

PROSPECTO PRELIMINAR

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 67ª (SEXAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, EM DUAS SÉRIES, DA



CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia S1 - CVM nº 94
CNPJ nº 41.811.375/0001-19

Rua Professor Atilio Innocenti, nº 474, Conjuntos 1.009/1.010,
Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, São Paulo - SP

Perfazendo o montante total de, inicialmente,

R\$ 50.000.000,00

(cinquenta milhões de reais)

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela



EMBRAED

EMPREENHIMENTOS
RTDR PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 09.222.901/0001-00

Avenida Brasil, nº 3.313, sala 9ª-1, CEP 88330-063, Camboriú - SC



CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRCASCRI1L3
CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRCASCRI1M1
DATA DE REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA NA CVM: [●]
Nível de concentração dos direitos creditórios: devedor único

A **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora na categoria S1 perante a CVM sob o nº 94, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atilio Innocenti, nº 474, Conjuntos 1.009/1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, está realizando a emissão de até 50.000 (cinquenta mil) certificados de recebíveis imobiliários da 67ª (sexagésima sétima) emissão, em duas séries, todos nominativos e escriturais, para distribuição pública nos termos da Resolução CVM 160, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão, qual seja, 29 de novembro de 2023, o valor total de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Os CRI têm como lastro os créditos imobiliários oriundos das debêntures, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em duas séries, da 11ª (décima primeira) emissão da **RTDR PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 09.222.901/0001-00, emitidas nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 11ª (Décima Primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Duas Séries, para Colocação Privada, da RTDR Participações S.A.", celebrada em 29 de novembro de 2023 entre a Devedora e a Emissora, nos termos do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60. Para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários e vinculá-los aos CRI, de acordo com o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Duas Séries da 67ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização", celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário. Em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e cumprimento das Obrigações Garantidas, foi constituída cessão fiduciária dos Recebíveis titulados e/ou que venham a ser titulados pela Devedora e pelas Cedentes, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; e (II) fiança.

Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Prospecto Preliminar, os CRI terão prazo de vencimento de 2.183 dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 20 de novembro de 2029. O Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI 1ª Série não será objeto de atualização monetária. O Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI 2ª Série será objeto de atualização monetária pela variação do IPCA, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, desde a Data da Integralização até a data de seu efetivo pagamento, a ser definido conforme Procedimento de *Bookbuilding*.

Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) (I) dos CRI 1ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da taxa média diária da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa correspondente a 3,00% (três inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis dos CRI 1ª Série ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso; e (II) dos CRI 2ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 8,50% (oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, desde a primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso. Os CRI serão depositados para: (a) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações, os eventos de pagamento dos CRI liquidados financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

O Agente Fiduciário foi nomeado para representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, nos interesses da comunidade dos titulares de CRI. Em observância ao artigo 37 da Resolução CVM 60, a Emissora instituirá regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI, bem como sobre quaisquer valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430. O objeto do Regime Fiduciário será destacado do patrimônio da Emissora e passará a constituir o patrimônio separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas aos Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430. **NÃO SERÃO CONSTITUÍDAS GARANTIAS ESPECÍFICAS SOBRE OS CRI, SEM PREJUÍZO DAS GARANTIAS REAIS ACIMA MENCIONADAS. OS CRI NÃO CONTARÃO COM REFORÇOS DE CRÉDITO ESTRUTURAIS OU DE TERCEIROS.**

A distribuição dos CRI será intermediada pelo **ABC BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 33.817.677/0001-76, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta. Os CRI serão distribuídos, exclusivamente, aos investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas no artigo 12 e 11 da Resolução CVM 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30. O aviso ao mercado foi divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

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

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM. O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA SECURITIZADORA, DO COORDENADOR LÍDER E DA B3. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 13 A 26 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA E/OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS TÍTULOS EMITIDOS. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM, A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NA PÁGINA 29 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR. ESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NA PÁGINA DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DA B3.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS A PARTIR DE 13 DE NOVEMBRO DE 2023. OS PEDIDOS DE RESERVA SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 13 A 26. OS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DO DEVEDOR DO TÍTULO QUE COMPÕE SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE O REFERIDO TÍTULO.

COORDENADOR LÍDER



EMISSORA



DEVEDORA



ASSESSOR LEGAL



AGENTE FIDUCIÁRIO





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1. Breve Descrição da Oferta	1
2.2. Apresentação da Emissora	1
2.3. Informações que a Emissora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização	2
2.4. Identificação do público-alvo	2
2.5. Valor Total de Oferta	2
2.6. Certificado de Recebíveis Imobiliários	3
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	10
3.1. Destinação dos Recursos pela Emissora	10
3.2. Destinação dos Recursos pela Devedora.....	10
3.2.1. Comprovação da Destinação de Recursos pela Devedora	10
3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado	12
3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas	12
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato.....	12
4. FATORES DE RISCO	13
5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA	27
5.1. Cronograma tentativo.....	27
6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2	29
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA.....	30
7.1. Eventuais Restrições à Transferência dos CRI	30
7.2. Inadequação do Investimento.....	30
7.3. Eventual Modificação da Oferta	30
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	33
8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida	33
8.2. Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição destes Investidores	43
8.3. Autorizações Societárias Necessárias à Emissão ou Distribuição dos Certificados, identificando os Órgãos Deliberativos Responsáveis e as Respectivas Reuniões em que foi Aprovada a Operação de Securitização	43
8.4 Regime de Distribuição	43
8.5. Dinâmica de Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	47
8.6. Formador de Mercado	48
8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização.....	48
8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam.....	48
9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO.....	49
9.1. Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos Titulares de CRI	49
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes.....	49
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares de CRI	49
9.4. Política de investimento	49

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS	50
10.1. Créditos Imobiliários	50
10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão	52
10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados	52
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito	52
10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento.....	52
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplimentos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que compõem o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo.	53
10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou dos coordenadores da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Securitizadora e os coordenadores tenham a respeito, ainda que parciais	53
10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados.....	53
10.9 Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos	53
10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço	60
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios	61
11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES	62
11.1. Identificação dos Originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização	62
11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil.....	62
12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA.....	63
12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios.....	63
12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas.....	63
12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social	63

12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado 63

12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios. 65

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES	66
14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS	68
14.1. Condições do Contrato de Distribuição	68
14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta	70
15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA	71
15.1. Formulário de Referência da Emissora.....	71
16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	74
17. INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA	77
18. DEFINIÇÕES	80

ANEXOS

ANEXO I	Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão dos CRI.....	95
ANEXO II	Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão das Debêntures e das Garantias	97
ANEXO III	Estatuto social atualizado da Securitizadora	99
ANEXO IV	Estatuto social atualizado da Devedora	101
ANEXO V	Termo de securitização de créditos	103
ANEXO VI	Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis.....	105
ANEXO VII	Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado	107
ANEXO VIII	Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto	109



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Nos termos do §3º do artigo 17 e do item 2 da seção "Informações do Prospecto" do "Anexo E" da Resolução CVM 160, segue abaixo breve descrição da Oferta. O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Emissão, a Oferta e os CRI.

Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos, do Termo de Securitização e do Formulário de Referência da Emissora, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 13 a 26 deste Prospecto Preliminar. Recomenda-se aos Investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nos CRI.

2.1. Breve Descrição da Oferta

No âmbito da 67ª (sexagésima sétima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em duas séries, da Emissora, serão emitidos, até 50.000 (cinquenta mil) CRI, observado que a quantidade de CRI a ser alocada em cada uma das séries será definida por meio do Sistema de Vasos Comunicantes, de acordo com a demanda apurada no âmbito do Procedimento de Bookbuilding. Estes serão objeto da Oferta, com Valor Nominal Unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão, perfazendo o Valor Total da Emissão de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI. Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, a qual será objeto de registro pela CVM por meio do rito automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e do artigo 27 da Resolução CVM 160, sob regime misto de Melhores Esforços e Garantia Firme de colocação.

A Oferta é irrevogável e está sujeita às condições legítimas que correspondam a um interesse legítimo da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, que não afetem o funcionamento normal do mercado e cujo implemento não dependa de atuação direta ou indireta da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

2.2. Apresentação da Emissora

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA, DE MODO QUE, AS SUAS INFORMAÇÕES COMPLETAS ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA. LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Fundada em 2021, a Canal Companhia de Securitização é uma companhia securitizadora, devidamente autorizada a atuar pela CVM, com atividades focadas em:

- i. aquisição e securitização de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários;
- ii. aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos do agronegócio;
- iii. gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário, próprias ou de terceiros;
- iv. gestão e administração de carteiras de crédito do agronegócio, próprias ou de terceiros;
- v. emissão, distribuição e a colocação de forma pública ou privada de certificados de recebíveis imobiliários no mercado financeiro e de capitais, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários que sejam compatíveis com as suas atividades;
- vi. emissão, distribuição e colocação de forma pública ou privada, no mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis do agronegócio e outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios do agronegócio que sejam compatíveis com as suas atividades;
- vii. atuação como agente fiduciário de letras imobiliárias garantidas, estando, para tanto, autorizada ao exercício da atividade de administração de bens e ativos de terceiros;

- viii. realização de negócios e prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização de direitos creditórios do agronegócio ou de direitos de crédito imobiliário e emissão de certificados de recebíveis do agronegócio, certificados de recebíveis imobiliários ou outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios do agronegócio ou em direitos de crédito imobiliário, incluindo, mas não se limitando a, digitação de títulos em sistema de mercado de balcão, e administração, recuperação e alienação de direitos de crédito;
- ix. distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;
- x. prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;
- xi. consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários e do agronegócio;
- xii. realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários e do agronegócio;
- xiii. prestação de garantias para os valores mobiliários emitidos pela Securitizadora;
- xiv. realização de operações no mercado de derivativos visando a cobertura de riscos de sua carteira de créditos; e
- xv. participação em outras sociedades, como sócia, acionista ou quotista, no país ou no exterior (holding).

2.3. Informações que a Emissora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização

Os Créditos Imobiliários, devidos pela Devedora e oriundos das Debêntures, serão vinculados ao CRI por meio do Termo de Securitização, e serão objeto de distribuição pública sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, e serão depositados nos termos do artigo 4º da Resolução CVM 31, para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, conforme o caso, administrados e operacionalizados pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3.

2.4. Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada aos Investidores. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação dos CRI em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição dos CRI não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nos CRI ao perfil de seus respectivos clientes. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre o público investidor em geral depois de decorridos 6 (seis) meses da Data de Encerramento da Oferta, conforme disposto no artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160.

2.5. Valor Total de Oferta

O valor total da emissão é de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

2.6. Certificado de Recebíveis Imobiliários

Os CRI serão emitidos em duas séries, em Sistema de Vasos Comunicantes, sendo certo que não haverá subordinação entre as séries, com as características abaixo:

Valor Nominal Unitário	Os CRI têm Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Quantidade de CRI	Serão emitidos até 50.000 (cinquenta mil) CRI, de modo que a quantidade de CRI a ser alocada em cada série serão definidas de acordo com o sistema de Vasos Comunicantes, podendo cada série possuir quantidades distintas de CRI, todas com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo).
Código ISIN dos CRI 1ª Série	BRCASCCRI1L3.
Código ISIN dos CRI 2ª Série	BRCASCCRI1M1.
Classificação de Risco	os CRI não serão objeto de classificação de risco. Para mais informações sobre a classificação de risco dos CRI, veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e aos CRI - Inexistência de classificação de risco dos CRI", na página 22 deste Prospecto Preliminar.
Data de Emissão	29 de novembro de 2023.
Prazo e Data de Vencimento	Os CRI terão prazo de 2.183 (dois mil cento e oitenta e três) dias a contar da Data de Emissão, sendo a Data de Vencimento em 20 de novembro de 2029, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado, previstas no Termo de Securitização.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira	Os CRI serão depositados para (a) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações, os eventos de pagamento dos CRI liquidados financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.
Atualização Monetária dos CRI	O Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI 1ª Série não serão objeto de atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI 2ª Série será objeto de atualização monetária pela variação do IPCA, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, desde a Data da Integralização até a data de seu efetivo pagamento.
Remuneração dos CRI	Sobre o Valor Nominal Unitário, ou o seu saldo (i) dos CRI 1ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da taxa média diária da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa correspondente a 3,00% (três inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de

	Integralização dos CRI 1ª Série ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso; e (ii) dos CRI 2ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes 8,50% (oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, desde a primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso.
Pagamento da Remuneração dos CRI	Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial, conforme os termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga mensalmente, sendo o primeiro pagamento em 19 de dezembro de 2023 e, o último, na Data de Vencimento, conforme tabela constante no Anexo II ao Termo de Securitização.
Repactuação Programada	Não haverá repactuação programada dos CRI.
Amortização	Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial, o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado semestralmente, observada o prazo de carência de 24 (vinte e quatro) meses, nos termos do Anexo II ao Termo de Securitização.
Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial	<p>A qualquer tempo no decurso da Emissão, a Devedora deverá realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) e, conseqüentemente, a Emissora realizará a Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial dos CRI, nos seguintes eventos: (a) no caso de não atingimento e não recomposição da Razão Mínima de Garantia (conforme definido no Termo de Securitização), dentro de 05 (cinco) dias contados do decurso do prazo previsto para tanto no Contrato de Cessão Fiduciária; e/ou (c) caso haja recursos nas Contas Empreendimentos, advindos dos Recebíveis dos Contratos Não Performados.</p> <p>A Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial deverá abranger, proporcionalmente, todos os CRI em circulação e deverá obrigatoriamente obedecer ao limite de amortização necessário para fins de recomposição da Razão Mínima de Garantia, desde que igual ou inferior a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário.</p>
Amortização Extraordinária Programada	Mensalmente, a partir da primeira parcela de juros remuneratórios, inclusive, caso seja verificada a variação positiva do IPCA nas respectivas Datas de Aniversário, o saldo devedor atualizado dos CRI da 2ª Série será amortizado extraordinariamente
Resgate Antecipado dos CRI	O resgate antecipado total dos CRI, na ocorrência dos seguintes eventos: (i) Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (ii) declaração de vencimento antecipado das Debêntures; e/ou (iii) liquidação do Patrimônio Separado
Eventos de Vencimento Antecipado	As Debêntures poderão vencer de forma antecipada em caso da ocorrência de um evento de vencimento antecipado das Debêntures previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, e, conseqüentemente, os CRI serão resgatados antecipadamente.

Garantias	<p>Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos pela Cessão Fiduciária e pela Fiança.</p>
Créditos Imobiliários	<p>Os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI, são oriundos das Debêntures não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, da 11ª (décima primeira) emissão, em duas séries, da Devedora.</p>
Lastro dos CRI	<p>Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures.</p>
Regime Fiduciário	<p>É o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430, sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Garantias, as Contas Empreendimentos e a Conta do Patrimônio Separado, inclusive o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado.</p>
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	<p>Além da hipótese de insolvência da Emissora com relação às obrigações da Emissão, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar liquidação ou não conforme Cláusulas 12.1 a 12.5.1 do Termo de Securitização:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elidido no prazo legal, liquidação, extinção ou dissolução da Emissora; (ii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 2 (dois) Dias Úteis, contados da data da ocorrência do referido inadimplemento; ou (iii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado.
Tratamento Tributário	<p>Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações aqui contidas para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos que não o imposto sobre a renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.</p> <p>As informações contidas do Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.</p>



Tributação: Serão de responsabilidade dos Titulares de CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI:

(a) Imposto sobre a Renda (IR):

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A princípio, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos certificados de recebíveis imobiliários e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei nº 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 71 da Instrução Normativa RFB nº 1585/2015 e artigo 859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018).



Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; (b) no caso das cooperativas de crédito, à alíquota de 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; e, (c) no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021 convertida na Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021). As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997).

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015). Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981/95 e artigo 15, § 2º da Lei nº 9.532/97. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei nº 8.981/95, na redação dada pela Lei nº 9.065 de 20 de junho de 1995).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País.

Há, contudo, um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos entrem no país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014) e não sejam considerados residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida ("JTF"), conforme definido pela legislação brasileira. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros em operações de renda fixa estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento).

A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por investidores pessoas físicas aplica-se aos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive no caso



de residentes domiciliados em países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (artigo 85, § 4º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, 31 de agosto de 2015).

Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do benefício efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. De todo modo, a despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas JTF os países ou dependências listadas no artigo 1º da Instrução Normativa RFB 1.037, de 04 de junho de 2010.

(a) Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS):

O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 199, artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, regra geral não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.



Direitos, Vantagens e Restrições

(b) Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio:

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4373/2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários:

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme art. 32, §º, inciso VI do Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Emissora. Sem prejuízo das demais informações contidas neste Prospecto Preliminar, será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização. Cada CRI irá corresponder a um voto na Assembleia de Titulares de CRI. Observados os termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, os CRI somente poderão ser negociados pelos Investidores com o público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta.

No caso de suspensão e/ou cancelamento da Oferta, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, os Investidores poderão no prazo de mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação informando sobre a suspensão ou cancelamento, eventual decisão por parte dos Investidores de desistir da oferta, nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, com o direito da restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI.

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.1. Destinação dos Recursos pela Emissora

Os recursos líquidos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI, serão utilizados exclusivamente pela Emissora para integralizar as Debêntures, observado os descontos para o pagamento de despesas, conforme disposto no Termo de Securitização.

3.2. Destinação dos Recursos pela Devedora

Os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora, direta ou indiretamente, por meio de sociedades do seu grupo econômico, para construção e/ou reforma dos Empreendimentos Destinação, conforme descritos no Anexo VIII da Escritura de Emissão, observada a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Empreendimentos Destinação e o cronograma indicativo da destinação dos recursos presente na Escritura de Emissão de Debêntures ("Destinação dos Recursos").

3.2.1. Comprovação da Destinação de Recursos pela Devedora

A Devedora se obrigou a informar a comprovação da utilização dos recursos captados por meio da Emissão de acordo com a Destinação dos Recursos acima prevista por meio de relatórios semestrais, devidos todo dia 30 (trinta) após o encerramento de cada semestre civil, ou seja, dezembro e junho, a partir da Data de Emissão, na forma do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures ("Relatórios de Destinação Imobiliária"), acompanhados dos respectivos Documentos Comprobatórios (abaixo definido), sendo que o primeiro Relatório de Destinação Imobiliária deverá ser apresentado em 31 de janeiro de 2024, referente ao primeiro semestre civil findo em 31 de dezembro de 2023, o segundo em 31 de julho de 2024, referente ao segundo semestre civil findo em 30 de junho de 2024, e assim sucessivamente.

A Devedora estima que a destinação ocorrerá conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo VII da Escritura de Emissão de Debêntures ("Cronograma Indicativo"), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da Escritura de Emissão de Debêntures em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar esta Escritura de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado da Escritura de Emissão de Debêntures e nem dos CRI, desde que a Devedora comprove a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI.

A Devedora poderá a qualquer tempo, até a Data de Vencimento, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a Emissão a serem destinados a cada um dos imóveis vinculados aos Empreendimentos Destinação, indicados no Anexo VIII da Escritura de Emissão de Debêntures, independente da anuência prévia da Emissora e/ou dos Titulares dos CRI.

A alteração dos percentuais destinados a cada Empreendimento Imobiliário indicado no Anexo VIII da Escritura de Emissão de Debêntures, a ocorrer entre a Data de Emissão e a Data de Vencimento, deverá ser informado à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, e refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Emissora, da destinação de recursos acima, na periodicidade indicada na Cláusula 5.1.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, mediante apresentação do Relatório de Destinação Imobiliária, juntamente com cronograma físico-financeiro de avanço de obras, para fins de comprovação, e o relatório de medição de obras que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre, bem como documento societário que comprove a participação da Devedora em outra empresa do grupo em caso de

utilização de recursos por sociedade do seu grupo econômico ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, comprovantes, pedidos, entre outros (“Documentos Comprobatórios”). A Devedora apresentará para a Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, cópia das notas fiscais e seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, sempre que tal exigência decorrer da necessidade de prestação de contas perante autarquias, dentre elas a CVM, órgão fiscal, auditoria independente e demais órgãos governamentais.

O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI e/ou até a comprovação total dos recursos obtidos, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão aos Empreendimentos Destinação, a partir dos Relatórios de Destinação Imobiliária e dos documentos fornecidos pela Devedora, nos termos acima, sendo certo que, na hipótese de vencimento antecipado, as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI com relação à destinação de recursos da Emissão perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro. A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão, diretamente ou por meio de consultores contratados para este fim, o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Destinação, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Emissora, dos relatórios e documentos acima previstos assinados por profissionais habilitados para acompanhar a evolução das obras.

Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio dos Relatórios de Destinação Imobiliária e dos Documentos Comprobatórios, ficando o Agente Fiduciário dos CRI desobrigado da obrigação prevista acima.

Na hipótese de a Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI sofrer auditoria pela CVM ou outro órgão regulador, a Devedora deverá comprovar a destinação dos recursos sempre que solicitada pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 10 (dez) dias do recebimento de notificação neste sentido, ou em prazo inferior, caso assim previsto em eventual ofício encaminhado por órgão regulador, sendo certo que o Agente Fiduciário dos CRI deverá notificar a Devedora a respeito de qualquer questionamento de órgão reguladores e/ou fiscalizadores no Dia Útil imediatamente subsequente ao recebimento, pelo Agente Fiduciário dos CRI, de tal questionamento.

As obrigações da Devedora quanto a Destinação dos Recursos, envio das informações e pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI com relação à verificação da Destinação dos Recursos perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, ainda que ocorra a Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial.

Até a data de vencimento dos CRI, será possível a inserção, por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, de novos empreendimentos imobiliários no Anexo VIII, desde que aprovado em assembleia geral por Titulares dos CRI, observado o disposto no Termo de Securitização.

Caberá à Devedora a verificação e análise da suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

A Devedora declara que é acionista ou sócio controlador, direta ou indiretamente, ou é sociedade controlada pelos sócios das sociedades que receberão os recursos decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme definição constante do artigo 116 das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle acima até que comprovada, pela Devedora, a integral utilização da parcela dos recursos destinados à respectiva sociedade no respectivo Empreendimento Imobiliário.

3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado

O presente item não é aplicável à Oferta.

3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas

O presente item não é aplicável à Oferta.

3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato

O presente item não é aplicável à Oferta.



4. FATORES DE RISCO

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

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

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

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

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

(i) Política econômica do Governo Federal.

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

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

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

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto

a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(ii) Efeitos da política anti-inflacionária.

Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para sujeitá-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, limitando, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

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

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América

e/ou da China podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

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

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

Adicionalmente, em 07 de outubro de 2023, o grupo extremista armado Hamas bombardeou Israel. Em resposta aos ataques, primeiro-ministro de Israel, Benjamin Netanyahu, declarou que o país está em estado de guerra. Os desdobramentos desse conflito podem influenciar os preços de combustíveis fósseis, encarecendo, assim, a produção e os custos logísticos da construção civil.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias, as Contas Empreendimentos e a Conta do Patrimônio Separado, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(xi) Ações Judiciais.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(xii) Manutenção do Registro de Companhia Aberta.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

(xiii) Crescimento da Emissora e de seu Capital.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(xiv) A Importância de uma Equipe Qualificada.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Menor

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

Os CRI são lastreados pelas CCI, as quais representam a totalidade dos Créditos Imobiliários detidos pela Emissora e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores dos CRI.

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

A Emissora e o Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 17/21 e da Lei nº 14.430 (ou da Lei nº 9.514, conforme aplicável), são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(xviii) Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários.

As CCI representam os Créditos Imobiliários, oriundos das Debêntures. Problemas na originação e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(xix) Pagamento Condicionado e Descontinuidade.

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

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

(xx) Riscos Financeiros.

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

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

Os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio ou deságio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora nas amortizações extraordinárias dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Menor

(xxii) Risco de Estrutura.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(xxiii) Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(xxiv) Incorreção ou Ausência na Prestação de Informações aos titulares de CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(xxv) Baixa liquidez no mercado secundário.

Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(xxvi) Restrição à negociação.

Não obstante o disposto na Cláusula 4.2 do Termo de Securitização, os CRI a) poderão ser livremente negociadas entre Investidores Qualificados e Investidores Profissionais, e b) somente poderão ser negociadas com público investidor em geral, conforme disposto no artigo 86, inciso III da Resolução CVM nº 160 e na Resolução CVM nº 60/21 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, ainda que os períodos de vedação à negociação estabelecidos pelo artigo 86 da Resolução CVM nº 160 tenham sido plenamente observados, conforme elucidado pelo item 23 do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, de 28 de setembro de 2023.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Menor

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

O Rito de Registro Automático de Distribuição é destinado, entre outros, para ofertas públicas de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhias securitizadoras registradas na CVM, direcionadas, dentre outros, a investidores profissionais, dispensando-se a análise prévia do registro pela CVM e realizando-se automaticamente a distribuição, nos termos do art. 26, inciso VIII, alínea "(b)", da Resolução CVM nº 160. A oferta sujeita ao Rito de Registro Automático de Distribuição está dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas na CVM, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais estão familiarizados. Os termos e condições da Emissão e da Oferta também não serão objeto de análise pela CVM ou pela ANBIMA, sendo certo que a CVM poderá analisar a Oferta a posteriori e fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar os Titulares de CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Menor

(xxviii) Risco de Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial.

Os CRI poderão ser objeto de Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Menor

(xxix) Risco de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários.

A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM nº 17/21 e do artigo 29, §1º, inciso II, da Lei nº 14.430, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização.

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

Na ocorrência um dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, tal situação acarretará redução original de investimento esperado pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(xxx) Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Geral de investidores.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Médio

(xxxii) Riscos inerentes a emissões em que os imóveis vinculados a créditos imobiliários ainda não tenham recebido o "habite-se" ou as demais autorizações dos órgãos administrativos competentes.

Alguns dos Empreendimentos Destinação para os quais serão destinados os recursos decorrentes das Debêntures encontram-se em fase de construção, de modo que não estão ainda concluídos e não receberam seus respectivos "habite-se" ou documento equivalente por parte das autoridades competentes. A conclusão desses Empreendimentos Destinação dentro do cronograma de obras pela Devedora depende de certos fatores que estão além do controle da Devedora. Eventuais falhas e atrasos no cumprimento de prazos e/ou requisitos estabelecidos pelos órgãos administrativos competentes poderão prejudicar a conclusão dos empreendimentos, e, conseqüentemente, sua reputação, sujeita-la a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuir a rentabilidade dos empreendimentos imobiliários ou justificar o não pagamento do preço das unidades autônomas pelos compradores/devedores. Tais atrasos podem, ainda, gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa da Devedora. Além disso, a impossibilidade de conclusão de um ou mais dos Empreendimentos Destinação acarretaria a necessidade de realocação dos recursos a eles destinados entre os demais Empreendimentos Destinação. A ocorrência dos eventos aqui descritos pode diminuir a rentabilidade da Devedora e impactar a solvência da Devedora, o que pode impactar sua capacidade de adimplir suas obrigações relativas às Debêntures, e por consequência afetar o recebimento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Médio

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(xxxiii) Inexistência de classificação de risco dos CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(xxxiv) Risco de regularidade, inclusive das matrículas, e de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos Empreendimentos Imobiliários objeto da Emissão.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(xxxv) Riscos decorrentes do Setor Imobiliário. A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como:

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

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

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis vinculados aos Empreendimentos Imobiliários e/ou Empreendimentos Destinação, nem mesmo o direito de retê-los em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos CRI por parte da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maio

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Médio

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Médio

(xxxviii) Capacidade creditícia e operacional da Devedora.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(xl) Ações da Devedora acima do threshold estabelecido para fins de Auditoria Legal.

Na auditoria legal (due diligence) para fins da Oferta dos CRI, foi verificada a existência de ações judiciais da Embraed Edificação com valor de causa acima do threshold estabelecido. As referidas ações possuem natureza cível (ações de rescisão contratual, cobrança de honorários de corretagem e ações de indenização), sendo que 4 (quatro) processos com valores acima de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) são Ações Cíveis Públicas, com o objeto de indenização por danos ambientais decorrentes da construção de empreendimentos imobiliários. A condenação pode acarretar a redução da capacidade econômica da Devedora prejudicando os pagamentos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(xlii) A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding pode afetar adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI e poderá resultar na redução da liquidez dos CRI.

A Remuneração dos CRI será definida após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding. Nos termos da regulamentação em vigor, serão aceitas no Procedimento de Bookbuilding intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que poderá impactar adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI. A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI para os Investidores Profissionais e Qualificados, reduzindo liquidez desses CRI posteriormente no mercado secundário. O Coordenador Líder não tem como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI que subscreverem e integralizarem fora de circulação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Médio

(xliii) Ações da Embraed Edificações acima do threshold estabelecido para fins de Auditoria Legal.

Através de auditoria legal (due diligence) para fins da Oferta dos CRI, foi verificada a existência de ações judiciais da Embraed Edificação com valor de causa acima do threshold estabelecido, totalizando 13 (treze) ações identificadas com valores de causa acima de

R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), das quais 6 (seis) possuem valores de causa acima de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), havendo ações existentes ainda em processo de citação cujo o valor da causa não foram identificados. As referidas ações possuem natureza cível (ações de rescisão contratual, execuções fiscais, cobrança de honorários de corretagem e ações de indenização, etc.), sendo que 4 (quatro) dos processos com valores acima de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) são Ações Cíveis Públicas, com o objeto de indenização por danos ambientais decorrentes da construção de empreendimentos imobiliários. A Eventual condenação dessas ações pode acarretar a redução da capacidade econômica da Embraed Edificações.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(xlv) Risco de Insuficiência das Garantias.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(xlv) Risco de não Formalização dos Contratos das Garantias.

As garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão todas devidamente constituídas na data de assinatura do Termo de Securitização, o que implica, que, caso durante o período em que não houver o devido registro nos cartórios de registro de títulos e documento, cartórios de registro de imóveis e/ou juntas comerciais competentes (conforme o caso), recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Direitos Creditórios não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos titulares de CRI acarretará em prejuízos para os Titulares de 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 de Titulares de 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(xlvii) Risco de não constituição da Cessão Fiduciária de Recebíveis.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(xlviii) Garantia Fidejussória.

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelos Fiadores em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre a Fiança prestada pode afetar a capacidade dos Fiadores de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, os Fiadores terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito da Oferta.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(xlix) A Oferta está sujeita à possibilidade de distribuição parcial.

Será admitida a Distribuição Parcial dos CRI desde que haja colocação do Volume Mínimo, correspondente a 25.000 (vinte e cinco mil) CRI, no valor mínimo total de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ("Quantidade Mínima de CRI"). Caso haja Distribuição Parcial, observado o Volume Mínimo, o saldo de CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, o que será formalizado por meio de aditamento ao Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, sem necessidade de nova aprovação societária por qualquer das Partes ou de realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Adicionalmente, a colocação do Volume Mínimo de CRI pode implicar uma redução da liquidez dos CRI no mercado secundário se comparada à colocação da quantidade máxima dos CRI no âmbito da Oferta.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(xlx) Demais Riscos.

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

5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA

5.1. Cronograma tentativo

A Oferta seguirá o cronograma tentativo das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Protocolo do pedido de Registro da Oferta na CVM sob rito automático	10/11/2023
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização da Lâmina e Prospecto Preliminar ⁽⁴⁾	10/11/2023
3.	Início das apresentações para potenciais Investidores	13/11/2023
4.	Início do Período de Reserva	13/11/2023
5.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	29/11/2023
6.	Encerramento do Período de Reserva	29/11/2023
7.	Divulgação do Comunicado ao Mercado com o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	29/11/2023
8.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início de Distribuição ⁽²⁾ e Disponibilização do Prospecto Definitivo ⁽⁴⁾	29/11/2023
9.	Data de Início da liquidação financeira dos CRI	30/11/2023
10.	Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição ⁽³⁾	28/05/2024
11.	Data Máxima de Início da Negociação dos CRI na B3	Dia Útil seguinte à divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição

⁽¹⁾ As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

⁽²⁾ Data de início do período de distribuição da Oferta.

⁽³⁾ O Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento bem como quaisquer outros anúncios referente à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

⁽⁴⁾ Os Investidores devem tomar a sua decisão de investimento nos CRI com base na versão mais atual do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, quando esta estiver disponível.

Nos termos do artigo 22 da Resolução CVM 160, na hipótese em que se verifique, enquanto a Oferta estiver em distribuição, qualquer imprecisão ou mudança relevante nas informações contidas neste Prospecto Preliminar, notadamente decorrentes de deficiência informacional ou de qualquer fato novo ou anterior não considerado neste Prospecto Preliminar, de que se tome conhecimento e que seja relevante para a decisão de investimento, a Emissora e o Coordenador Líder suspenderão a Oferta imediatamente até que se proceda: (i) a devida divulgação ao público da modificação da Oferta; (ii) a complementação deste Prospecto Preliminar; (iii) a atualização da lâmina da Oferta; e (iv) a atualização dos demais documentos da Oferta conforme aplicável.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado, para mais informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e a respeito de prazo, termos, condições e forma para devolução e reembolso de valores dados em contrapartida dos CRI, leia a seção 7 "**RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA**".

Procedimentos

Manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação

As ordens de investimentos direcionados ao Coordenador Líder, realizadas pelos Investidores, poderá ser revogada nos casos descritos na seção 7, subitem 7.3 deste Prospecto Preliminar.

Subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados

Os CRI serão subscritos pelos Investidores na Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário. A integralização da totalidade dos CRI será realizada via B3, à vista, observada a possibilidade de aplicação de deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI subscritos e integralizados em cada Data de Integralização, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Resolução CVM nº 160.

Distribuição junto ao público investidor em geral

Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre o público investidor em geral, conforme disposto no artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, na Resolução CVM 60 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, ainda que os períodos de vedação à negociação estabelecidos pelo artigo 86 da Resolução CVM nº 160 tenham sido plenamente observados, conforme elucidado pelo item 23 do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, de 28 de setembro de 2023..

Posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelo Coordenador Líder em decorrência da prestação de parcela de Garantia Firme

Aplica-se para o Coordenador Líder o prazo de 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta para a negociação dos CRI com o público investidor em geral, sem quaisquer alterações em termos e condições previstos no Termo de Securitização para revenda dos CRI adquiridos pelo Coordenador Líder em razão do exercício da parcela de Garantia Firme.

Devolução e reembolso aos Investidores, se for o caso

Para mais informações sobre a aplicação do reembolso aos Investidores, vide seção 7 deste Prospecto Preliminar, em especial o subitem 7.3.

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2

O presente item não é aplicável, nos termos do item 6 do “Anexo E” da Resolução CVM 160, uma vez que a Emissora é registrada na categoria S1, nos termos do artigo 3º, II, da Resolução CVM 60.



7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Eventuais Restrições à Transferência dos CRI

Os CRI serão emitidos sem qualquer coobrigação da Emissora. Sem prejuízo das demais informações contidas no presente Prospecto Preliminar, será instituído o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, pelas Garantias, pelas Contas Empreendimentos e pela Conta do Patrimônio Separado, inclusive o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva. Cada CRI irá corresponder a um voto na Assembleia de Titulares de CRI.

Os CRI poderão ser negociados no mercado secundário apenas quando do encerramento da Oferta, observado que os CRI somente poderão ser negociados com o público investidor em geral, ou seja, para não qualificados, após 6 (seis) meses contados da Data de Encerramento da Oferta, nos termos do inciso III do artigo 86 da Resolução CVM 160.

7.2. Inadequação do Investimento

O investimento em CRI não é adequado 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 da Devedora e/ou do seu setor de atuação; e/ou (iv) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação, incluindo tributários e relativos ao Patrimônio Separado, ou que não tenham acesso à consultoria especializada. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco", na página 13 deste Prospecto Preliminar, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento.

7.3. Eventual Modificação da Oferta

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentam, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM poderá (i) deferir o requerimento de modificação da Oferta; (ii) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis; ou (iii) caso referida alteração acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria oferta, deferir o requerimento de revogação da Oferta.

A modificação de oferta realizada anteriormente à concessão do registro da oferta não demanda aprovação prévia da Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 67 da Resolução CVM 160, o requerimento de revogação ou de modificação da Oferta deve ser analisado pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM em 10 (dez) Dias Úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

A Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de modificação ou revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

O requerimento de modificação ou revogação da Oferta será automaticamente deferido, caso não haja manifestação da Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM nos prazos de que tratam os parágrafos acima.

Nos termos do parágrafo 7º do artigo 67 da Resolução CVM 160, tendo sido deferida a modificação, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Por fim, nos termos do parágrafo 8º do artigo 67 da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores da Oferta ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Emissora e/ou pela Devedora, não sendo necessário requerer junto à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM tal modificação, sem prejuízo dos dispostos no parágrafo 9º do artigo 67 e no parágrafo 2º do artigo 69, ambos da Resolução CVM 160.

O não cumprimento de qualquer das Condições Precedentes até o registro da Oferta, sem renúncia do Coordenador Líder ou não sanado em tempo hábil à formalização do registro da Oferta, pode implicar na exclusão da parcela de Garantia Firme, e será tratado como modificação da Oferta.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e condições previstas nos termos e condições da Oferta.

A modificação deve ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e o Coordenador Líder deve se certificar de que os potenciais investidores estejam cientes, no momento do recebimento do documento de aceitação da Oferta, de que a oferta original foi alterada e das suas novas condições.

Nos termos do artigo 69, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Os investidores que revogarem a sua aceitação têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e condições dos Documentos da Operação e dos Prospectos, nos casos em que é exigida a divulgação destes.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM: (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; (b) esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

A Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deve proceder à suspensão da Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamentação consideradas sanáveis.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a Emissora deve divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos investidores que já tenham aceitado a oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Em caso de (i) cancelamento ou revogação da Oferta; ou (ii) caso o Investidor revogue sua aceitação, na hipótese de suspensão; e, em ambos os casos, se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será restituído integralmente, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou respectiva revogação, conforme o caso.

Toda a documentação referente a essa seção deste Prospecto Preliminar será mantida à disposição da CVM, nos termos do inciso XV do artigo 83 da Resolução CVM 160.



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida

FORMA E COMPROVAÇÃO DE TITULARIDADE DOS CRI

Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente será admitido extrato expedido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, enquanto os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.

ENCARGOS MORATÓRIOS

Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos os Encargos Moratórios previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os quais serão repassados aos Titulares de CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora. Na hipótese de a Devedora não efetuar, total ou parcialmente, o pagamento de qualquer dos valores previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, sobre os valores devidos e não pagos, incidirão: (i) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito; e (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do débito em atraso, calculados em bases pro rata temporis desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo de outras disposições previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.

FLUXO DE PAGAMENTOS

ANEXO CRI - 1 Série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	19/12/2023	Sim	Não	0,0000%
2	17/01/2024	Sim	Não	0,0000%
3	19/02/2024	Sim	Não	0,0000%
4	19/03/2024	Sim	Não	0,0000%
5	17/04/2024	Sim	Não	0,0000%
6	17/05/2024	Sim	Não	0,0000%
7	19/06/2024	Sim	Não	0,0000%
8	17/07/2024	Sim	Não	0,0000%
9	19/08/2024	Sim	Não	0,0000%
10	18/09/2024	Sim	Não	0,0000%
11	17/10/2024	Sim	Não	0,0000%
12	20/11/2024	Sim	Sim	9,0909%
13	18/12/2024	Sim	Não	0,0000%
14	17/01/2025	Sim	Não	0,0000%
15	19/02/2025	Sim	Não	0,0000%
16	19/03/2025	Sim	Não	0,0000%
17	17/04/2025	Sim	Não	0,0000%
18	19/05/2025	Sim	Sim	10,0000%
19	18/06/2025	Sim	Não	0,0000%
20	17/07/2025	Sim	Não	0,0000%
21	19/08/2025	Sim	Não	0,0000%
22	17/09/2025	Sim	Não	0,0000%
23	17/10/2025	Sim	Não	0,0000%
24	19/11/2025	Sim	Sim	11,1111%
25	17/12/2025	Sim	Não	0,0000%
26	19/01/2026	Sim	Não	0,0000%

ANEXO CRI - 1 Série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
27	20/02/2026	Sim	Não	0,0000%
28	18/03/2026	Sim	Não	0,0000%
29	17/04/2026	Sim	Não	0,0000%
30	19/05/2026	Sim	Sim	12,5000%
31	17/06/2026	Sim	Não	0,0000%
32	17/07/2026	Sim	Não	0,0000%
33	19/08/2026	Sim	Não	0,0000%
34	17/09/2026	Sim	Não	0,0000%
35	19/10/2026	Sim	Não	0,0000%
36	18/11/2026	Sim	Sim	14,2857%
37	17/12/2026	Sim	Não	0,0000%
38	19/01/2027	Sim	Não	0,0000%
39	17/02/2027	Sim	Não	0,0000%
40	17/03/2027	Sim	Não	0,0000%
41	19/04/2027	Sim	Não	0,0000%
42	19/05/2027	Sim	Sim	16,6667%
43	17/06/2027	Sim	Não	0,0000%
44	19/07/2027	Sim	Não	0,0000%
45	18/08/2027	Sim	Não	0,0000%
46	17/09/2027	Sim	Não	0,0000%
47	19/10/2027	Sim	Não	0,0000%
48	18/11/2027	Sim	Sim	20,0000%
49	17/12/2027	Sim	Não	0,0000%
50	19/01/2028	Sim	Não	0,0000%
51	17/02/2028	Sim	Não	0,0000%
52	17/03/2028	Sim	Não	0,0000%
53	19/04/2028	Sim	Não	0,0000%
54	17/05/2028	Sim	Sim	25,0000%
55	20/06/2028	Sim	Não	0,0000%
56	19/07/2028	Sim	Não	0,0000%
57	17/08/2028	Sim	Não	0,0000%
58	19/09/2028	Sim	Não	0,0000%
59	18/10/2028	Sim	Não	0,0000%
60	20/11/2028	Sim	Sim	33,3333%
61	19/12/2028	Sim	Não	0,0000%
62	17/01/2029	Sim	Não	0,0000%
63	19/02/2029	Sim	Não	0,0000%
64	19/03/2029	Sim	Não	0,0000%
65	18/04/2029	Sim	Não	0,0000%
66	17/05/2029	Sim	Sim	50,0000%
67	19/06/2029	Sim	Não	0,0000%
68	18/07/2029	Sim	Não	0,0000%
69	17/08/2029	Sim	Não	0,0000%
70	19/09/2029	Sim	Não	0,0000%
71	17/10/2029	Sim	Não	0,0000%
72	20/11/2029	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO CRI - 2 Série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	19/12/2023	Sim	Não	0,0000%
2	17/01/2024	Sim	Não	0,0000%
3	19/02/2024	Sim	Não	0,0000%
4	19/03/2024	Sim	Não	0,0000%
5	17/04/2024	Sim	Não	0,0000%
6	17/05/2024	Sim	Não	0,0000%
7	19/06/2024	Sim	Não	0,0000%
8	17/07/2024	Sim	Não	0,0000%
9	19/08/2024	Sim	Não	0,0000%
10	18/09/2024	Sim	Não	0,0000%
11	17/10/2024	Sim	Não	0,0000%
12	20/11/2024	Sim	Sim	9,0909%
13	18/12/2024	Sim	Não	0,0000%
14	17/01/2025	Sim	Não	0,0000%
15	19/02/2025	Sim	Não	0,0000%
16	19/03/2025	Sim	Não	0,0000%
17	17/04/2025	Sim	Não	0,0000%
18	19/05/2025	Sim	Sim	10,0000%
19	18/06/2025	Sim	Não	0,0000%
20	17/07/2025	Sim	Não	0,0000%
21	19/08/2025	Sim	Não	0,0000%
22	17/09/2025	Sim	Não	0,0000%
23	17/10/2025	Sim	Não	0,0000%
24	19/11/2025	Sim	Sim	11,1111%
25	17/12/2025	Sim	Não	0,0000%
26	19/01/2026	Sim	Não	0,0000%
27	20/02/2026	Sim	Não	0,0000%
28	18/03/2026	Sim	Não	0,0000%
29	17/04/2026	Sim	Não	0,0000%
30	19/05/2026	Sim	Sim	12,5000%
31	17/06/2026	Sim	Não	0,0000%
32	17/07/2026	Sim	Não	0,0000%
33	19/08/2026	Sim	Não	0,0000%
34	17/09/2026	Sim	Não	0,0000%
35	19/10/2026	Sim	Não	0,0000%
36	18/11/2026	Sim	Sim	14,2857%
37	17/12/2026	Sim	Não	0,0000%
38	19/01/2027	Sim	Não	0,0000%
39	17/02/2027	Sim	Não	0,0000%
40	17/03/2027	Sim	Não	0,0000%
41	19/04/2027	Sim	Não	0,0000%
42	19/05/2027	Sim	Sim	16,6667%
43	17/06/2027	Sim	Não	0,0000%
44	19/07/2027	Sim	Não	0,0000%
45	18/08/2027	Sim	Não	0,0000%
46	17/09/2027	Sim	Não	0,0000%
47	19/10/2027	Sim	Não	0,0000%

ANEXO CRI - 2 Série				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
48	18/11/2027	Sim	Sim	20,0000%
49	17/12/2027	Sim	Não	0,0000%
50	19/01/2028	Sim	Não	0,0000%
51	17/02/2028	Sim	Não	0,0000%
52	17/03/2028	Sim	Não	0,0000%
53	19/04/2028	Sim	Não	0,0000%
54	17/05/2028	Sim	Sim	25,0000%
55	20/06/2028	Sim	Não	0,0000%
56	19/07/2028	Sim	Não	0,0000%
57	17/08/2028	Sim	Não	0,0000%
58	19/09/2028	Sim	Não	0,0000%
59	18/10/2028	Sim	Não	0,0000%
60	20/11/2028	Sim	Sim	33,3333%
61	19/12/2028	Sim	Não	0,0000%
62	17/01/2029	Sim	Não	0,0000%
63	19/02/2029	Sim	Não	0,0000%
64	19/03/2029	Sim	Não	0,0000%
65	18/04/2029	Sim	Não	0,0000%
66	17/05/2029	Sim	Sim	50,0000%
67	19/06/2029	Sim	Não	0,0000%
68	18/07/2029	Sim	Não	0,0000%
69	17/08/2029	Sim	Não	0,0000%
70	19/09/2029	Sim	Não	0,0000%
71	17/10/2029	Sim	Não	0,0000%
72	20/11/2029	Sim	Sim	100,0000%

ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI

Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI. A Assembleia de Titulares de CRI pode ser realizada de modo (i) presencial ou (ii) exclusivamente digital.

Convocação: Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada a qualquer tempo, sempre que o Agente Fiduciário, a Emissora ou os Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, mediante o envio do edital de convocação aos Titulares de CRI e disponibilização do referido edital na página da Emissora que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores. A convocação da Assembleia de Titulares de CRI deve ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização e, quando houver segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito). Não se admite que a segunda convocação da Assembleia de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

Observado o disposto acima, deverá ser convocada Assembleia de Titulares de CRI toda vez que a Emissora, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures e que não esteja expressamente indicado que o exercício de tal direito independe de aprovação em Assembleia de Titulares de CRI.

A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI por ela

manifestado frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

Somente podem votar na Assembleia de Titulares de CRI os Titulares de CRI que detenham CRI na data da convocação da Assembleia de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições da Resolução CVM 60.

Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Geral dos titulares de CRI far-se-á mediante edital publicado no sítio eletrônico da Emissora. Exceto se de outra forma disposta no Termo de Securitização, a primeira convocação deverá ser publicada com a antecedência de 20 (vinte) dias e, quando houver segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito), sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número de presentes dos Titulares dos CRI. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia de Titulares de CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia de Titulares de CRI em segunda convocação, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Emissora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos no Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

Responsabilidade da Emissora: A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.

Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

Instalação: Exceto se de outra forma disposta no Termo, a Assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número de presentes dos Titulares dos CRI.

Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

Presidência: A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(a)** ao representante da Emissora; **(b)** ao Agente Fiduciário; **(c)** ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes; ou **(d)** à pessoa designada pela CVM.

Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma disposta no Termo de Securitização ou na Resolução CVM 60, para os fins no Termo de Securitização, as deliberações em Assembleias de Titulares de CRI serão tomadas por Titulares de CRI representando, a maioria dos Titulares de CRI presentes à Assembleia de Titulares de CRI.

Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações em Assembleias de Titulares de CRI que impliquem: **(i)** a alteração da Remuneração ou Amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, bem como dos Encargos Moratórios dos CRI; **(ii)** a alteração da Data de Vencimento dos CRI; **(iii)** as alterações dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures e da Amortização

Extraordinária Obrigatória Parcial dos CRI ou, inclusive, no caso de renúncia ou perdão temporário; **(iv)** as alterações na Cláusula 13.9.3 do Termo de Securitização, deverão ser aprovadas, em qualquer convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação.

Dispensa para Instalação: Independentemente das formalidades previstas na lei e no Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia de Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos no Termo de Securitização.

Dispensa: É dispensada a realização de Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre: **(i)** a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, **(ii)** alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação, **(iii)** alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, pela B3, ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares de CRI.

Nos termos do artigo 25, §4º da Resolução CVM nº 60, as alterações indicadas acima deverão ser comunicadas aos Titulares de CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações, por meio da publicação do referido aditamento na página da Securitizadora.

Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Gerais de Titulares de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia de Titulares de CRI deliberar em sentido diverso.

ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei nº 14.430.

O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de março de cada ano, quando serão levantadas as informações para elaboração das demonstrações financeiras individuais do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente da Emissora. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, em conjunto com o respectivo parecer do Auditor Independente da Emissora, que não contiver ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de Titulares de CRI correspondente não seja instalada em primeira e segunda convocação em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRIs ou não haja quórum suficiente para deliberação em primeira e segunda convocação.

Responsabilidade da Emissora: A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

- (i) a custódia da Escritura de Emissão, das CCI e do Termo de Securitização será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de uma cópia dos Documentos da Operação; e

- (ii) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora e os respectivos recursos serão distribuídos aos Titulares de CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos.

Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:

- (i) acompanhar a evolução da dívida de responsabilidade da Devedora, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; e
- (ii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança de eventuais Créditos Imobiliários inadimplidos.

LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

Verificada a (i) insolvência da Emissora; (ii) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elidido no prazo legal, liquidação, extinção ou dissolução da Emissora; (iii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 2 (dois) Dias Úteis, contados da data da ocorrência do referido inadimplemento; ou (iv) desvio de finalidade do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário, em 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos, deverá convocar Assembleia de Titulares de CRI para aprovar ou não a liquidação do Patrimônio Separado.

Tal Assembleia de Titulares de CRI deverá ser convocada uma única vez, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias para a primeira convocação, e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Na referida Assembleia de Titulares de CRI, a liquidação do Patrimônio Separado será aprovada pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

O Patrimônio Separado será liquidado na forma que segue:

- (a) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI nas datas de vencimento pactuadas; ou
- (b) na hipótese de não pagamento dos Créditos Imobiliários e não satisfação de recursos na excussão das Garantias, e, se for o caso, após deliberação da Assembleia de Titulares de CRI convocada nos termos da lei, e acima previsto ou ainda, nas hipóteses das Cláusulas 12.1 e 12.6 do Termo de Securitização, mediante transferência das CCI e dos demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI. Neste caso, as CCI e demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado serão transferidos imediatamente, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora sob os CRI, aos Titulares de CRI.

Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário aqui instituído.

INSUFICIÊNCIA DO PATRIMÔNIO SEPARADO

Insuficiência de Ativos - artigo 30 da Lei 14.430: A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra. No entanto, a Emissora ou o Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocará Assembleia Geral para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação e remuneração do liquidante. A Assembleia de Titulares de CRI deverá ser convocada na forma da Cláusula do Termo de Securitização, no mínimo, 15 (quinze) dias, em primeira convocação, e 8 (oito) dias para a segunda convocação e será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares de CRI. Na Assembleia de Titulares de CRI, serão consideradas

válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Assembleia de Titulares de CRI aqui mencionada poderá deliberar pela dação dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI em pagamento das obrigações previstas no Termo de Securitização, sendo certo que **(a)** caso a Assembleia de Titulares de CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(b)** caso a assembleia geral seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, será realizado o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos titulares, na forma do §5º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS

Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou realização das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (a)** Despesas do Patrimônio Separado, sem exclusão da responsabilidade da Devedora pelo pagamento, com recursos do Patrimônio Separado, incluindo a Taxa de Administração da Emissora;
- (b)** Recomposição do Fundo de Despesas, caso não tenham sido recompostos com recursos próprios da Devedora;
- (c)** Recomposição do Fundo de Reserva, caso não tenham sido recompostos com recursos próprios da Devedora;
- (d)** Encargos Moratórios eventualmente incorridos;
- (e)** Remuneração dos CRI;
- (f)** Amortização dos CRI, de acordo com a tabela de amortização dos CRI constante do Anexo II ao Termo de Securitização e a Amortização Extraordinária Programada;
- (g)** Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial por *Cash Sweep* caso não esteja em curso nenhum dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures; e
- (h)** Liberação do saldo restante para a Devedora caso não esteja em curso nenhum dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures.

SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição pelo Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização e nas demais integralizações pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração devida desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização. Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI subscritos e integralizados em cada Data de Integralização, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Resolução CVM nº 160.

A integralização dos CRI será realizada observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3, ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

LOCAL DE PAGAMENTO

Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização, encargo, multa, remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.

FUNDOS DE DESPESAS E FUNDO DE RESERVAS

Fundo de Despesas

Será constituído, na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas, cujo valor total deverá, até a liquidação da totalidade das Obrigações Garantidas, ser equivalente à Reserva Mínima e cobrir o montante equivalente ao valor previsto no Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures.

Toda vez que, por qualquer motivo, em especial, mas não se limitando, pela utilização dos recursos do Fundo de Despesas pela Emissora para o pagamento de despesas da Emissão, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores à Reserva Mínima, e caso os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado e nas Contas Empreendimentos não sejam suficientes para a recomposição, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, a Devedora e os Fiadores estarão obrigados a recompor o Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

Mensalmente, em 02 (dois) Dias Úteis após o recebimento do relatório mensal, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária, a Emissora verificará se os recursos do Fundo de Despesas são inferiores à Reserva Mínima e, em caso positivo, notificará a Devedora conforme previsto abaixo.

A recomposição do Fundo de Despesas pela Devedora e/ou pelos Fiadores, na forma prevista acima, dar-se-á mediante envio de prévia notificação pela Emissora, informando o montante que a Devedora e/ou os Fiadores deverão recompor do Fundo de Despesas, o qual deverá ser transferido pela Devedora e/ou pelos Fiadores para a Conta do Patrimônio Separado no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir do recebimento da referida notificação, sob pena de vencimento antecipado das obrigações assumidas no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures.

Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, nos Investimentos Permitidos. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

Todos os valores eventualmente restantes no Fundo de Despesas após a quitação integral das Obrigações Garantidas e liquidação do Patrimônio Separado deverão ser revertidos à Devedora, mediante transferência para Conta de Livre Movimentação, ressalvado à Emissora os benefícios fiscais desses rendimentos.

Fundo de Reservas

Não obstante as demais garantias descritas acima, a Emissora constituirá um fundo de reserva na Conta do Patrimônio Separado em garantia às Obrigações Garantidas, por meio da retenção de parte dos recursos referente à integralização das Debêntures em montante equivalente a, no mínimo, a projeção da soma das próximas 3 (três) PMT das Debêntures.

Sempre que houver qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Emissora poderá acessar os recursos do Fundo de Reserva para complementar o referido pagamento.

Toda vez que, por qualquer motivo, em especial, mas não se limitando, pela utilização dos recursos do Fundo de Reserva pela Emissora para complementar o pagamento de Obrigações Garantidas inadimplidas, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao valor estipulado no item acima, a Devedora e os Fiadores estarão obrigados a recompor o Fundo de Reserva, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

A recomposição do Fundo de Reserva pela Devedora e/ou pelos Fiadores, na forma prevista acima, dar-se-á mediante envio de prévia notificação pela Emissora, informando o montante que a Devedora e/ou os Fiadores deverão recompor do Fundo de Reserva, o qual deverá ser transferido pela Devedora e/ou pelos Fiadores para a Conta do Patrimônio Separado no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir do recebimento da referida notificação. Caso a Devedora e/ou os Fiadores não depositem o montante necessário para a recomposição do Fundo de Reserva, no prazo aqui previsto, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Devedora.

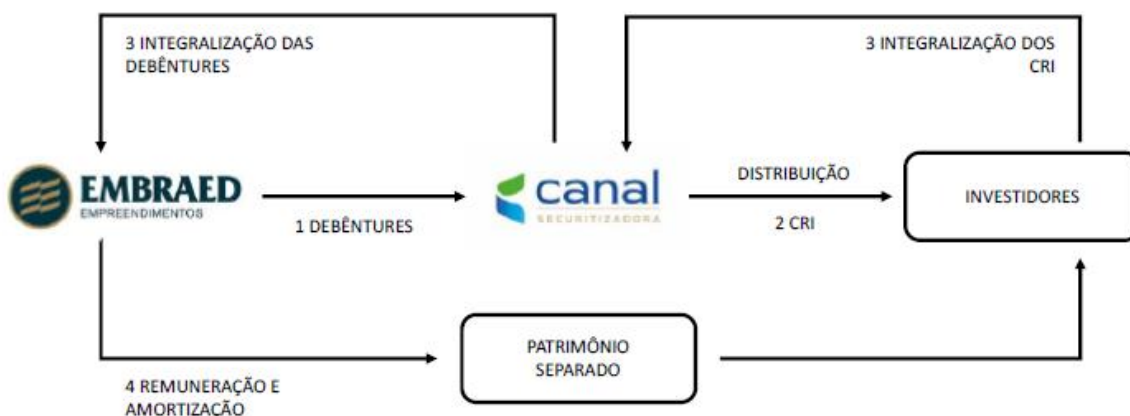
Os recursos do Fundo de Reserva estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, nos Investimentos Permitidos. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

Todos os valores restantes no Fundo de Reserva após a liquidação integral dos CRI e pagamento integral das Obrigações Garantidas deverão ser revertidos à Devedora, mediante transferência para Conta de Livre Movimentação, ressalvado à Emissora os benefícios fiscais destes rendimentos.

OS RECURSOS DO FUNDO DE DESPESAS E FUNDO DE RESERVAS ESTARÃO ABRANGIDOS PELO REGIME FIDUCIÁRIO INSTITUÍDO PELA SECURITIZADORA E INTEGRARÃO O PATRIMÔNIO SEPARADO DOS CRI, SENDO CERTO QUE SERÃO APLICADOS PELA SECURITIZADORA, NA QUALIDADE DE TITULAR DA CONTA DO PATRIMÔNIO SEPARADO, NAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS PERMITIDAS, NÃO SENDO A SECURITIZADORA RESPONSABILIZADA POR QUALQUER GARANTIA MÍNIMA DE RENTABILIDADE. OS RESULTADOS DECORRENTES DESSE INVESTIMENTO INTEGRARÃO AUTOMATICAMENTE O FUNDO DE DESPESAS.

Fluxograma da Operação

Abaixo, o fluxograma da estrutura da securitização dos Créditos Imobiliários, por meio da emissão dos CRI:



1. A Emissora realiza a emissão dos CRI com lastro nas Debêntures (representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários), conforme disposto no Termo de Securitização, os quais são distribuídos publicamente no mercado financeiro e de capitais brasileiro pelo Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM nº 60 e da Resolução CVM nº 160.

2. Com os recursos decorrentes da integralização dos CRI pelos Investidores, a Emissora paga o Valor de integralização dos Créditos Imobiliários em favor da Devedora, nas datas de integralização.

3. Os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para pagamento do preço de integralização das Debêntures, cujos direitos creditórios, principais e acessórios, compõem o lastro dos CRI no contexto da presente operação de securitização, em razão de as Debêntures estarem vinculadas exclusivamente aos CRI, nos termos deste Prospecto Preliminar e do Termo de Securitização.

4. O pagamento da amortização e remuneração dos CRI é realizado aos Investidores, com os recursos oriundos do pagamento da amortização e remuneração das Debêntures.

Duration

Os CRI 1ª Série terão *duration* equivalente a aproximadamente 2,71 anos, calculado em 09 de novembro de 2023.

Os CRI 2ª Série terão *duration* equivalente a aproximadamente 2,98 anos, calculado em 09 de novembro de 2023.

Classificação ANBIMA

Corporativo, Concentrado, Apartamentos ou casas. Tipo de contrato com lastro: valores mobiliários representativos de dívida.

Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

8.2. Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição destes Investidores

Os CRI serão distribuídos publicamente a Investidores Qualificados, assim identificados nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.

8.3. Autorizações Societárias Necessárias à Emissão ou Distribuição dos Certificados, identificando os Órgãos Deliberativos Responsáveis e as Respectivas Reuniões em que foi Aprovada a Operação de Securitização

A Emissão regulada pelo Termo de Securitização é realizada consoante o que autoriza o artigo 25, parágrafo único, do Estatuto Social da Emissora, mediante deliberação tomada em Reunião de Diretoria da Emissora realizada em 08 de novembro de 2023, cuja ata será registrada perante a JUCESP.

8.4 Regime de Distribuição

Plano de Distribuição

A Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 e previsto no Contrato de Distribuição (“Plano de Distribuição”), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI por qualquer número de Investidores.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a oferta de distribuição pública dos CRI de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo.

As Instituições Participantes da Oferta deverão verificar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, nos termos da regulamentação da CVM que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, e, adicionalmente, deverão diligenciar para verificar se os investidores por eles acessados podem adquirir os CRI ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta. O Coordenador Líder deve garantir (i) o recebimento prévio, pelos Participantes Especiais, dos Documentos da Operação, inclusive dos Prospectos para leitura obrigatória; e (ii) que eventuais dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada tempestivamente pelo Coordenador Líder para tal fim.

Sob pena de cancelamento de sua Ordem de Investimento ou de seu Pedido de Reserva, respectivamente, pelo Coordenador Líder ou pelo Participante Especial da Oferta que o receber, cada Investidor deverá informar em sua Ordem de Investimento ou em seu Pedido de Reserva, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, será aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta, a ser indicado por cada um dos Investidores, até o percentual de 100% (cem por cento) de participação em relação ao volume da Oferta. Caso seja apurado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI originalmente ofertada, será vedada a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

O Coordenador Líder poderá conforme acordado com a Devedora, Participantes Especiais para participar da Oferta, sendo que, nessas hipóteses, serão celebrados termos de adesão ao Contrato de Distribuição entre o Coordenador Líder e as referidas instituições.

O Coordenador Líder garantiu (i) o recebimento prévio, pelos Participantes Especiais, dos Documentos da Operação, inclusive do Prospecto Preliminar para leitura obrigatória; e (ii) esclareceram as eventuais dúvidas por meio de pessoa designada tempestivamente.

Os CRI serão objeto de distribuição pública por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e do artigo 27, conforme aplicável, da Resolução CVM nº 160, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, estando, portanto, o registro automaticamente dispensado de análise prévia pela CVM e a distribuição automaticamente realizada, no montante de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sob regime misto de colocação (garantia firme e melhores esforços) sendo o volume de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) em regime de garantia firme e o volume de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) em regime de melhores esforços, nos termos previstos junto ao Contrato de Distribuição .

Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado e deste Prospecto Preliminar nos Meios de Divulgação (conforme abaixo definido) ("Oferta a Mercado"). Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, o Coordenador Líder deverá encaminhar à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM ("SRE") e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação, versão eletrônica do Aviso ao Mercado e deste Prospecto Preliminar, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

As divulgações requeridas pela Resolução CVM 160 devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) do Coordenador Líder e Participantes Especiais, sendo aceita a remissão à página do Coordenador Líder que contenha as divulgações, no caso de Participantes Especiais que não sejam coordenadores; (iii) da B3; e (iv) da CVM. Adicionalmente, a critério do Coordenador Líder, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entenderem necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160 ("Meios de Divulgação").

A Oferta a Mercado é irrevogável, observado o disposto neste Prospecto Preliminar, exceto nos casos de (i) ocorrência de decretação de falência da Devedora; e (ii) ocorrência de um Evento de Resilição (conforme previsto no Contrato de Distribuição), e não está sujeita a condições legítimas que não dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160. A realização da Oferta está sujeita à verificação, pelo Coordenador Líder, do atendimento e verificação das Condições Precedentes descritas no Contrato de Distribuição.

Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação da taxa final da Remuneração dos CRI, e, caso seja permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Distribuição Parcial

A Oferta dos CRI poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, na forma do artigo 73 da Resolução CVM 160, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Volume Mínimo.

O potencial investidor dos CRI poderá, no ato da aceitação, condicionar a sua adesão a que haja a distribuição: (i) da totalidade dos CRI originalmente objeto da Oferta, equivalente ao Valor Total da Emissão; ou (ii) de uma quantidade maior ou igual ao Volume Mínimo da Emissão. Caso não haja a colocação de, ao menos, o montante referido no item (ii) acima, a Oferta será cancelada e eventuais valores depositados serão integralmente devolvidos aos respectivos investidores sem qualquer remuneração ou correção monetária, sem reembolso de eventuais custos incorridos e com dedução, caso incidentes, dos valores relativos aos tributos ou taxas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Na hipótese de, ao final do Procedimento de Bookbuilding não haver distribuição de CRI correspondente a, pelo menos, o Volume Mínimo, o Termo de Securitização será resolvido e os CRI serão cancelados, ficando a Devedora obrigada ao reembolso das Despesas eventualmente incorridas pelas Partes e pelo Coordenador Líder e pelos prestadores de serviço da Oferta.

Publicidade da Oferta

Após o início da Oferta, por meio da publicação do Anúncio de Início, é permitido à Devedora, à Emissora e às Instituições Participantes da Oferta dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação deste Prospecto Preliminar, da Lâmina da Oferta, de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a potenciais Investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.

Este Prospecto Preliminar deverá ser disponibilizado nos Meios de Divulgação até o 5º (quinto) Dia Útil anterior ao início do Período de Reserva (conforme abaixo definido).

Os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta, após o início da Oferta a Mercado, deverão ser encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160.

Pedido de Reserva

Após o início da Oferta a Mercado e até a data estipulada neste Prospecto Preliminar, os Investidores Qualificados interessados na subscrição dos CRI deverão enviar solicitação de reserva para subscrição dos CRI ("Pedido de Reserva") às Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável, e, na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, os Investidores Profissionais interessados na subscrição dos CRI deverão enviar ordens de investimento ("Ordem de Investimento") ao Coordenador Líder, indicando, em ambos os casos, a quantidade de CRI da(s) série(s) desejada(s), e os diferentes níveis de taxas da Remuneração dos CRI, observada a Taxa Teto aplicável a cada série.

O recebimento de reservas para subscrição dos CRI objeto da Oferta está devidamente divulgado neste Prospecto Preliminar e na Lâmina da Oferta e somente será admitido após o início da Oferta a Mercado.

Os Investidores deverão indicar na Ordem de Investimento ou no Pedido de Reserva, conforme o caso: (i) taxas mínimas para a Remuneração dos CRI de determinada série, desde que não sejam superiores à Taxa Teto da série em questão, como condição para sua aceitação à Oferta, bem como (ii) a quantidade de CRI da(s) Série(s) que desejam subscrever.

Os Investidores deverão declarar-se cientes e de acordo com o Procedimento de Precificação na respectiva Ordem de Investimento ou no respectivo Pedido de Reserva, conforme o caso.

Caso o percentual apurado no Procedimento de Bookbuilding para a taxa aplicável à Remuneração os CRI da respectiva série seja inferior à taxa mínima apontada na Ordem

de investimento ou no Pedido de Reserva como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, a respectiva Ordem de investimento ou o respectivo Pedido de Reserva, conforme o caso, será cancelado pelo Coordenador da Oferta ou pelo Participante Especial que tenha recebido referida ordem, conforme o caso.

A Ordem de Investimento e o Pedido de Reserva constituem ato de aceitação, pelos Investidores, dos termos e condições da Oferta e têm caráter irrevogável, exceto (i) em caso de divergência relevante entre as informações constantes deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, ou (ii) nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta previstas na Resolução CVM 160.

A Ordem de Investimento e o Pedido de Reserva deverão: (i) conter as condições de integralização e subscrição dos CRI; (ii) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada (conforme abaixo definido); (iii) incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar deste Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta; e (iv) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta.

As Ordens de Investimento ou os Pedido de Reserva assinados devem ser mantidos pelo Coordenador Líder à disposição da CVM.

Recomenda-se aos Investidores que: (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados na Ordem de Investimento e no Pedido de Reserva, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, o Termo de Securitização e as informações constantes deste Prospecto Preliminar, especialmente na seção "Fatores de Risco", que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; e (ii) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar a sua Ordem de Investimento ou o seu Pedido de Reserva, para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para cadastro do Investidor e efetivação da Ordem de Investimento ou do Pedido de Reserva ou, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para a realização da Ordem de Investimento ou do Pedido de Reserva, e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.

Critério de Rateio

Caso, na data do Procedimento de Bookbuilding, seja verificado que o total de CRI objeto das Ordens de Investimento e dos Pedidos de Reserva recebidos pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta excedeu a quantidade de CRI inicialmente ofertada, haverá rateio a ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, sendo atendidos os Pedidos de Reserva e as Ordens de Investimento que indicaram as menores taxas de Remuneração de CRI, conforme aplicável a cada Série, adicionando-se os Pedidos de Reserva e as Ordens de Investimento que indicaram taxas de Remuneração superiores até atingir a taxa de Remuneração para cada Série definida no Procedimento de Bookbuilding, sendo que todos os Pedidos de Reserva e todas as Ordens de Investimento admitidos que indicaram as taxas de Remuneração de CRI definida no Procedimento de Bookbuilding serão rateados entre os Investidores proporcionalmente ao montante de CRI indicado no respectivo Pedido de Reserva ou na Ordem de Investimento, conforme o caso, independentemente de quando foi recebido o Pedido de Reserva ou a Ordem de Investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações dos CRI.

O resultado do rateio será informado a cada Investidor, pela respectiva Instituição Participante, após o término do Procedimento de Bookbuilding, por endereço eletrônico ou telefone indicado na Ordem de Investimento, no Pedido de Reserva, ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

Período de Distribuição

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo.

Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

Regime de Colocação

O Coordenador Líder efetuará a colocação dos CRI sob o regime misto de melhores esforços e Garantia Firme de colocação para os CRI inicialmente ofertados, nos termos do Contrato de Distribuição.

A partir do dia subsequente à integralização, os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre o público investidor em geral nos mercados regulados de valores mobiliários depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, conforme disposto no artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160.

Caso seja verificado que o total de CRI objeto das ordens de investimento admitidos pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta excedeu o Valor Total da Emissão, haverá rateio de forma discricionária a ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, sendo atendidas as intenções de investimento dos Investidores proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos documentos de aceitação da Oferta, independentemente de quando foi recebido o documento de aceitação da Oferta, nos termos do item IV do artigo 2 da Resolução CVM 160 ou a intenção de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações dos CRI.

Contratação de Participantes Especiais

O Coordenador Líder poderá, ainda, contratar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de ordens, nos termos do Contrato de Distribuição, mediante a celebração de Termos de Adesão. Até a data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, os Participantes Especiais realizarão procedimento de consolidação de todos os Pedidos de Reserva recebidos até tal data e os enviarão de maneira já consolidada ao Coordenador Líder.

As cópias do Contrato de Distribuição serão enviadas conforme solicitação ao Coordenador Líder.

8.5. Dinâmica de Procedimento de *Bookbuilding*

A partir da divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o Período de Reserva (conforme definido abaixo), sem lotes mínimos ou lotes máximos, para determinar (i) a quantidade de CRI que será alocada em cada série e a quantidade total de CRI a ser emitida e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures que será alocada em cada série e a quantidade total de Debêntures a ser efetivamente emitida, observado o Sistema de Vasos Comunicantes, e (ii) as taxas para a remuneração dos CRI de cada série e, conseqüentemente, as taxas para a remuneração das Debêntures de cada série ("Procedimento de *Bookbuilding*").

Após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da primeira Data de Integralização dos CRI, a definição da Remuneração dos CRI e da alocação da quantidade de CRI entre cada série serão objeto de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e ao Termo de Securitização, sem necessidade de nova aprovação societária ou de assembleia especial de titulares de CRI.

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado nos Meios de Comunicação aplicáveis em até 1 (um) Dia Útil.

A intenção de realização do Procedimento de *Bookbuilding* será comunicada à CVM juntamente com o requerimento de registro da Oferta.

Para fins do Procedimento de Bookbuilding, serão atendidas as Ordens de Investimento (conforme abaixo definido) e os Pedidos de Reserva (conforme abaixo definido) qdos Investidor Qualificado interessado em subscrever os CRI, que indicarem as menores taxas de Remuneração dos CRI, adicionando-se as Ordens de Investimento e os Pedidos de Reserva que indicarem taxas imediatamente superiores (observada a Taxa Teto dos CRI da respectiva série), até que seja atingida a taxa final da Remuneração dos CRI da respectiva série, que será a taxa fixada para a Remuneração dos CRI da respectiva série aplicável a todos os Investidores ("Procedimento de Precificação"). As Ordens de Investimento ou os Pedidos de Reserva cancelados, por qualquer motivo, serão desconsiderados no referido Procedimento de Precificação.

O Procedimento de Bookbuilding será presidido por critérios objetivos e será realizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 61 da do artigo 27 da Resolução CVM 160 e dos parágrafos 1º e 2º, e 5º do artigo 27 da Resolução CVM 160, que presidirão a fixação das taxas finais da Remuneração dos CRI de cada série, no âmbito do Procedimento de Bookbuilding serão os descritos a seguir: (i) foi estabelecida a Taxa Teto para a Remuneração dos CRI de cada série, a qual será divulgada ao mercado por meio do Aviso ao Mercado, da Lâmina da Oferta e deste Prospecto Preliminar; (ii) no âmbito do processo de coleta de intenções de investimento, os Investidores poderão indicar, nas respectivas Ordens de Investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, determinada taxa mínima para a Remuneração dos CRI da respectiva série que aceitam auferir, com relação aos CRI da respectiva série que desejam subscrever, desde que tal taxa mínima não seja superior à Taxa Teto dos CRI da série em questão, sob pena de cancelamento da Ordem de Investimento ou do Pedido de Reserva, conforme o caso; e (iii) para apuração da taxa final da Remuneração dos CRI de cada série, será observado o Procedimento de Precificação, descrito acima.

A alocação dos CRI entre as Séries será realizada no Sistema de Vasos Comunicantes.

De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitida em uma das séries deverá ser deduzida da quantidade de CRI a ser alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão, ou seja, à 50.000 (cinquenta mil) CRI. Observado o disposto acima, os CRI serão alocados entre as séries de forma a atender a demanda verificada no Procedimento de Bookbuilding e o interesse de alocação do Coordenador Líder. Não haverá quantidade mínima ou máxima para alocação entre as séries.

8.6. Formador de Mercado

No âmbito da Oferta, não será contratado formador de mercado.

8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização

Não será constituído fundo de liquidez e estabilização no âmbito da Oferta.

8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 01 (um) CRI, totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

9.1. Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos Titulares de CRI

Não será admitido o acréscimo, a remoção ou substituição dos Créditos Imobiliários, nos termos do Art. 3º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as Obrigações. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, serão garantidos pelas garantias reais até o cumprimento das obrigações garantidas.

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares de CRI

Na Data de Emissão, não há instrumentos derivativos estruturados pela (ou em favor da) Emissora que possam alterar os fluxos de pagamentos previstos para os Titulares de CRI.

9.4. Política de investimento

Serão permitidas aplicações realizadas com os valores decorrentes da Conta do Patrimônio Separado e que deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, quais sejam: títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa, com liquidez diária, de emissão do Itaú Unibanco S.A., bem como em Certificados de Depósito Bancário - CDB.

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

10.1. Créditos Imobiliários

Conforme descrito no Termo de Securitização, a Devedora captará recursos, por meio da emissão de Debêntures que conta com as características descritas nesta seção "INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS", conforme abaixo.

Os CRI serão lastreados em direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e serão segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário.

Na Data da Emissão, o Valor Total da Emissão corresponde ao montante de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

O valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, é de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) tendo em vista que serão emitidas até 50.000 (cinquenta mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão das Debêntures, nos termos e condições da Escritura de Emissão.

Até a quitação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI e agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos do Termo de Securitização.

10.1.1. Características Relevantes dos Direitos Creditórios Debêntures

As Debêntures possuem as seguintes características, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures:

TIPO DE CONTRATO

Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descrita no item "Escritura de Emissão de Debêntures" da seção "Documentos ou informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexos" deste Prospecto Preliminar.

QUANTIDADE DE DEBÊNTURES

Serão emitidas até 50.000 (cinquenta mil) Debêntures.

REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES

Remuneração das Debêntures da 1ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da 1ª Série, ou o seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa correspondente a 3,00% (três inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

Remuneração das Debêntures da 2ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da 2ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 8,50% (oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano; com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos durante o período de vigência das Debêntures.

VENCIMENTO DAS DEBÊNTURES

As Debêntures da 1ª Série terão vencimento em 15 de novembro de 2029, enquanto que as Debêntures da 2ª Série terão vencimento em 15 de novembro de 2029, conforme cronograma previsto no Anexo II à Escritura de Emissão de Debêntures, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado Facultativo.

PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES

A amortização do Valor Nominal Unitário será realizada semestralmente, observada carência de 12 (doze) meses de forma que o primeiro pagamento será realizado em 18 de novembro de 2024, conforme cronograma previsto no Anexo II à Escritura de Emissão de Debêntures.

FINALIDADE DOS CRÉDITOS

Os Créditos Imobiliários serão utilizados conforme Destinação dos Recursos das Debêntures.

GARANTIAS

Como garantia do fiel, integral e pontual pagamento de todas as Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes garantias:

a) A Cessão Fiduciária de Recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária

Em cada Data de Verificação, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, a Devedora assegurará que a Razão Mínima de Garantia seja observada.

O *Servicer* verificará, mensalmente, o cumprimento da Razão Mínima de Garantia, até o 13º (décimo terceiro) Dia Útil do mês subsequente ("Data de Verificação"), sendo a primeira verificação realizada em 30 (trinta) dias corridos após a Data da Integralização.

O Saldo Devedor dos CRI (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), acrescido da Remuneração devida em cada Data de Verificação deverá ser informado pela Securitizadora ao *Servicer* com antecedência mínima de 1 (um) Dia Útil da Data de Verificação para que o *Servicer* possa realizar o cálculo da Razão Mínima de Garantia.

Caso, em qualquer Data de Verificação, seja constatada a não observância da Razão Mínima de Garantia, a Devedora deverá proceder ao reforço da Cessão Fiduciária de Recebíveis ou à substituição dos Recebíveis, no prazo de 60 (sessenta) dias corridos, nos termos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis. Diante da ausência de reforço por parte da Devedora, resta incorrida a hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial por Razão Mínima de Garantia dos Recebíveis para reenquadramento.

A Devedora deverá encaminhar à Emissora mensalmente, até a Data Verificação, a relação dos Empreendimentos Imobiliários e das respectivas unidades com valor atualizado dos contratos conforme tabela vigente ao mês

b) Fiança.

ENCARGOS MORATÓRIOS

Na hipótese de a Devedora não efetuar, total ou parcialmente, o pagamento de qualquer dos valores previstos na Escritura de Emissão, sobre os valores devidos e não pagos, incidirão: (i) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito; e (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do débito em atraso, calculados em bases *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo de outras disposições previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures.

LOCAL E FORMA DE PAGAMENTO

As parcelas do Valor Nominal e da Remuneração serão pagas pela Devedora diretamente em conta vinculada do regime fiduciário dos CRI, a saber, Conta do Patrimônio Separado.

PROCEDIMENTOS DE VERIFICAÇÃO DO LASTRO

O Agente Fiduciário verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários lastro na medida em que a Escritura de Emissão de Debêntures e os atos societários de aprovação da emissão forem registrados junto aos respectivos órgãos competentes. Adicionalmente, verificou a existência da Escritura de Emissão de Debêntures mediante o recebimento da via digital da Escritura de Emissão de Debêntures, que contou com o assessor legal independente contratado especialmente para fim de elaboração da minuta e verificação dos requisitos legais de emissão da Escritura de Emissão de Debêntures.

A Devedora deverá informar a comprovação da utilização dos recursos captados por meio da Emissão de acordo com a Destinação dos Recursos por meio de relatórios semestrais, devidos todo dia 30 (trinta) após o encerramento de cada semestre civil, ou seja, dezembro e junho, a partir da Data de Emissão, na forma do Anexo III da Escritura de Emissão, acompanhados dos respectivos Documentos Comprobatórios (abaixo definido), sendo que o primeiro Relatório de Destinação Imobiliária deverá ser apresentado em 31 de janeiro de 2024, referente ao segundo semestre civil findo em 31 de dezembro de 2023, o segundo em 31 de julho de 2024, referente ao primeiro semestre civil findo em 30 de junho de 2023, e assim sucessivamente.

10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão

A Devedora emitirá as Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, as quais serão subscritas pela Emissora, tornando-se, portanto, titular dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures.

A Emissora, em razão da aquisição das Debêntures vinculou em caráter irrevogável e irretratável, sem qualquer coobrigação por parte da Emissora, aos CRI da 67ª (sexagésima sétima) emissão, em duas séries, da Emissora os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures, nos termos do Termo de Securitização.

10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures.

10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito

Para fins de critério de elegibilidade das Debêntures, a Emissora realiza uma análise de documentos para conhecimento da situação comercial, econômica e financeira daqueles que podem vir a se relacionar com ela no futuro. A aprovação de crédito da Devedora ocorreu com base em três parâmetros: **(i)** análise quantitativa; **(ii)** análise qualitativa; e **(iii)** análise de garantias, examinados sob o critério da discricionariedade de sua administração.

10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, na Data de Vencimento das Debêntures, na data de Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial das Debêntures. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, caso a Emissora não faça, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, inclusive, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento das Debêntures e dos CRI aos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na respectiva Conta do Patrimônio Separado, permanecendo segregados de outros recursos. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pelo Fundo de Reserva e/ou pela Devedora.

10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que compõem o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo

Os Créditos Imobiliários são representados pelas Debêntures e devidos por um único devedor, a Devedora, e garantidos pela Cessão Fiduciária de Recebíveis e pela Fiança. Nesse contexto, a Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta.

Não existem estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que compõem o patrimônio separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

Ainda, não houve inadimplência, perda e/ou pré-pagamento da Devedora em relação a créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data deste Prospecto Preliminar.

Adicionalmente, não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e o Coordenador Líder declaram não ter conhecimento de informações estatísticas sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, e não haver obtido informações consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

Na ocorrência de um ou mais eventos de vencimento antecipado, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização, tal situação acarretará redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares de CRI.

10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou dos coordenadores da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Securitizadora e os coordenadores tenham a respeito, ainda que parciais

O presente item não é aplicável.

10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados

Haverá possibilidade de pré-pagamento dos CRI, nos termos previstos nos subitens do item 10.9 Abaixo.

10.9 Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos

A EMISSORA COMUNICARÁ AOS TITULARES DE CRI, AO AGENTE FIDUCIÁRIO, AO CUSTODIANTE, AO ESCRITURADOR E À B3 SOBRE O RESGATE ANTECIPADO DOS CRI MEDIANTE PUBLICAÇÃO DE COMUNICADO NO WEBSITE DA SECURITIZADORA E POR MEIO DO SISTEMA DE ENVIO DE INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS DA CVM, COM ANTECEDÊNCIA MÍNIMA DE 3 (TRÊS) DIAS ÚTEIS, COM RELAÇÃO AO RESPECTIVO PAGAMENTO.

O PAGAMENTO DO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI DEVERÁ SER REALIZADO POR MEIO DE PROCEDIMENTO ADOTADO PELA B3 PARA OS ATIVOS CUSTODIADOS ELETRONICAMENTE NA B3.

Amortização dos CRI

O Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado semestralmente, observada carência de 12 (doze) meses, de forma que o primeiro pagamento será realizado em 20 de novembro de 2024, conforme cronograma constante do Anexo II ao Termo de Securitização.

Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial dos CRI

A qualquer tempo no decurso da Emissão, a Devedora deverá realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial das Debêntures e, conseqüentemente, a Emissora realizará a Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial dos CRI, nos seguintes eventos: (a) no caso de não atingimento e não recomposição da Razão Mínima de Garantia, dentro de 05 (cinco) dias contados do decurso do prazo previsto para tanto no Contrato de Cessão Fiduciária; e/ou (c) caso haja recursos excedentes nas Contas Empreendimentos, advindos dos Recebíveis dos Contratos Não Performados ("Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial por Cash Sweep").

A Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial deverá abranger, proporcionalmente, todos os CRI em Circulação e deverá obrigatoriamente obedecer ao limite de amortização necessário para fins de recomposição da Razão Mínima de Garantia, desde que igual ou inferior a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário.

A realização da Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial por *Cash Sweep* contemplará o disposto a seguir, em todo caso observado o índice de Razão Mínima de Garantia: (i) 100% (cem por cento) dos recursos excedentes à Razão Mínima de Garantia decorrentes dos Contratos Não Performados deverão ser depositados na Conta de Livre Movimentação; e (ii) os valores existentes nas Contas Empreendimentos advindos dos Recebíveis dos Contratos Não Performados correspondentes Razão Mínima de Garantia deverão ser integralmente utilizados para amortização extraordinária do saldo do Valor Nominal Unitário, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, conforme definido no Termo de Securitização.

A Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial deverá ser realizada proporcionalmente entre os CRI da 1ª Série e os CRI da 2ª Série.

Extraordinária Programada

Mensalmente, a partir da primeira parcela de juros remuneratórios, inclusive, caso seja verificada a variação positiva do IPCA nas respectivas Datas de Aniversário, o saldo devedor atualizado dos CRI da 2ª Série será amortizado extraordinariamente, conforme fórmula abaixo:

$$AE = VN (C - 1)$$

onde:

AE = Valor Unitário da Amortização Extraordinária Obrigatório;

VN = conforme definido acima; e

C = Fator de variação acumulada do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Resgate Antecipado dos CRI

A Emissora realizará o resgate antecipado total dos CRI, na ocorrência dos seguintes eventos: (i) resgate antecipado das Debêntures, seja em decorrência (a) do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (ii) declaração de vencimento antecipado das Debêntures; e/ou (iii) liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que a Emissora notificará a B3 com 3 (três) Dias Úteis de antecedência ("Resgate Antecipado dos CRI").

A partir de 12 (doze) meses contados da primeira Data de Integralização das Debêntures e até a Data de Vencimento das Debêntures, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério e independentemente de aprovação da Emissora, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo"), de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

Sem prejuízo das demais disposições estabelecidas na Escritura de Emissão, o valor a ser pago pela Devedora em relação a cada uma das Debêntures em caso de Resgate Antecipado Facultativo será equivalente ao Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI 2ª Série, conforme o caso, acrescido: (i) da Remuneração, calculada pro rata temporis, desde a primeira data de integralização ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive); (ii) de prêmio de 2% (dois por cento) multiplicado pelo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI 2ª Série, conforme o caso, e pelo prazo médio remanescente (em anos), se for o caso, de acordo com o cálculo e as fórmulas abaixo indicadas; (iii) dos Encargos Moratórios, se houver; e (iv) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures.

O prazo médio remanescente da Emissão será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$PMP = \frac{\sum_{j=1}^n \frac{F_j}{(1+i)^{\frac{d_j}{252}}} * d_j}{VP} * \frac{1}{252}$$

Onde:

PMP = prazo médio ponderado em anos;

Fj = cada parte do fluxo de pagamento dos CRI;

dj = dias úteis a decorrer (da data de cálculo do PMP até a data de cada pagamento);

i = Remuneração da respectiva Série; e

VP = valor presente do CRI (PU).

Vencimento Antecipado das Debêntures e resgate antecipado dos CRI: Na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, serão consideradas antecipadamente vencidas todas as obrigações objeto da Escritura de Emissão de Debêntures e será exigido o pagamento, pela Devedora, no prazo abaixo, do saldo do valor nominal unitário das Debêntures da respectiva série, acrescido da remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização das Debêntures ou a data de pagamento de remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos encargos moratórios das Debêntures, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura.

Vencimento Antecipado Automático: Ocorrendo qualquer um dos eventos indicados abaixo, não sanados nos respectivos prazos de cura, as obrigações decorrentes das Debêntures (e, conseqüentemente, dos CRI) tornar-se-ão automaticamente vencidas (cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado Automático"). Neste caso, a Emissora, assim que ciente, deverá considerar vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido, independentemente da realização de Assembleia de Titulares de CRI:

- (i) descumprimento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação pecuniária relacionada à Escritura de Emissão e/ou aos Documentos da Operação, na respectiva data de pagamento estabelecida na Escritura de Emissão e/ou no respectivo Documento da Operação, conforme o caso, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, contados da data do respectivo inadimplemento;
- (ii) ocorrência de qualquer uma das situações previstas nos artigos 333 e 1425 do Código Civil, sendo aplicáveis seus diferentes incisos conforme a existência ou não de garantias à Emissão;

- (iii) vencimento antecipado de qualquer contrato, título ou outro instrumento celebrado ou que venha a ser celebrado pela Devedora, pelos Fiadores ou empresas por estes diretamente ou indiretamente controladas com quaisquer terceiros, no montante, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), não sanado dentro do prazo de cura devidamente estipulado no respectivo contrato, título ou instrumento;
- (iv) alienação, cessão, doação, contribuição ao capital social ou a transferência, ou, ainda, arresto, sequestro ou penhora, por qualquer meio, de bens, ativos ou direitos de propriedade da Devedora, dos Fiadores ou de suas controladas diretas ou indiretas que possa(m) levar ao descumprimento de obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (v) transformação do tipo societário da Devedora de sociedade por ações para sociedade limitada, nos termos do artigo 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vi) em relação à Devedora, à Embraed Edificações ou empresas por estes controladas direta ou indiretamente, a ocorrência de: (a) liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência; (b) pedido de autofalência; (c) pedido de falência formulado por terceiros e não devidamente elidido no prazo legal; (d) apresentação de pedido de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; (e) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento de recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente; ou (f) encerramento das atividades;
- (vii) morte, incapacidade total ou parcial, prisão, pedido de insolvência ou de interdição dos Fiadores, quando pessoas físicas, salvo se a Devedora apresentar substituto(s) idôneo(s) aceito(s) pelos Titulares dos CRI, a exclusivo critério destes, no prazo de até 10 (dez) dias contados da notificação dos Titulares dos CRI nesse sentido;
- (viii) qualquer decisão condenatória em primeira instância contra a Devedora, Fiadores ou empresas por estes controladas direta ou indiretamente, seja judicial ou administrativa, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) e que, a critério da Emissora, possa colocar em risco as garantias eventualmente constituídas e/ou o cumprimento de obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (ix) fornecimento à Emissora, diretamente ou por meio de prepostos ou mandatários, de informações incompletas, falsas ou alteradas, inclusive através de documento público ou particular de qualquer natureza, ou omissão de informações que se fossem do conhecimento da Emissora poderiam alterar o julgamento a respeito da concessão do crédito objeto da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (x) caso seja verificada a inveracidade ou inexatidão, a qualquer tempo, das declarações prestadas pela Devedora, por qualquer das Fiduciárias e/ou por qualquer dos Fiadores, seja na Escritura de Emissão de Debêntures ou em quaisquer dos demais Documentos da Operação;
- (xi) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, pela Devedora, por qualquer das Fiduciárias e/ou pelos Fiadores, conforme o caso, de parte ou da totalidade das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures ou em quaisquer dos Documentos da Operação de que sejam parte sem a prévia e expressa concordância da Emissora;
- (xii) caso a Devedora, qualquer dos Fiadores, qualquer das Fiduciárias ou qualquer sociedade que seja sua controlada, coligada ou sob controle comum, ou controladora ("Afilhada"), pratiquem quaisquer atos ou medidas, judiciais ou extrajudiciais, que objetivem anular, cancelar ou invalidar esta Escritura de Emissão de Debêntures ou quaisquer dos Documentos da Operação;
- (xiii) se o Termo de Securitização, a Escritura de Emissão de Debêntures, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis ou qualquer de suas disposições, for declarada inválida, nula ou inexecutável, por decisão judicial emitida por órgão colegiado;

- (xiv) caso os recursos dessa Emissão não sejam destinados pela Devedora à respectiva Destinação dos Recursos;
- (xv) descumprimento de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, o UK Bribery Act 2010, a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), conforme aplicável, pela Devedora, os Fiadores e ou suas Afiliadas, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP ("Leis Anticorrupção");
- (xvi) alienação, cessão, transferência, permuta, conferência ao capital, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, ou qualquer outra forma de oneração e/ou constituição de Ônus (conforme abaixo definido), transferência ou disposição (ainda que sob condição suspensiva correspondente ao cumprimento integral das Obrigações Garantidas), no todo ou em parte, de forma gratuita ou onerosa, dos Recebíveis e/ou a qualquer dos direitos a esses inerentes, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico;
- (xvii) transformação da forma societária da Devedora ou da Embraed Edificações para outro tipo de sociedade, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xviii) redução de capital social da Devedora, exceto para absorção de prejuízos, na forma prevista nos artigos 173, 174 e seguintes, da Lei das Sociedades por Ações;
- (xix) contratação de plano empresário no âmbito do empreendimento imobiliário do qual decorre os Recebíveis, conforme identificados no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- (xxi) não realização da Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial, na forma e prazo previstos no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures, no caso de não atingimento e não recomposição da Razão Mínima de Garantia;
- (xxii) constituição de qualquer ônus, hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo ou gravame, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima ("Ônus") sobre as quotas de emissão dos Fiduciantes; e
- (xxiii) Caso a Devedora não proceda com a Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial por Razão Mínima de Garantia dos Recebíveis, conforme Cláusula 7.1 do Termo de Securitização.

Vencimento Antecipado Não Automático: Ocorrendo qualquer um dos eventos indicados abaixo (cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com "Evento de Vencimento Antecipado Automático", os "Eventos de Vencimento Antecipado") observados os respectivos prazos de cura, conforme aplicável, deverá ser realizada nos termos do Termo de Securitização, para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures:

- (i) ou instrumento emitido ou celebrado com a Emissora, suas Afiliadas ou controladas, incluindo os instrumentos relacionados às Garantias ou a garantias que venham a ser constituídas para o pagamento da Escritura de Emissão de Debêntures, não sanado dentro do prazo de cura devidamente estipulado nos respectivos instrumentos; ou para os casos em que não haja prazo de cura estipulado, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do respectivo inadimplemento;
- (ii) mudança ou alteração do objeto social da Devedora, ou de suas controladas diretas ou indiretas, de forma a alterar as suas atuais atividades principais ou a agregar, a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas, sem o consentimento prévio por escrito da Emissora;

- (iii) alteração do estatuto social da Devedora vigente na Data de Emissão, de forma a alterar as disposições que tratam da distribuição de dividendo mínimo obrigatório, no âmbito no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (iv) distribuição e/ou pagamento, pela Devedora e/ou pela Embraed Edificações, de lucros, dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de rendimentos aos seus sócios ou acionistas, conforme o caso, caso a Devedora esteja inadimplente com qualquer obrigação da Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (v) cisão, fusão, incorporação ou qualquer outro tipo de reorganização societária da Devedora;
- (vi) caso não seja obtido o "Habite-se" dos Empreendimentos Destinação, considerando os seguintes prazos: (a) para o "Hyde", até 31 de março de 2030; (b) para o "Tonino Lamborghini", até 30 de junho de 2027; (c) para o "L'atelier", até 31 de março de 2028; (d) "Solaia", até 28 de fevereiro de 2027; (e) para o "Santé", até 31 de dezembro de 2025; e (f) "Marena", até 30 de junho de 2029;
- (vii) aquisição de ativos, bens e/ou direitos pela Embraed Edificações, não relacionados aos respectivos Empreendimentos Imobiliários, exceto no caso de unidades autônomas de empreendimentos imobiliários de controladas da Devedora, que venham a ser adquiridos no curso ordinário dos negócios do respectivo Fidor pessoa jurídica ou de unidades autônomas de empreendimentos imobiliários de empresas terceiras, desde que a Devedora envide os melhores esforços para que a referida aquisição seja feita de empresas que (i) não possuam patrimônio líquido negativo; (ii) não estejam em recuperação judicial, extrajudicial ou processo de falência; (iii) possuam todas as licenças relativas ao empreendimento imobiliário válidas e em vigor; e (iv) não tenham tido resultados financeiros negativos nos últimos três exercícios sociais. Para fins de esclarecimento, a aquisição de ativos, bens e/ou direitos por meio de participações societárias dependerá de prévia autorização da Emissora;
- (viii) realização, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de operações com suas partes relacionadas, exceto (a) por adiantamentos, mútuos ou qualquer tipo de pagamento realizado entre a Devedora, os Fiadores e suas controladas e desde que tais operações sejam realizadas para fins de aporte de capital na Embraed Edificações e/ou em suas controladas; (b) pela distribuição de dividendos ou lucros, observado o disposto na Escritura de Emissão; (c) pela realização de operações de corretagem, compartilhamento de custos, despesas e/ou infraestrutura entre a Devedora, a Embraed Edificações e qualquer de suas controladas, ou (d) outorga de garantias em favor de controladas da Devedora, em qualquer dos casos das alíneas (c) e (d), desde que realizadas de acordo com as práticas de mercado usuais para o respectivo tipo de operação e com a finalidade de construção de empreendimentos imobiliários de controladas dos Fiadores (conforme definição de controle constante do artigo 116 de Lei das Sociedades por Ações);
- (ix) alteração do controle (conforme definição de controle constante do artigo 116 de Lei das Sociedades por Ações) da Devedora e/ou da Embraed Edificações, quando pessoa jurídica, direto ou indireto sem anuência expressa da Emissora em relação à continuidade da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (x) caso a Devedora preste aval ou fiança em favor de terceiros, exceto se (a) tal operação for realizada nos termos do item (viii) acima; ou (b) tais garantias forem prestadas em favor de controladas da Devedora (conforme definição de controle constante do artigo 116 de Lei das Sociedades por Ações);
- (xi) caso a Embraed Edificações contrate empréstimos, financiamentos ou qualquer outro tipo de dívida, bem como outorgue garantias prestadas em benefício de terceiros sem a prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia de Titulares dos CRI, exceto se (a) tal operação for realizada nos termos do item (viii) acima; ou (b) tais garantias forem prestadas em favor de controladas da Devedora (conforme definição de controle constante do artigo 116 de Lei das Sociedades por Ações);

- (xii)** se as obrigações da Devedora previstas na Escritura de Emissão de Debêntures deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas da Devedora, incluindo, mas não se limitando a manutenção de Índices Financeiros, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;
- (xiii)** não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora ou por suas controladas diretas ou indiretas, que afete de forma significativa o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora ou por suas controladas, conforme o caso, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- (xiv)** se houver qualquer decisão administrativa, arbitral ou judicial, deferimento de medida liminar ou concessão de medida cautelar que afete o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários e/ou dos Empreendimentos Destinação, a critério da Emissora, desde que não revertida através de medidas cabíveis no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado de sua citação/intimação;
- (xv)** expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, da totalidade ou de parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Devedora e/ou de qualquer dos Fiadores;
- (xvi)** violações, pela Devedora, qualquer dos Fiadores e/ou qualquer de suas controladas, relacionados a: (a) emprego de trabalho escravo ou infantil; (b) proveito criminoso da prostituição; ou (c) crimes ambientais, ressalvados, exclusivamente para a hipótese prevista nesta alínea (c), os casos em que esteja em curso eventual ajuizamento pela Devedora, pelos Fiadores e/ou por qualquer de suas controladas, de medidas judiciais que tenham suspenso ou revertido os efeitos da referida decisão judicial, administrativa ou arbitral;
- (xvii)** se for constatado (i) contaminação do solo; (ii) qualquer restrição de uso; ou (iii) não cumprimento, pela Devedora, de exigências estabelecidas por órgão competente, incluindo restrições/descumprimentos relacionados a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio ambiental, arqueológico e histórico que inviabilize a, ou diminua a eficiência na realização da, construção e/ou reforma nos Empreendimentos Imobiliários e/ou nos Empreendimentos Destinação e/ou, ainda, venham a ser embargadas ou paralisadas por prazo superior a 30 (trinta) dias as atividades desenvolvidas pela Devedora nos Empreendimentos Imobiliários e/ou nos Empreendimentos Destinação;
- (xviii)** qualquer protesto de títulos contra a Devedora, Fiadores, Fiduciários ou empresas por estes controladas direta ou indiretamente, ou se estes forem negativados em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, Cadastro de Emitentes de Cheques sem Fundo - CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) e que não seja(m) devidamente sustado(s) ou levantado(s) por medida judicial ou extrajudicial em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do efetivo protesto ou negativação;
- (xix)** alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Devedora, de qualquer dos Fiadores ou das Fiduciárias em prejuízo da Emissora;
- (xx)** redução do capital social da Devedora e/ou da Embraed Edificações, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;
- (xxi)** instauração, em face da Devedora, de qualquer dos Fiadores ou de qualquer das Fiduciárias, de inquérito por autoridade competente a fim de apurar violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou de qualquer regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção (conforme abaixo definido);

- (xxii) revelarem-se incompletas, inconsistentes, insuficientes e/ou desatualizadas em relação à data em que foram prestadas, em seus aspectos relevantes, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora e pelos Fiadores no âmbito da Emissão;
- (xxiii) descumprimento de obrigações pecuniárias de qualquer contrato, título ou outro instrumento celebrado ou que venha a ser celebrado pela Devedora, pelos Fiadores ou empresas por estes diretamente ou indiretamente controladas com quaisquer terceiros, no montante, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), não sanado dentro do prazo de cura devidamente estipulado no respectivo contrato, título ou instrumento;
- (xxiv) recebimento, pelas Fiduciantes, de quaisquer dos recursos decorrentes dos Recebíveis, por qualquer outro meio que não seja o depósito nas Contas Empreendimentos, sem que as Fiduciantes realizem a transferência dos referidos recursos para as respectivas Contas Empreendimentos, conforme aplicável, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da respectiva data de recebimento;
- (xxv) caso exista qualquer procedimento administrativo ou judicial envolvendo a Devedora, os Fiadores, as Fiduciantes ou empresas por estes controladas direta ou indiretamente relacionado a práticas contrárias às Leis Anticorrupção; e
- (xxvi) descumprimento de limites e índices financeiros quando o índice obtido pela razão entre a (1) Dívida Líquida; e o (2) Patrimônio Líquido Ajustado da Devedora, seja igual ou superior a 1,0 (um), calculados anualmente nos termos da Cláusula 7.8.3 do Termo de Securitização e observado o disposto na Cláusula 8.1, item (i), (a), da Escritura de Emissão de Debêntures (“Índices Financeiros”) sendo a primeira verificação com base no exercício social encerrado em 2023. Para efeitos desta Cláusula, considera-se:

“Dívida Líquida”: soma de todas as dívidas onerosas, contraídas com instituições financeiras ou não, subtraída das disponibilidades (somatório de caixa e aplicações financeiras de curto prazo com vencimento em até 90 (noventa) dias);

“Patrimônio Líquido Ajustado”: patrimônio líquido contábil da Devedora, apurado anualmente por uma das empresas de auditoria independente a seguir: KPMG, PricewaterhouseCoopers, Deloitte e/ou Ernst Young; considerando um desconto de 40% (quarenta por cento) do valor das propriedades para investimento e um ganho de 40% (quarenta por cento) dos impostos diferidos relacionados às propriedades para investimento. Tanto o valor das propriedades para investimento quanto dos impostos diferidos será sempre apurado conforme as demonstrações financeiras relativas ao último exercício social na data de cálculo, sem qualquer reajuste no tempo. Ajustes positivos no valor patrimonial da Devedora em função de reavaliação de preços de ativos realizados a partir de Janeiro de 2022 serão excluídos do cálculo do Patrimônio Líquido Ajustado, assim como os tributos diferidos lançados no passivo em função de tal reavaliação.

10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço

PROCEDIMENTOS DE VERIFICAÇÃO DO LASTRO

O Agente Fiduciário verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários lastro na medida em que a Escritura de Emissão de Debêntures e os atos societários de aprovação da emissão forem registrados junto aos respectivos órgãos competentes. Adicionalmente, verificou a existência da Escritura de Emissão de Debêntures mediante o recebimento da via digital da Escritura de Emissão de Debêntures, que contou com o assessor legal independente contratado especialmente para fim de elaboração da minuta e verificação dos requisitos legais de emissão da Escritura de Emissão de Debêntures.

O Custodiante será responsável pela guarda dos documentos comprobatórios do lastro que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, em observância ao artigo 29 da Resolução CVM 31. Deste modo, a verificação do lastro dos CRI será realizada pelo Custodiante, de forma individualizada e integral, no momento em que os documentos comprobatórios do lastro lhe forem apresentadas.

O Escriturador foi contratado para prestar, no âmbito da Emissão, os serviços de escrituração dos CRI, que serão mantidos sob o sistema escritural, sem emissão de certificados, consistente na manutenção da totalidade dos CRI emitidos pela Emissora, incluindo a abertura e manutenção em sistemas informatizados de livros de registro, o registro: **(i)** das informações relativas à titularidade dos CRI; **(ii)** dos direitos reais de fruição ou de garantia e de outros gravames incidentes sobre os CRI; **(iii)** das movimentações dos CRI, não se limitando aos procedimentos necessários, quando for o caso, do regime de depósito centralizado; e **(iv)** do tratamento de eventos incidentes, conforme o Contrato de Prestação de Serviços de Custódia e Escrituração, a legislação vigente e posteriores alterações.

No âmbito da Emissão e da Oferta, não foi contratado prestador de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos. A verificação do cumprimento da destinação dos recursos será realizado pelo Agente Fiduciário e a cobrança do pagamento das Debêntures será realizada pela Emissora, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização.

Assim, em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Emissora ou o Agente Fiduciário poderão promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível.

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios

A Securitizadora não possui nenhuma taxa de desconto para a aquisição dos Créditos Imobiliários.

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

11.1. Identificação dos Originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização

Este item não é aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora.

11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil

Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, as informações referentes à Devedora estão descritas na seção 12, abaixo.

12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Não aplicável, tendo em vista que há, como lastro, uma dívida emitida pela Devedora por meio da Escritura de Emissão.

12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas

Devedora: RTDR PARTICIPAÇÕES S.A.	
Data de Constituição	01 de outubro de 2007
Forma de Constituição (Tipo Societário)	Sociedade anônima de capital fechado
País de Constituição	Brasil
Sede	Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 9ª-1, CEP 88330-063
Prazo de Duração	Indeterminado

A Devedora tem como negócio a exploração das atividades de (a) incorporação de empreendimentos imobiliários; (b) construção de edifícios; (c) administração, locação, compra e venda de imóveis próprios; (d) prestação de serviços de construção civil e de administração, corretagem e assessoria na compra e venda, locação e avaliação de bens imóveis de terceiros; (e) fabricação de esquadrias de madeira e de peças de madeira para instalações industriais e comerciais (marcenaria); (f) fabricação de esquadrias de metal (serralheria); (g) aparelhamento de placas e execução de trabalhos de mármore, granito, ardósia e outras pedras (marmoraria); (h) design de interiores; (i) desenvolvimento de projetos e decoração de interiores; (j) plantão de vendas; e (k) a participação em outras sociedades, afins ou não, como sócia ou acionista..

Tendo em vista que o lastro dos CRI é representado integralmente pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, o nível de concentração dos Créditos Imobiliários é de 100% (cem por cento) em relação à Devedora.

12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020.

12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado

Capitalização da Devedora

A capitalização total da Devedora, composta por empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), Contas a pagar - Leasing (circulante e não circulante) e patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2022, está apresentada na tabela abaixo e indica (i) a posição naquela data na coluna "Histórico"; e (ii) a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R\$ até 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), e após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas no item "14.2" deste Prospecto Preliminar, na coluna "Ajustado". As informações abaixo referentes à coluna "Histórico", foram extraídas das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, referentes ao exercício social de 31 de dezembro de 2022.

	Em 31 de dezembro de 2022	
	Histórico	
	(Em milhares de R\$)	
Empréstimos e financiamentos (circulante)	71.385	69.421
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	192.788	223.529
Contas a pagar - Leasing (circulante e não circulante)	811	342
Patrimônio Líquido	803.469	801.880
Capitalização Total ⁽¹⁾	1.068.453	1.095.172

⁽¹⁾ A Capitalização Total é a soma de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), contas a pagar - *Leasing* (circulante e não circulante) e patrimônio líquido da Devedora. Ressalta-se que outras sociedades poderão utilizar definições diversas de capitalização total.

Os dados acima deverão ser lidos em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, e em conjunto com as respectivas notas explicativas, anexadas a este Prospecto Preliminar.

Índices Financeiros

As tabelas abaixo apresentam, (i) na coluna "Índice Histórico", os índices referidos calculados com base nas informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora, relativas ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022; e (iii) na coluna "Índice Ajustado", os mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber na Oferta:

	Em 31 de dezembro de 2022	
Índice de Liquidez	Índice Histórico	Índice de Liquidez
Liquidez geral (em dias)	1,2	1,2

O índice de liquidez geral corresponde ao quociente da divisão de ativo circulante somado ao ativo não circulante pelo passivo circulante somado ao passivo não circulante em 31 de dezembro de 2022.

	Em 31 de dezembro de 2022	
Índice de Atividade	Índice Histórico	Índice de Atividade
Prazo Médio de Recebimento de Clientes (em dias)	73	66
Giro do Ativo Médio Total	0,18	0,25

O prazo médio de recebimento de clientes corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo médio do contas a receber (saldo do contas a receber em 31 de dezembro de 2022 acrescido do saldo do contas a receber em 31 de dezembro de 2021 dividido por dois) pela (ii) receita operacional líquida do exercício social de 31 de dezembro de 2022; e (iii) multiplicado pela quantidade de dias no período de 12 meses.

O giro do ativo médio total corresponde ao quociente da divisão (i) da receita operacional líquida do giro do ativo médio total corresponde ao quociente da divisão (i) da receita operacional líquida do exercício social de 31 de dezembro de 2022 pela (ii) soma do ativo total em 31 de dezembro de 2022 e do ativo total em 31 de dezembro de 2021 dividido por dois.

	Em 31 de dezembro de 2022	
Índice de Endividamento	Índice Histórico	Índice de Endividamento
Índice de endividamento	1,2	1,3

O índice de endividamento corresponde ao quociente da divisão do passivo circulante somado ao passivo não circulante pelo total do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2022.

	No período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2022	
Índice de Lucratividade	Índice Histórico	Índice de Lucratividade
Margem bruta	31,33%	32%

A margem bruta é calculada pela divisão do lucro bruto do exercício social de 31 de dezembro de 2022 pela receita bruta de aluguel e serviços do mesmo período.

	No período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2022	
Índice de Lucratividade	Índice Histórico	Índice de Lucratividade
Margem líquida	9,83%	13%

A margem líquida é calculada pela divisão do lucro líquido do exercício social de 31 de dezembro de 2022 pela receita líquida de aluguel e serviços do mesmo período.

12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios

Não aplicável, visto que a Devedora é sociedade por ações de capital fechado.

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A EMISSORA

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento referente à presente Oferta, a Emissora não possui qualquer outro relacionamento comercial relevante com o Banco ABC e/ou entidades do seu conglomerado financeiro. Nesse sentido, a Emissora declara que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Banco ABC como instituição intermediária da Oferta.

A Emissora e/ou as sociedades de seu grupo econômico (conforme aplicável) poderão vir a contratar o Banco ABC e/ou entidades pertencentes ao seu conglomerado financeiro para celebrar acordos e operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras relacionadas com a Emissora ou sociedades controladas pela Emissora.

Ademais, nos 12 (doze) meses antecedentes ao protocolo do pedido de registro da Oferta, o Banco ABC e/ou entidades do seu conglomerado financeiro não participaram em ofertas públicas de valores mobiliários de titularidade da Emissora.

Em vista disso, o Banco ABC e/ou entidades do seu grupo econômico poderão negociar valores mobiliários de emissão da Emissora desde que respeitada a regulamentação da CVM, em especial o artigo 54, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160.

Por fim, a Emissora declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Banco ABC e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro.

ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A DEVEDORA

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento referente à presente Oferta, a Devedora não possui qualquer outro relacionamento comercial relevante com o Banco ABC e/ou entidades do seu conglomerado financeiro.

ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento referente à presente Oferta, o Agente Fiduciário não possui qualquer outro relacionamento comercial relevante com o Banco ABC e/ou entidades do seu conglomerado financeiro.

ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O CUSTODIANTE/ESCRITURADOR

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento referente à presente Oferta, o Instituição Custodiante/Escriturador não possui qualquer outro relacionamento comercial relevante com o Banco ABC e/ou entidades do seu conglomerado financeiro.

ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O AGENTE DE LIQUIDAÇÃO

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento referente à presente Oferta, o Agente de Liquidação não possui qualquer outro relacionamento comercial relevante com o Banco ABC e/ou entidades do seu conglomerado financeiro.

ENTRE A EMISSORA E A DEVEDORA

Não há.

ENTRE A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Além dos serviços relacionados a presente Oferta, a Emissora mantém com o Agente Fiduciário outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Agente Fiduciário participa como agente fiduciário conforme emissões identificadas no Termo de Securitização, os quais a Emissora atua ou atuou.

A Emissora e o Agente Fiduciário não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Não existem situações de conflito de interesses na participação da Emissora na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Agente Fiduciário, bem como não há qualquer relação ou vínculo societário da Emissora com o Agente Fiduciário dos CRI.

ENTRE A EMISSORA E O CUSTODIANTE/ESCRITURADOR

Não há.

ENTRE A EMISSORA E O AGENTE DE LIQUIDAÇÃO

Não há.

ENTRE A DEVEDORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Além dos serviços relacionados a presente Oferta, a Devedora mantém com o Agente Fiduciário outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Agente Fiduciário participa como agente fiduciário em outras emissões identificadas nos quais a Devedora atua ou atuou como parte.

A Devedora e o Agente Fiduciário não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Não existem situações de conflito de interesses na participação da Devedora na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Agente Fiduciário, bem como não há qualquer relação ou vínculo societário da Devedora com o Agente Fiduciário dos CRI.

ENTRE A DEVEDORA E O CUSTODIANTE/ESCRITURADOR

Não há.

ENTRE A DEVEDORA E O AGENTE DE LIQUIDAÇÃO

Não há.



14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

14.1. Condições do Contrato de Distribuição

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição, estará condicionado ao atendimento cumulativo das seguintes condições precedentes (condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil), até a primeira Data de Integralização, ou, se houver, a data expressamente indicada em cada evento abaixo, sem as quais o Contrato de Distribuição não gerará quaisquer obrigações para o Coordenador Líder e a parcela de Garantia Firme deixará de existir ("Condições Precedentes"):

- a) preparação, aprovação e conclusão de toda a documentação legal necessária à Emissão, à Oferta e à constituição das Garantias, em forma e substância consideradas satisfatórias ao Coordenador Líder, ao assessor legal e, no que for aplicável, à B3, bem como que a Emissora e/ou a Devedora tenha(m) disponibilizado todas as informações a ela solicitadas e necessárias para atender às normas aplicáveis à Oferta;
- b) obtenção pela Emissora e/ou pela Devedora e entrega ao Coordenador Líder de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais, regulamentares e/ou de terceiros, que sejam consideradas necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer negócios jurídicos descritos na estrutura da Oferta aqui apresentada;
- c) aprovação por parte do Coordenador Líder, e contratação e remuneração pela Emissora, de todos os prestadores de serviços necessários para a boa estruturação e execução da Oferta, nos termos aqui apresentados, inclusive do assessor legal, do banco liquidante, Escriturador, depositário central, e do Agente Fiduciário, conforme aplicáveis;
- d) fornecimento pela Emissora e/ou pela Devedora, conforme aplicável, em tempo hábil, ao Coordenador Líder e ao assessor legal, de todas as informações corretas, suficientes, válidas, precisas, consistentes, completas, atuais e necessárias para atender aos requisitos legais da Oferta e da Emissão, bem como para concluir o processo de due diligence da Devedora e de suas atividades de forma satisfatória ao Coordenador Líder e ao assessor legal, inclusive, mas não limitando a, documentos e informações de ordem cadastral e societária e outros que sejam entendidos pelo Coordenador Líder como necessários e suficientes para o cumprimento da regulamentação em vigor e atendimento às suas políticas e procedimentos internos. Qualquer alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas deverá ser analisada pelo Coordenador Líder, visando a decidir sobre a continuidade do negócio ora proposto, não podendo decliná-lo sem motivo expressamente declarado.
- e) conclusão da *due diligence* da Devedora, em termos satisfatórios, a critério do Coordenador Líder, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações deste tipo e políticas internas do Coordenador Líder, inclusive no que se refere aos procedimentos de prevenção à lavagem de dinheiro e "conheça seu cliente";
- f) encaminhamento, pelo assessor legal, e aceitação, a exclusivo critério do Coordenador Líder e da Emissora, até a data de liquidação da Oferta, da redação final da *legal opinion* em conclusão aos procedimentos descritos no Contrato de Distribuição, que deverá ser emitida pelo assessor legal até a data de liquidação da Oferta;
- g) registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3 e junto aos demais órgãos de autorregulação aplicáveis, de acordo com o critério do Coordenador Líder e do assessor legal;

- h) apresentação dos documentos que evidenciem o registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das localidades das sedes das respectivas partes;
- i) divulgação de informações relativas à Emissora, à Emissão e a sua distribuição, necessárias ao atendimento dos requisitos da Resolução CVM 60, Resolução CVM 160 e demais aplicáveis para as operações de colocação e distribuição de títulos e valores mobiliários no Brasil;
- j) cumprimento pelas Partes de todas as obrigações previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, a obrigação disposta no artigo 11 da referida norma de não se manifestar na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição;
- k) cumprimento, pela Emissora e/ou Devedora das normas, leis e regulamentação aplicáveis à Oferta;
- l) cumprimento pela Devedora, das obrigações socioambientais e do compromisso anticorrupção previstos no Contrato de Distribuição;
- m) que, na data de início da distribuição da Oferta, todas as informações e declarações feitas pela Emissora e pela Devedora constantes dos documentos da Oferta, sejam verdadeiras, consistentes, completas, suficientes, válidas, precisas, atuais e corretas;
- n) cumprimento, pela Devedora de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos da Oferta, assim como a não ocorrência de quaisquer eventos de Resilição Involuntária descritos no Contrato de Distribuição, não ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento antecipado e demais disposições estabelecidas no Termo de Securitização;
- o) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão à Devedora ou qualquer controlada, direta ou indireta, condição fundamental de funcionamento;
- p) cumprimento pela Emissora do disposto no artigo 89 da Resolução CVM 160;
- q) inoção de qualquer fato relevante ou extraordinário de ordem política, social ou econômica, tanto no plano nacional quanto internacional, que possa comprometer a consecução da Operação;
- r) divulgação na página da rede mundial de computadores da Devedora de suas demonstrações financeiras auditadas referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro, sendo que a liquidação financeira da Oferta somente ocorrerá após verificada referida divulgação. A Emissora também deverá publicar em seu site, até a data limite legalmente estabelecida, seus balanços anuais auditados durante todo o prazo de vigência dos CRI e observando as disposições da Resolução CVM 160;
- s) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora perante o Coordenador Líder, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas; e
- t) entrega, pela Emissora e pela Devedora das declarações de veracidade, conforme aplicáveis, contemplando informações dos Fiadores e dos questionários de *bringdown*.

14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta

As comissões devidas ao Coordenador Líder e as despesas estimadas com auditores, advogados, demais prestadores de serviços e outras despesas serão de responsabilidade do Patrimônio Separado arcadas pela Securitizadora mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas e/ou pagas diretamente pela Devedora, conforme o caso, conforme descrito abaixo indicativamente:

DESPESAS FLAT						
Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
ANBIMA	Registro de Oferta Pública - Convênio CVM	A vista	0,024652%	12.326,00	0,00%	12.326,00
ANBIMA	Registro da Base de Dados	A vista	0,004397%	2.198,50	0,00%	2.198,50
B3 CETIP	Registro Debêntures, CRI, CRA, LF, CDCA, Cotas de Fundo Fechado, Nota Comercial	A vista	0,029000%	14.500,00	0,00%	14.500,00
B3 CETIP	Taxa de Comprovação de Titularidade	A vista		87,83	0,00%	87,83
Tozzini	Assessor Legal	A vista		125.000,00	9,25%	137.741,05
Vortex	Instituição Custodiante	A vista		12.000,00	16,33%	14.342,06
Vortex	Registro	A vista		8.400,00	16,33%	10.039,44
Vortex	Escrituração + Liquidação dos CRI	A vista		18.000,00	16,33%	21.513,09
OT	Agente fiduciário	A vista		4.000,00	16,33%	4.780,69
OT	Agente fiduciário	Anual		17.000,00	16,33%	20.317,92
Canal Investimentos	Taxa de emissão	A vista		30.000,00	16,33%	35.855,15
Canal Securitizadora	Taxa de Gestão	A vista		4.000,00	14,25%	4.664,72
Estruturador	Estruturador	A vista		650.000,00	8,65%	711.548,99
Distribuidor	Distribuidor	A vista		1.150.000,00	9,65%	1.272.827,89
CVM	Taxa de Fiscalização CVM	A vista	0,030000%	15.000,00	0,00%	15.000,00
TOTAL				2.062.512,33		2.277.743,31

RECORRENTE						
Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
B3 CETIP	Custódia de Valores mobiliários	Mensal	0,000300%	150,00	0,00%	150,00
B3 CETIP	Custódia de Ativos	Mensal	0,002000%	1.000,00	0,00%	1.000,00
B3 CETIP	Taxa de utilização B3 Cetip	Mensal		396,00	0,00%	396,00
OT	Agente Fiduciário	Anual		17.000,00	16,33%	20.317,92
Vortex	Agente Liquidante + Escriturador	Anual		18.000,00	16,33%	21.513,09
Vortex	Custodia e Registro	Anual		12.000,00	16,33%	14.342,06
Canal Securitizadora	Taxa de Gestão	Mensal		4.000,00	14,25%	4.664,72
Contabilidade	Contabilidade	Mensal		300,00	0,00%	300,00
Itau	Tarifa conta do patrimônio separado	Mensal		61,00	0,00%	61,00
Auditor	Auditoria	Anual		3.500,00	13,65%	4.053,27
MÉDIA MENSAL				56.407,00		66.798,06

15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA

15.1. Formulário de Referência da Emissora

As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e as informações exigidas no item 15.1 e 15.3 da sessão “*Informações do Prospecto*” do Anexo E da Resolução CVM 160, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos controladores, bem como empresas ligadas, coligadas, sujeitas a controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora e (ii) análise e comentários da Administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, que, se encontra disponível para consulta no seguinte website:

- **www.cvm.gov.br** (neste *website*, acessar clicar em “Central de Sistemas”, posteriormente no campo “Informações sobre Companhias”, selecionar “Consulta de Documentos de Companhias Registradas (abertas, estrangeiras e incentivadas), Dispensadas de Registro e BDR Não Patrocinado”, nesta página digitar “Canal Companhia de Securitização” e, em seguida, selecionar no campo “Categoria” o termo “FRE - Formulário de Referência”, selecionar o período desejado e na sequência, clicar na opção “Continuar” e, posteriormente, selecionar o formulário de referência a ser consultado e clicar em “Download” ou “Consulta”).

O Formulário de Referência da Emissora não foi objeto de auditoria legal para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre *due diligence* com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Emissora.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 podem ser encontradas no seguinte *website*:

- **www.cvm.gov.br** (neste *website*, acessar “Informações de Regulados”, clicar em “Companhias”, clicar em “Informações Periódicas e Eventuais de Companhias”, em seguida “Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercados, entre outros)” buscar por “Canal Companhia de Securitização”, e selecionar “DFP”).

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS - ITR DA DEVEDORA

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem a Lei das Sociedades por Ações, as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, podem ser solicitadas à devedora no seguinte *e-mail*: ri@embraed.com.br.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas, referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 da Devedora, incorporadas por referência a este Prospecto Preliminar, foram objeto, respectivamente, de auditoria e revisão por parte dos Auditores Independentes da Devedora.

AUTORIZAÇÕES SOCIETÁRIAS

Autorização Societária da Emissora

A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada consoante o que autoriza o artigo 25, parágrafo único, do Estatuto Social da Emissora, mediante deliberação tomada em Reunião de Diretoria da Emissora realizada em 08 de novembro de 2023, cuja ata será registrada perante a JUCESP.

Autorização Societária da Devedora

A emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em duas séries, da 11ª (décima primeira) emissão da Emissora, da espécie com garantia real e com garantia fidejussória adicional, para colocação privada, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, é realizada, e a Escritura de Emissão de Debêntures é celebrada, com base nas deliberações tomadas pela Assembleia Geral Extraordinária da Devedora realizada em [●] de [●] de 2023, devidamente registrada na JUCESP em [●] de [●] de 2023, sob o nº [●] e publicada no "O Estado de São Paulo", em [●] de [●] de 2023, na página [●]; por meio da qual se aprovou a presente Emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto no artigo 59 da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

Estatuto Social da Securitizadora e da Devedora

A Emissora tem por objeto social: (i) aquisição e securitização de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários; (ii) aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos do agronegócio; (iii) gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário, próprias ou de terceiros; (iv) gestão e administração de carteiras de crédito do agronegócio, próprias ou de terceiros; emissão distribuição e a colocação de forma pública ou privada de certificados de recebíveis imobiliários no mercado financeiro e de capitais, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários que sejam compatíveis com suas atividades; (v) a emissão, distribuição e a colocação de forma pública ou privada, no mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis do agronegócio e outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios do agronegócio que sejam compatíveis com as suas atividades; (vi) atuação como agente fiduciário de letras imobiliárias garantidas, estando, para tanto, autorizada ao exercício da atividade de administração de bens e ativos de terceiros; (vii) a realização de negócios e a prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização de direitos creditórios do agronegócio ou de direitos de crédito imobiliário e emissão de certificados de recebíveis do agronegócio, certificados de recebíveis imobiliários ou outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios do agronegócio ou em direitos de crédito imobiliários, incluindo, mas não se limitando a, digitação de títulos em sistema de mercado de balcão; e administração, recuperação e alienação de direitos de crédito; (viii) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão; (ix) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros; (x) consultoria de investimentos em fundo de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários e do agronegócio; (xi) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários e do agronegócio; (xii) realização de operações no mercado de derivativos visando a cobertura de riscos de sua carteira de créditos; e (xiv) participação em outras sociedades, como sócia, acionista ou quotista, no país ou no exterior (holding).

A Devedora tem por objeto social: a exploração das atividades de (a) incorporação de empreendimentos imobiliários; (b) construção de edifícios; (c) administração, locação, compra e venda de imóveis próprios; (d) prestação de serviços de construção civil e de administração, corretagem e assessoria na compra e venda, locação e avaliação de bens imóveis de terceiros; (e) fabricação de esquadrias de madeira e de peças de madeira para instalações industriais e comerciais (marcenaria); (f) fabricação de esquadrias de metal (serralheria); (g) aparelhamento de placas e execução de trabalhos de mármore, granito, ardósia e outras pedras (marmoraria); (h) design de interiores; (i) desenvolvimento de projetos e decoração de interiores; (j) plantão de vendas; e (k) a participação em outras sociedades, afins ou não, como sócia ou acionista.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO

O Termo de Securitização foi celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, para fins de constituição efetiva do vínculo entre os Créditos Imobiliários e os CRI, bem como instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado. O Termo de Securitização, além de descrever os Créditos Imobiliários, delinea detalhadamente as características dos CRI, estabelecendo seu valor, prazo, quantidade, espécies, formas de pagamento, garantias e demais elementos. Adicionalmente, referido instrumento deverá prever os deveres e obrigações da Emissora e do Agente Fiduciário perante os Titulares de CRI, nos termos da Lei nº 14.430, da Resolução CVM 17 e da Resolução CVM 60.

Acesso ao Termo de Securitização: www.canalsecuritizadora.com.br/emissoes (neste website, acessar "Emissões", indicar o código do ativo, e assim obter o Termo de Securitização).

Escritura de Emissão de Debêntures

A Escritura de Emissão de Debêntures será celebrada entre a Emissora, a Devedora e os Fiadores, por meio do qual serão colocadas de forma privada, as Debêntures, exclusivamente para a Securitizadora, sem intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, para vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas Debêntures, aos CRI.



16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

<p>1. EMISSORA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, Conj. 1.009/1.010, Vila Nova Conceição CEP 04538-001 - São Paulo/SP At.: Nathalia Machado e Amanda Martins Telefone: (11) 3045-8808 E-mail: operacional@canalsecuritizadora.com.br</p>	<p>2. COORDENADOR LÍDER ABC BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida Cidade Jardim nº 803, 2º andar CEP 01453-000 - São Paulo/SP At.: Mercado de Capitais Telefone: (11) 3170- 2000 E-mail: mercado.capitais@abcbrasil.com.br</p>
<p>3. DEVEDORA RTDR PARTICIPAÇÕES S.A. Avenida Brasil, nº 3.313, sala 9A-1 CEP 88330-063 - Balneário Camboriú/SC A/C: Óscar Miguel da Silva Pinto de Matos Telefone: (47) 3367-0009 E-mail: oscar@embraed.com.br / ismael@embraed.com.br</p>	<p>4. ASSESSOR JURÍDICO DA EMISSÃO Tozzini Freire Advogados R. Borges Lagoa, nº 1.328 - Vila Mariana, CEP 04038-004 - São Paulo, SP At.: Ricardo Stuber / Daiane Nunes / Leonardo Braghetto Tel.: +55 (11) 5086-5000 www.tozzinifreire.com.br</p>
<p>5. AGENTE FIDUCIÁRIO OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Sala 132 - Parte CEP 04534-004- São Paulo, SP At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira Telefone: (21) 3514-0000 E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo).</p>	<p>6. ESCRITURADOR VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros CEP 05425-020 - São Paulo, SP At.: Alcides Fuertes / Fernanda Acunzo Mencarini Telefone: (11) 4118-4211 / (11) 3030-7177 E-mail: escrituracao@vortex.com.br</p>
<p>7. AGENTE DE LIQUIDAÇÃO VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros CEP 05425-020 - São Paulo, SP At.: Alcides Fuertes / Fernanda Acunzo Mencarini Telefone: (11) 3030-7185 / (11) 3030-7177 E-mail: spb@vortex.com.br</p>	<p>8. AUDITORES INDEPENDENTES Da Devedora: PRICEWATERHOUSE COOPERS AUDITORES INDEPENDENTES LTDA. 61.562.112/0024-17 Avenida Rio Branco, nº 847, 4º andar, sala 401, Centro, Florianópolis/SC carlos.peres@pwc.com Da Emissora: UHY BENDORAYTES & CIA AUDITORES INDEPENDENTES 42.170.852/0001-77 Avenida Nações Unidas, nº 12.399, conjuntos 73A e 74A</p>

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODEM SER OBTIDAS JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E NA CVM.

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A Emissora declara que se encontra registrada como companhia securitizadora na CVM na categoria S1, nos termos da Resolução CVM 60, bem como que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas neste Prospecto Preliminar.

DECLARAÇÃO DA OFERTANTE

A Emissora declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que:

- (i)** é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição no âmbito da Oferta, tendo verificado a legalidade e a ausência de vícios na Oferta e na emissão dos CRI;
- (ii)** este Prospecto Preliminar contém e o Termo de Securitização e o Prospecto Definitivo conterão as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores dos CRI a serem ofertados, da Emissora, da Devedora de suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii)** este Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60;
- (iv)** as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (v)** nos termos da Lei nº 14.430, será instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas Debêntures, sobre o Fundo de Despesas e sobre a Conta do Patrimônio Separado, bem como sobre outros valores a eles vinculados e/ou depositados na Conta do Patrimônio Separado; e
- (vi)** verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o assessor legal da Oferta, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Prospecto Preliminar da Oferta e no Termo de Securitização.

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

O Agente Fiduciário declara, nos termos do artigo 6º e do inciso V do artigo 11 da Resolução CVM 17, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que verificou, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas no Termo de Securitização, bem como que não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17.

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que verificou, com o assessor legal, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, precisão, atualidade e suficiência das informações prestadas neste Prospecto Preliminar da Oferta e no Termo de Securitização, para assegurar que:

- (i) este Prospecto Preliminar contém, e o Prospecto Definitivo conterá, todas as informações relevantes e necessárias a respeito dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Devedora e quaisquer outras informações relevantes, com relação às quais tomou todas as cautelas para assegurar que sejam verdadeiras, precisas, consistentes, precisas, atuais e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (ii) este Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60.



17. INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA

Breve Histórico da Devedora

A RTDR Participações S.A. (“RTDR” ou “Companhia”) é uma sociedade de capital fechado e controladora de um grupo de empresas denominado “Grupo Embraed” e que passaram por algumas transformações jurídicas da sociedade desde a fundação da **Embraed Empresa Brasileira de Edificações Ltda. (“Embraed”)** em 12 de setembro de 1984 com sede em Balneário Camboriú, Santa Catarina pelo empresário Rogério Rosa.

A sua principal atividade é a incorporação e construção de empreendimentos imobiliários.

Em 2005, a Companhia inaugurou o seu centro de produção com uma estrutura de mais de 20 mil metros quadrados, abrigando os ateliers de gesso e marcenaria, fábrica de esquadrias e marmoraria, tornando o processo de construção mais ágil e eficiente, com alta tecnologia, aliando ao trabalho artesanal, possibilitando a criação peças e acabamentos exclusivos, desenvolvidos especialmente para cada novo empreendimento.

Em 01 de outubro de 2007, iniciou o processo de transformação jurídica, mencionada anteriormente, com a criação da RTDR Participações Ltda. e posteriormente, em 18 de fevereiro de 2008, passou a ser controladora da Embraed Empresa Brasileira de Edificações Ltda.

Em 2013 a companhia passa a ser controlada pela segunda geração da família fundadora, e administrada pela CEO Tatiana Rosa Schumacker Cequinel.

Já em 2019, a RTDR Participações Ltda. e a Embraed Empresa Brasileira de Edificações Ltda. são transformadas para sociedade anônima e, no âmbito de cada uma, é criado o conselho de administração, que atualmente conta com (a) 3 (três) membros: Tatiana Rosa (presidente), Luiz Roberto Wenzel Ferreira, Reymi Domingos Savaris Junior; e (b) 1 membro independente: Sônia Regina Hess de Souza.

Em 2022, foi criado comitê de assessoramento ao Conselho de Administração sobre o tema ESG, com 4 membros: Tatiana Rosa (Coordenadora), Fabricio Soler (Meio Ambiente), Áureo Giunco Junior (Social) e Luiz Roberto Wenzel Ferreira (Governança).

Em 16 de novembro de 2022 é criado o conselho fiscal, composto por 3 membros: Marcelo Lima Tonini (suplente: José Daniel Martinho), Fernando André Zanardo (suplente: Rosângela Costa Suffert) e Maro Marcos Hadlich Filho (suplente: Júlio César Krepsky).

Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora e de suas subsidiárias

A Companhia atua no segmento da construção e incorporação de empreendimentos residenciais de alto padrão, localizados em áreas nobres das cidades de Balneário Camboriú e Itapema (Santa Catarina), com grande fluxo turístico regular e famílias de alto poder aquisitivo que trabalham em indústrias de cidades próximas ou utilizam como segunda moradia; e Maringá (Paraná), cidade economicamente fundamentada na agricultura, pecuária, atividade comercial, nos setores agroindustrial, de confecções, educação, e de saúde.

Com método construtivo único, os seus empreendimentos com mais de 60 andares, ganham destaque pela qualidade e exclusividade em cada projeto conduzido através de sua operação verticalizada - aquisição do terreno, concepção e aprovação dos projetos, construção, vendas e administração do condomínio após a entrega (até 2 anos), possibilitando a gestão de 100% da construção e com mão de obra própria.

Fatores macroeconômicos que exerçam influência sobre os negócios da Devedora

A Devedora poderá vir a ser material e adversamente afetada por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- expansão ou contração da economia brasileira, conforme medida pelas taxas de crescimento do PIB;

- inflação;
- taxas de câmbio;
- taxas de juros;
- aumento do desemprego;
- mudanças nas leis fiscais e tributárias;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- restrições nas remessas de fundos ao exterior; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza sobre a implementação de mudanças políticas ou regulatórias pelo governo brasileiro cria instabilidade na economia brasileira, aumentando a volatilidade do seu mercado de valores mobiliários. Essas incertezas, a recessão com um período de lenta recuperação no Brasil e outros desenvolvimentos futuros na economia brasileira podem afetar adversamente suas atividades e, conseqüentemente, seus resultados operacionais, e também podem afetar adversamente o preço de negociação de suas ações.

Listagem dos produtos e/ou serviços oferecidos pelos devedores e a participação percentual destes em sua receita líquida

A Devedora tem como única atividade a incorporação de empreendimentos imobiliários, representando a totalidade da receita líquida da Devedora no valor de R\$ 439,1 milhões.

Descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento já divulgados

A Devedora já entregou 45 (quarenta e cinco) empreendimentos residenciais de alto padrão, com mais de 50 (cinquenta) andares, com média de construção de 26.000 (vinte e seis mil) m² por ano nos últimos 5 anos. Os projetos entregues pela Devedora nos últimos 5 (cinco) anos são: a) Privilège Residence; b) Royalton Residence; c) Parigi Residenza; d) Acqualina Residence; e) Serendipity Village; f) Windsor Village; g) New York Apartamentos; e h) Hamptons Village.

Contratos relevantes celebrados pela Devedora

- Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da RTDR Participações S.A." celebrado em 19 de dezembro de 2019;
- Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da RTDR Participações S.A. celebrado em 24 de junho de 2020;
- Instrumento Particular de Escritura da 3ª (terceira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da RTDR Participações S.A." celebrado em 28 de agosto de 2020;
- Instrumento Particular de Escritura da 4ª (quarta) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da RTDR Participações S.A." celebrado em 18 de novembro de 2020;
- Instrumento Particular de Escritura da 5ª (quinta) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da RTDR Participações S.A." celebrado em 27 de maio de 2021;

- “Instrumento Particular de Escritura da 6ª (sexta) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da RTDR Participações S.A.” celebrado em 28 de abril de 2022;
- Instrumento Particular de Escritura da 7ª (sétima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da RTDR Participações S.A.” celebrado em 16 de maio de 2022;
- Instrumento Particular de Escritura da 8ª (oitava) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da RTDR Participações S.A.” celebrado em 18 de outubro 2022;
- Instrumento Particular de Escritura da 9ª (nona) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da RTDR Participações S.A.” celebrado em 28 de fevereiro de 2023; e
- Instrumento Particular de Escritura da 10ª (décima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da RTDR Participações S.A.” celebrado em 04 de maio de 2023.



18. DEFINIÇÕES

Neste Prospecto Preliminar, as expressões ou palavras grafadas com iniciais maiúsculas terão o significado atribuído conforme a descrição abaixo, exceto se de outra forma indicar o contexto.

Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto Preliminar, terão o significado previsto acima ou nos demais documentos da operação, conforme o caso; (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e (iii) as referências contidas neste prospecto a quaisquer contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

"Afilizadas":	Em relação a qualquer pessoa, qualquer sociedade que seja sua controlada, coligada ou sob controle comum, ou controladora.
"Agente de Liquidação":	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, responsável pela liquidação financeira dos CRI.
"Agente Fiduciário":	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , conforme qualificada no preâmbulo.
"Amortização":	Significa a amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, a qual está descrita na Cláusula 6.2 do Termo de Securitização.
"Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial":	Significa a amortização extraordinária obrigatória parcial dos CRI em decorrência da amortização extraordinária obrigatória parcial das Debêntures, nos casos dos eventos previstos na Cláusula 7.3 do Termo de Securitização.
"Amortização Extraordinária Programada":	Significa a amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, no caso em que seja verificada a variação positiva do IPCA, a qual está descrita na Cláusula 6.4 do Termo de Securitização.
"ANBIMA":	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"Anúncio de Início":	Significa o anúncio de início da Oferta, divulgado na forma do artigo 13 da Resolução CVM 160.
"Anúncio de Encerramento":	Significa o anúncio de encerramento da Oferta, divulgado na forma do artigo 13 da Resolução CVM 160.
"Assembleia de Titulares de CRI":	A assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula 13.1 e seguintes do Termo de Securitização.
"Aviso ao Mercado":	O aviso resumido em que se dará ampla divulgação ao requerimento do registro automático, o qual conterá as informações previstas no parágrafo 1º do artigo 57 da Resolução CVM 160.
"BACEN":	O Banco Central do Brasil.
"Boletins de Subscrição":	Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições do Termo de Securitização.

"B3":	A B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - Balcão B3 , instituição devidamente autorizada pelo BACEN e pela CVM para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
"CCI 01":	A Cédula de Crédito Imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários da 1ª Série.
"CCI 02":	A Cédula de Crédito Imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários da 2ª Série.
"CCI":	Significa, quando em conjunto, a CCI 01 e a CCI 02.
"CNPJ":	Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
"Cessão Fiduciária de Recebíveis":	A cessão fiduciária dos Recebíveis em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.
"CETIP 21":	O módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3).
"CMN":	O Conselho Monetário Nacional.
"Código ANBIMA":	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, de 02 de janeiro de 2023.
"Código Civil ":	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Código de Processo Civil":	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
"Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória":	Conforme definido na Cláusula 7.5 do Termo de Securitização.
"Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures":	Comunicação enviada pela Devedora à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, a respeito da amortização extraordinária obrigatória parcial das Debêntures, conforme o caso, definida na Cláusula 10.4 da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Condições Precedentes para Integralização dos CRI":	São as condições precedentes estabelecidas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição.
"Conta de Livre Movimentação":	Conta corrente nº 57.149-7, Agência 1412, no Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Devedora.
"Contas Empreendimentos":	São, quando em conjunto, as seguintes contas correntes de titularidade da Securitizadora, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (341) e utilizada para recebimento dos Recebíveis (conforme definido abaixo) cedidos pelas Fiduciárias, para o empreendimento: (i) Embraed Fortune: agência 3100 e conta corrente 45987-8, no Itaú Unibanco S.A.; (ii) Embraed Legacy - agência 3100 e conta corrente 45982-9, no Itaú Unibanco S.A.

	(iii) Embraed Maringá - agência 3100 e conta corrente 45984-5, no Itaú Unibanco S.A.; e (iv) Embraed Isla - agência 3100 e conta corrente 45981-1, no Itaú Unibanco S.A.
“Conta do Patrimônio Separado”:	Conta corrente nº 44655-2, Agência 3100, no Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora.
“Contrato de Cessão Fiduciária”:	O “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”, celebrado em 29 de novembro de 2023, entre as Fiduciárias, a Devedora e a Emissora, na qualidade de fiduciária.
“Contrato de Distribuição”:	O “ <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, pelo Rito de Registro Automático, em Regime Misto de Melhores Esforços e Garantia Firme de Colocação, da 67ª (sexagésima sétima) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização</i> ”, celebrado entre o Coordenador Líder, a Devedora e os Fiadores.
“Contratos Não Performados”:	Contratos de compra e venda objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, sendo estes assim considerados por serem decorrentes de imóvel ainda não entregue, cuja lavratura da escritura definitiva de compra e venda será ainda realizada (i) quando da obtenção do auto de conclusão de obra, acompanhada da individualização da matrícula do respectivo imóvel perante o cartório de registro de imóveis competente, ou (ii) quando da quitação integral dos valores estipulados nos respectivos instrumentos de compra e venda, conforme o caso, em todo caso de acordo com o definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.
“Coordenador Líder” ou “Banco ABC”:	A ABC BRASIL DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 01.453-000, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ sob o nº 33.817.677/0001-76.
“Créditos Imobiliários da 1ª Série”:	São os créditos representados integralmente pela CCI 01 e oriundos das Debêntures da 1ª Série, que compreendem a obrigação de pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário da 1ª Série, da Remuneração da 1ª Série, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
“Créditos Imobiliários da 2ª Série”:	São os créditos representados integralmente pela CCI 02 e oriundos das Debêntures da 2ª Série, que compreendem a obrigação de pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário da 2ª Série, da Remuneração da 2ª Série, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

“Créditos Imobiliários”:	Significa, quando em conjunto, os Créditos Imobiliários da 1ª Série e os Créditos Imobiliários da 2ª Série.
“CRI da 1ª Série”:	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da primeira série da 67ª emissão da Emissora.
“CRI da 2ª Série”:	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da segunda série da 67ª emissão da Emissora.
“CRI”:	Significa, quando em conjunto, os CRI da 1ª Série e CRI da 2ª Série, que terão como lastro os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, nos termos da Lei nº 10.931 e do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 60/21.
“CRI em Circulação”:	Para fins de constituição de quórum, são todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI que (i) a Emissora eventualmente possua em tesouraria; (ii) sejam de titularidade da Devedora, dos Fiadores, da Emissora, de empresas Afiliadas à Emissora e/ou da Devedora, bem como qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.
“CVM”:	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Emissão das Debêntures”:	29 de novembro de 2023.
“Data de Emissão dos CRI”:	29 de novembro de 2023.
“Data de Integralização”:	A data em que ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3.
“Data de Pagamento da Amortização”:	As datas de pagamento da Amortização conforme cronograma constante do Anexo II.
“Data de Pagamento da Remuneração”:	Cada uma das datas de pagamento da Remuneração conforme cronograma constante do Anexo II.
“Data de Vencimento dos CRI”:	20 de novembro de 2029.
“Data de Vencimento das Debêntures”:	15 de novembro de 2029, ressalvada as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado Facultativo, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
“Data de Verificação”:	O 13º (décimo terceiro) Dia Útil de cada mês, em que o Servicer verificará o cumprimento da Razão Mínima de Garantia, sendo a primeira verificação realizada em 30 (trinta) dias corridos após a Data da Integralização.
“Debêntures da 1ª Série”:	Significam as debêntures da primeira série da 11ª (décima primeira) emissão de debêntures simples da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
“Debêntures da 2ª Série”:	Significam as debêntures da segunda série da 11ª (décima primeira) emissão de debêntures simples da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

<p>“Debêntures”:</p>	<p>Significa, quando em conjunto, as Debêntures da 1ª Série e as Debêntures da 2ª Série, que juntas comporão as até 50.000 (cinquenta mil) debêntures da 11ª (décima primeira) emissão de debêntures simples da Devedora, as quais serão integralmente e exclusivamente adquiridas pela Emissora.</p>
<p>“Devedora”:</p>	<p>A RTDR PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 9ª-1, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ sob o nº 09.222.901/0001-00, registrada na JUCESC sob o NIRE 4230004824-1.</p>
<p>“Dia Útil” ou “Dias Úteis”:</p>	<p>Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.</p>
<p>“Distribuição Parcial”:</p>	<p>Significa a hipótese em que a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação de CRI equivalente ao Volume Mínimo, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora. Uma vez atingida o Volume Mínimo, a Emissora, de comum acordo com o Coordenador Líder e a Devedora, poderá encerrar a Oferta, de forma a definir como Valor Total da Emissão o valor dos CRI efetivamente colocado no âmbito da Oferta.</p>
<p>“Documentos Comprobatórios”:</p>	<p>Significa os documentos comprobatórios da destinação dos recursos, quais sejam, cronograma físico- financeiro de avanço de obras, para fins de comprovação do atendimento à Cláusula 4.8.5, e o relatório de medição de obras que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre, bem como documento societário que comprove a participação da Devedora em outra empresa do grupo em caso de utilização de recursos por sociedade do seu grupo econômico ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, comprovantes, pedidos, entre outros.</p>
<p>“Documentos da Operação”:</p>	<p>Os seguintes documentos: (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) os Termos de Aceite dos CRI, conforme firmados por cada Investidor; (vii) os boletins de subscrição das Debêntures; (viii) os Prospectos da Oferta; (ix) o Aviso ao Mercado; (x) a Lâmina da Oferta; (xi) Anúncio de Início da Oferta; (xii) Anúncio de Encerramento da Oferta; e (xiii) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Emissão e que venham a ser celebrados.</p>
<p>“Embraed 64”:</p>	<p>A EMBRAED 64 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, Sala 09-I, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ sob o nº 14.728.078/0001-31.</p>
<p>“Embraed Edificações”:</p>	<p>A EMBRAED EMPRESA BRASILEIRA DE EDIFICAÇÕES S.A., sociedade anônima fechada, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 09, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ sob o nº 78.530.375/0001-50.</p>

<p>“Embraed Fortune”:</p>	<p>EMBRAED FORTUNE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 09-Q, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ sob o nº 20.482.647/0001-04.</p>
<p>“Embraed Isla”:</p>	<p>EMBRAED ISLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 09/AA, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ sob o nº 29.292.097/0001-35.</p>
<p>“Embraed Legacy”:</p>	<p>A EMBRAED LEGACY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 09, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ sob o nº 29.291.848/0001-07.</p>
<p>“Embraed Maringá”:</p>	<p>A EMBRAED MARINGÁ 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no estado de Santa Catarina, na Avenida Brasil, nº 3.313, sala 09, CEP 88330-063, inscrita no CNPJ sob o nº 35.084.058/0001-45.</p>
<p>“Embraed Sante”:</p>	<p>A EMBRAED SANTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de Balneário Camboriú, no Estado de Santa Catarina, na Rua João Francisco dos Santos, 100, CEP 88331-120, inscrita no CNPJ sob o nº 29.292.072/0001-31.</p>
<p>“Emissão”:</p>	<p>A presente emissão de CRI, a qual constitui a 67ª emissão, em duas séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.</p>
<p>“Emissora” ou “Securizadora”:</p>	<p>A CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, conforme qualificada no preâmbulo.</p>
<p>“Empreendimentos Imobiliários”:</p>	<p>São, quando em conjunto, os empreendimentos denominados (i) “Hyde”, de propriedade da Embraed Isla; (ii) “Solaia”, de propriedade da Embraed Maringá, (iii) “L’atelier”, de propriedade da Embraed Fortune, e (iv) “Marena”, de propriedade da Embraed Legacy.</p>
<p>“Empreendimentos Destinação”:</p>	<p>São, quando em conjunto, os empreendimentos denominados (i) “Hyde”, de propriedade da Embraed Isla; (ii) “Solaia”, de propriedade da Embraed Maringá, (iii) “Santé”, de propriedade da Embraed Santé; (iv) “Tonino Lamborghini”, de propriedade da Embraed 64 (v) “L’atelier”, de propriedade da Embraed Fortune, e (vi) “Marena”, de propriedade da Embraed Legacy.</p>
<p>“Escritura de Emissão de CCI”:</p>	<p>O “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”, firmado pela Emissora e pelo Custodiante em 29 de novembro de 2023.</p>
<p>“Escritura de Emissão de Debêntures”:</p>	<p>O “Instrumento Particular de Escritura da 11ª (décima primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Duas Séries, para Colocação Privada, da RTDR Participações S.A.” celebrado em 29 de novembro de 2023 entre a Devedora, a Emissora e os Fiadores, por meio do qual as Debêntures serão emitidas pela Devedora.</p>

"Escriturador":	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , conforme qualificada acima, responsável pela escrituração dos CRI.
"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado":	Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 12.1 do Termo de Securitização, os quais ensejarão a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, em benefício dos Titulares de CRI.
"Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures":	Os eventos de vencimento antecipado das Debêntures previstos na Cláusula 7.8 do Termo de Securitização.
"Fiadores":	Quando mencionados em conjunto, na qualidade de fiadores da Escritura de Emissão de Debêntures, a (i) Embraed Edificações, conforme qualificada acima; o (ii) Diego Schumacker Rosa (conforme qualificado na Escritura de Emissão); e a (iii) Tatiana Schumacker Rosa Cequinel (conforme qualificado na Escritura de Emissão).
"Fiança":	A fiança outorgada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Fiduciantes":	Significa, em conjunto, a Embraed Fortune, a Embraed Legacy, a Embraed Maringá e a Embraed Isla, acima qualificadas.
"Fundo de Despesas":	O fundo de despesas constituído na Conta do Patrimônio Separado em valor que deverá cobrir, até a liquidação da totalidade das Obrigações Garantidas, o montante equivalente à Reserva Mínima, nos termos da Cláusula 9.4 do Termo de Securitização.
"Fundo de Reserva":	O fundo de reserva em garantia do pagamento dos CRI, constituído na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 9.6 do Termo de Securitização.
"Garantias":	Quando mencionadas em conjunto, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Fiança, o Fundo de Reservas e o Fundo de Despesas.
"IGP-M":	O Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
"Instituição Custodiante":	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , conforme qualificada acima,, responsável pela custódia dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Direitos Creditórios Imobiliários lastro do CRI.
"Instituições Participantes da Oferta":	significa, em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
"Investidores Profissionais":	São os investidores profissionais, de acordo com definição do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, conforme alterada.
"Investidores" ou "Investidores Qualificados":	São os investidores qualificados, de acordo com definição do artigo 12 da Resolução CVM nº 30, conforme alterada.
"Investimentos Permitidos":	Títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa, com liquidez diária, de emissão do Itaú Unibanco S.A., bem como em Certificados de Depósito Bancário - CDB.

"IOF/Câmbio":	significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
"IOF/Títulos":	significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
"IPCA":	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"IRF":	significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
"IRPJ":	significa Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
"ISS":	significa o Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza.
"JUCESS":	A Junta Comercial do Estado de Santa Catarina.
"JUCESSP":	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Lei das Sociedades por Ações":	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei nº 9.514":	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"Lei nº 10.931":	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Lei nº 11.101":	Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
"Lei nº 14.430":	Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada.
"Lei nº 6.385":	É a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei nº 8.981":	significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
"Leis Anticorrupção":	A Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, o UK Bribery Act 2010, a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), conforme aplicável, pela Emissora, os Fiadores e ou suas Afiliadas, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP.
"Legislação Socioambiental":	significa a regulamentação relativa à saúde e segurança ocupacional, ao assédio sexual, bem como relativas à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, conforme aplicáveis.
"MDA":	MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
"Obrigações Garantidas":	Significam (i) a obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, com valor total de principal de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), acrescido da remuneração das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força dos Documentos da Operação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais, legais, judiciais e extrajudiciais previstos e relacionados às Debêntures e à excussão das Garantias, bem como (ii) quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias da Devedora e dos Fiadores nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação.

<p>“Oferta”:</p>	<p>A oferta pública sob o Rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM nº 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, da qual os CRI serão objeto.</p>
<p>“Ônus”:</p>	<p>Qualquer ônus, hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo ou gravame, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima.</p>
<p>“Ordem de Prioridade de Pagamentos”:</p>	<p>Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou realização das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a ordem de prioridade de pagamentos constante da Cláusula 10.7.</p>
<p>“Patrimônio Separado”:</p>	<p>O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, pelas Garantias, pelas Contas Empreendimentos e pela Conta do Patrimônio Separado, inclusive o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, obrigações fiscais e devolução dos recursos pertencentes aos respectivos proprietários.</p>
<p>“Participantes Especiais”:</p>	<p>significam, em conjunto, outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta mediante celebração de Termo de Adesão entre o Coordenador Líder e o respectivo Participante Especial.</p>
<p>“Pessoas Vinculadas”:</p>	<p>Significam os Investidores que sejam: (a) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais, da Emissora, da Devedora e dos Fiadores, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e (b) quando atuando na emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentado.</p>
<p>“Plano de Distribuição”:</p>	<p>tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.2.1 do Contrato de Distribuição.</p>
<p>“Preço de Integralização”:</p>	<p>significa o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente (i) ao seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização; e (ii) em caso de integralização dos CRI em Datas de Integralização posteriores, ao seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i>, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização.</p>
<p>“Procedimento de Bookbuilding”:</p>	<p>significa o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos potenciais Investidores, a ser realizado pelo Coordenador Líder, para verificar a demanda pelos CRI e definir (i) a quantidade de CRI que será alocada em cada série e a quantidade total de CRI a ser emitida e, conseqüentemente, a</p>

	quantidade de Debêntures que será alocada em cada série e a quantidade total de Debêntures a ser efetivamente emitida, observado o Sistema de Vasos Comunicantes, e (ii) as taxas para a remuneração dos CRI de cada série e, conseqüentemente, as taxas para a remuneração das Debêntures de cada série.
“Prospecto Definitivo”:	significa o Prospecto Definitivo de Distribuição da 67ª (sexagésima sétima) Emissão, em duas séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela RTDR Participações S.A.
“Prospecto Preliminar”:	significa este Prospecto Preliminar de Distribuição da 67ª (sexagésima sétima) Emissão, em duas séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela RTDR Participações S.A.
“Prospectos”:	Significa este Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, quando referidos em conjunto.
“Razão Mínima Garantia Recebíveis”:	Significa a obrigação de assegurar que (i) a soma dos Recebíveis efetivamente depositados nas Contas Empreendimentos no mês de referência de cada Data de Verificação corresponda a, no mínimo, 135% (cento e trinta e cinco por cento) da parcela mensal de pagamento (“ <u>PMT</u> ”) devida no respectivo mês de referência da Data de Verificação, sendo certo que o mês de referência estará incluído no cálculo (“ <u>Covenant Cobertura PMT</u> ”); e (ii) o valor da totalidade dos Recebíveis, compreendendo as parcelas futuras, bem como as parcelas cujos recursos já estejam depositados nas Contas Empreendimentos (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis) ou na Conta do Patrimônio Separado, deverá corresponder a, no mínimo, 135% (cento e trinta e cinco por cento) do saldo devedor do Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração devida em cada Data de Verificação desde a Data de Emissão até a Data de Vencimento (“ <u>Covenant Cobertura Saldo Devedor</u> ”, e em conjunto com <u>Covenant Cobertura PMT</u> , “ <u>Razão Mínima de Garantia</u> ”).
“Recebíveis”:	Significam (i) os Recebíveis titulados e/ou que venham a ser titulados pelas Fiduciárias, originados por contratos de compra e venda de unidades autônomas dos empreendimentos imobiliários por ela desenvolvidos conforme identificados no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis celebrado entre as Fiduciárias e os respectivos adquirentes atualizados monetariamente pelos índices definidos nos respectivos contratos, acrescidos dos juros remuneratórios; e (ii) todos os outros direitos creditórios em virtude dos referidos contratos de compra e venda, incluindo, mas não se limitando, a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos referidos contratos, devidamente identificados no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.
“Regime Fiduciário”:	É o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430, sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Garantias, as Contas Empreendimentos e a Conta do Patrimônio Separado, inclusive o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado.

“Relatório de Destinação Imobiliária”:	Tem o significado constante da Cláusula 4.8.1 do Termo de Securitização.
“Remuneração dos CRI da 1ª Série”:	A remuneração dos CRI da 1ª Série, calculada na forma da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização.
“Remuneração dos CRI da 2ª Série”:	A remuneração dos CRI da 2ª Série, calculada na forma da Cláusula 6.2 do Termo de Securitização.
“Remuneração” ou “Taxa Teto”:	A remuneração dos CRI, calculada na forma da Cláusula 6.2 do Termo de Securitização.
“Reserva Mínima”:	O valor mínimo a ser mantido na Conta do Patrimônio Separado para fins de constituição do Fundo de Despesas, será equivalente ao montante de pelo menos 6 (seis) vezes o valor das Despesas Recorrentes, conforme descrito na Escritura de Emissão de Debêntures, desde a Data de Emissão até a Data de Vencimento das Debêntures.
“Resgate Antecipado dos CRI”:	Significa o resgate antecipado total dos CRI, na ocorrência dos seguintes eventos: (i) Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (ii) declaração de vencimento antecipado das Debêntures; e/ou (iii) liquidação do Patrimônio Separado.
“Resgate Antecipado Facultativo”:	Significa o resgate antecipado facultativo total das debêntures que a Devedora poderá, a seu exclusivo critério e independentemente de aprovação da Emissora, realizar após 12 (doze) meses contados da primeira Data de Integralização das Debêntures e até a Data de Vencimento das Debêntures.
“Resolução CVM 160”:	significa a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
“Resolução CVM 17”:	significa a Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021.
“Resolução CVM 30”:	significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
“Resolução CVM 31”:	significa a Resolução da CVM nº 31, de 19 de maio de 2021.
“Resolução CVM 44”:	significa a Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021.
“Resolução CVM 60”:	significa a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.
“Resolução CVM 80”:	significa a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022.
“Resolução CVM 81”:	significa a Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022.
“Rito de Registro Automático de Distribuição”:	Rito de registro automático de distribuição para emissores e valores mobiliários elegíveis, conforme art. 26 e art. 27 da Resolução CVM nº 160, a partir da qual o registro da oferta não se sujeita à análise prévia da CVM e a distribuição pode ser realizada automaticamente.
“Servicer”:	E-ARKE SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E DE GESTÃO E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA. , pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.553.414/0001-74, com sede na Avenida Mofarrej, nº 348, conjuntos 601 e 602, Parte, Vila Leopoldina, São Paulo - SP, CEP 053011-000.

“Sistema de Vasos Comunicantes” ou “Vasos Comunicantes”:	<p>De acordo com o sistema de vasos comunicantes, a emissão de CRI será realizada em 2 (duas) séries, de modo que a quantidade de séries dos CRI a serem emitidas e a quantidade de CRI a serem alocados em cada série serão definidos de acordo com o sistema de vasos comunicantes observado que a quantidade de CRI poderá ser diminuída nas hipóteses previstas no Termo de Securitização, desde que observado o Montante Mínimo, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>.</p>
“Termo de Securitização” ou “Termo”:	<p>O Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das duas séries da 67ª Emissão de CRI da Emissora.</p>
“Titulares de CRI”:	<p>São os detentores de CRI que deverão ser Investidores Qualificados ou Investidores Profissionais, ou, ainda, o público em geral que venham adquirir o CRI no mercado secundário, neste caso observada a restrição a negociação de 6 (seis) meses do anúncio de encerramento da Oferta.</p>
“Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial”:	<p>Tem o significado constante da Cláusula 7.4 do Termo de Securitização.</p>
“Valor Nominal Unitário”:	<p>Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão do CRI.</p>
“Valor Total da Emissão”:	<p>O valor total da emissão na Data de Emissão dos CRI, será inicialmente de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).</p>
“Volume Mínimo”:	<p>Significa o volume mínimo da Emissão equivalente a R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).</p>
“Titulares de CRI”:	<p>São, a qualquer tempo, os titulares dos CRI.</p>



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



EMBRAED
EMPREENDIMENTOS

ANEXOS

- ANEXO I** ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA OU DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO QUE DELIBEROU A EMISSÃO DOS CRI
- ANEXO II** ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA OU DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO QUE DELIBEROU A EMISSÃO DAS DEBÊNTURES E DAS GARANTIAS
- ANEXO III** ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA SECURITIZADORA
- ANEXO IV** ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA DEVEDORA
- ANEXO V** TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
- ANEXO VI** DOCUMENTO QUE FORMALIZA O LASTRO DA EMISSÃO, QUANDO O LASTRO FOR UM TÍTULO DE DÍVIDA CUJA INTEGRALIZAÇÃO SE DARÁ COM RECURSOS ORIUNDOS DA EMISSÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
- ANEXO VII** DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DE EMISSOR ENCONTRA-SE ATUALIZADO
- ANEXO VIII** DECLARAÇÃO, NOS TERMOS DO ART. 24 DA RESOLUÇÃO, ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA OU DA REUNIÃO DO CONSELHO
DE ADMINISTRAÇÃO QUE DELIBEROU A EMISSÃO DOS CRI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA OU DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO QUE DELIBEROU A EMISSÃO DAS DEBÊNTURES E DAS GARANTIAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA SECURITIZADORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

DOCUMENTO QUE FORMALIZA O LASTRO DA EMISSÃO, QUANDO O LASTRO
FOR UM TÍTULO DE DÍVIDA CUJA INTEGRALIZAÇÃO SE DARÁ COM RECURSOS ORIUNDOS
DA EMISSÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DE EMISSOR ENCONTRA-SE ATUALIZADO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

DECLARAÇÃO, NOS TERMOS DO ART. 24 DA RESOLUÇÃO,
ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



EMBRAED
EMPREENDIMENTOS

PROSPECTO PRELIMINAR

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA
67ª (SEXAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, EM DUAS SÉRIES, DA

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

RTDR PARTICIPAÇÕES S.A.

LUZ CAPITAL MARKETS