m<sup>2</sup>

Localização:  
Brooklin

Segmento: Alto

% Lavvi: 45%

1ª Fase: nov/22  
Nova Torre 1ª F: mar/23

2ª Fase : 2º semestre 2023\*

<sup>1</sup>%s Vendido em VGV, data-base 30/set/2023, sendo que a conta inclui a torre lançada em março/23.

\*Estimativa de cronograma. Não constitui guidance..

Fonte: Lawi.

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