

MATERIAL PUBLICITÁRIO



**326ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
EM SÉRIE ÚNICA, DA RIZA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS
EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA FS I INDÚSTRIA DE
ETANOL S.A.**

Em montante total de

R\$ 335.000.000,00

Coordenador Líder



**LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E
OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer

- Este material foi preparado com finalidade exclusiva para informar e servir de suporte para as apresentações de Investidores (conforme definido abaixo) relacionadas à emissão de Créditos Imobiliários da 326ª (trecentésima vigésima sexta) emissão, em classe única, em série única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), da Riza Securitizadora S.A. ("Emissora"), lastreados em créditos imobiliários devidos pela FS I Industria de Etanol S.A. ("Devedora"), nos termos do artigo 12 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"). Este material foi elaborado com base em informações prestadas pela Cedente.
- Os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de valores mobiliários, sob rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, conforme em vigor, da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"). A Oferta será coordenada pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Coordenador Líder"), que realizará a distribuição dos CRI para investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11, da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Investidores").
- Este material apresenta informações resumidas, não tendo intenção de ser completo e não deve ser tratado por potenciais investidores como uma recomendação de investimento nos CRI objeto da Oferta. Este material também não deve ser considerado como assessoria de investimento, legal, tributária ou de outro tipo aos seus receptores, e tampouco deve ser interpretado como base para uma decisão embasada de investimento, visto que não leva em consideração os objetivos de investimento específicos, situação financeira e necessidades particulares de qualquer pessoa específica que possa ter recebido este material
- Este material foi preparado pela Star Loc QCA 9 Operações Imobiliárias LTDA. ("Cedente"), em conjunto com o Coordenador Líder, e a análise nele contida é baseada, em parte, em determinadas presunções e informações obtidas da Cedente e/ou de outras fontes públicas. Certas informações constantes deste material, no que diz respeito a tendências econômicas e performance do setor, são baseadas em ou derivam de informações disponibilizadas por consultores independentes e outras fontes do setor. As informações deste material não foram verificadas de forma independente pelo Coordenador Líder.
- Este material pode conter considerações referentes às perspectivas futuras do negócio e do crescimento da Cedente, bem como estimativas de resultados operacionais e financeiros, baseadas exclusivamente nas expectativas em relação ao futuro do negócio e seu contínuo acesso a capitais para financiar o plano de negócios. Tais considerações futuras podem ser afetadas por mudanças nas condições de mercado, regras governamentais, desempenho do setor, economia brasileira, entre outros fatores e circunstâncias, e, por isso, poderão ocorrer ou não. Os resultados futuros e a criação de valor para os Investidores poderão diferir de maneira significativa daqueles expressos ou sugeridos. As informações de mercado e de posição competitiva deste material foram obtidas por meio de pesquisas internas da Cedente, bem como por pesquisas de mercado, informações de domínio público e publicações empresariais. O Coordenador Líder não verificou de forma independente a posição competitiva, posição de mercado, taxa de crescimento ou qualquer outro dado fornecido por terceiros ou outras publicações da indústria.
- Quaisquer termos e condições dos CRI que sejam aqui citados são meramente indicativos. Qualquer decisão de investimento pelos Investidores deverá se basear única e exclusivamente nas informações contidas no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Série Única, da 326ª (Trecentésima Vigésima Sexta) Emissão da Riza Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela FS I Indústria de Etanol S.A." ("Termo de Securitização"), o qual contém informações detalhadas a respeito da Oferta, dos CRI, da Cedente, suas respectivas atividades, situação econômico-financeira e riscos relacionados a fatores macroeconômicos, às atividades da Cedente e dos CRI, especialmente a seção relativa aos fatores de risco, além das demonstrações financeiras consolidadas e informações financeiras intermediárias consolidadas da Cedente, que contempla os números financeiros da Cedente, e não com base no conteúdo deste material.
- Os Investidores deverão tomar a decisão de investimento nos CRI considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco (suitability). Ao decidir subscrever os CRI no âmbito da Oferta, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da condição financeira da Emissora, da Devedora, da Cedente e de seus ativos, bem como dos riscos decorrentes do investimento nos CRI.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer

- Este material pode conter medidas financeiras não contábeis (non-GAAP). Qualquer medida financeira não contábil contida neste material não é medida de performance financeira calculada de acordo com medidas contábeis e não deve ser considerada como substituição ou alternativa ao lucro ou prejuízo líquido, fluxo de caixa de operações ou outra medida contábil (GAAP) de performance de operação ou liquidez. Medidas financeiras não contábeis devem ser avaliadas adicionalmente a, e não como substitutas de análises dos resultados da Cedente divulgados de acordo com suas medidas contábeis. Não obstante tais limitações, e em conjunto com outras informações contábeis e financeiras disponíveis, a administração da Cedente considera tais medidas financeiras não contábeis indicadores razoáveis para a comparação da Emissora com seus principais concorrentes. Os documentos de oferta preliminares da Emissora contêm certas reconciliações de medidas financeiras não contábeis às demonstrações financeiras consolidadas auditadas e/ou às informações financeiras intermediárias consolidadas revisadas da Cedente. [Nota Cescon Barrieu: Favor confirmar a manutenção deste trecho de acordo com informações contidas na apresentação]
- O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que devem ser observados pelos potenciais Investidores.
- Este material não deve ser utilizado para distribuição, ou utilizado por qualquer pessoa ou entidade em qualquer jurisdição ou país onde tal distribuição ou uso possa violar a legislação vigente. Ao aceitar uma cópia deste material, o destinatário reconhece e concorda que está vinculado pelas restrições aqui apresentadas.
- ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO É FORNECIDO A CADA DESTINATÁRIO APENAS PARA SUA PRÓPRIA INFORMAÇÃO E ESTÁ SUJEITO A ALTERAÇÕES.
- A Oferta não está sujeita a análise prévia da CVM ou de entidade autorreguladora e seu registro será obtido de forma automática, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea b, da Resolução CVM 160. Nesse sentido, os documentos relativos aos CRI e à Oferta, incluindo, sem limitação, o Termo de Securitização e o presente material, não foram e não serão objeto de revisão pela CVM.
- Classificação dos CRI conforme Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA") Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX – Classificação de CRI e CRA, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: (i) Categoria: corporativo, uma vez que os Imóveis e os Créditos Imobiliários deles decorrentes possuem destinação e natureza comercial, nos termos da alínea "b" do inciso I do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; (ii) Concentração: concentrado, uma vez que 100%, ou seja, mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos por um único devedor, qual seja, a Devedora, nos termos da alínea "b" do inciso II do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; (iii) Tipo de Segmento: industrial, nos termos da alínea "c" do inciso III do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; (iv) Tipo de Contrato Lastro: contratos de locação, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem dos Contratos de Locação, nos termos da alínea "b" do inciso IV do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações
- ESSE MATERIAL NÃO SUBSTITUI A LEITURA INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. ANTES DE TOMAR DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, OS INVESTIDORES DEVEM LER O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO.
- ESTE MATERIAL NÃO DEVE SER UTILIZADO COMO BASE PARA QUALQUER ACORDO OU CONTRATO, BEM COMO NÃO IMPLICA ANUÊNCIA DE RESERVA OU COLOCAÇÃO DE ORDEM POR PARTE DO INVESTIDOR.
- Os termos em letras maiúsculas que não se encontrem especificamente definidos neste Material serão aqueles adotados no Termo de Securitização. Nos termos do artigo 59, §3º, inciso V, da Resolução CVM 160, informações complementares sobre a distribuição dos CRI, sobre a Oferta e sobre este Material poderão ser obtidas com o Coordenador Líder ou com a CVM.
- OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE, PARA FINS DO DISPOSTO NO ARTIGO 41 DA RESOLUÇÃO CVM 60, A EMISSÃO SERÁ REALIZADA EM CLASSE ÚNICA E TAL INFORMAÇÃO CONSTARÁ NO CAMPO "DESCRIÇÃO ADICIONAL" NOS SISTEMAS ADMINISTRADOS E OPERACIONALIZADOS PELA B3.
- PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE O HISTÓRICO DE EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS DA EMISSORA, DE SUAS CONTROLADAS, CONTROLADORAS, SOCIEDADES COLIGADAS OU INTEGRANTES DO MESMO GRUPO EM QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUE PRESTANDO SERVIÇOS DE AGENTE FIDUCIÁRIO DA EMISSÃO, VIDE ANEXO IX DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.
- PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE O HISTÓRICO DE EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS DA EMISSORA, DE SUAS CONTROLADAS, CONTROLADORAS, SOCIEDADES COLIGADAS OU INTEGRANTES DO MESMO GRUPO EM QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUE PRESTANDO SERVIÇOS DE AGENTE FIDUCIÁRIO DA EMISSÃO, VIDE ANEXO IX DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTES MATERIAIS, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

Agenda

- 1** | Termos e Condições da Oferta e Estrutura do CRI
- 2** | Visão Geral do Setor
- 3** | Cedente e BDR Construart
- 4** | A Locatária FS BIO
- 5** | Contatos de Distribuição
- 6** | Fatores de Risco

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

01

Termos e Condições da Oferta e Estrutura do CRI



LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Termos e Condições da Oferta

Coordenador Líder	XP Investimentos
Instrumento	CRI - Certificados de Recebíveis Imobiliários
Lastro	Direitos creditórios oriundos do contrato BTS da FS Indústria de Etanol S.A. ("FS") para construção do ativo de Querência
Cedente	Star Loc QCA 9 Ltda. (SPE do grupo BDR Construart)
Formato	Resolução CVM nº 160, sob o rito automático
Regime de Colocação	Garantia firme de colocação
Público Alvo	Investidores Profissionais
Volume Total	R\$ 335.000.000,00 (trezentos e vinte milhões de reais)
Prazo	9,5 anos (114 meses)
Pagamento de Remuneração	Mensal, sem carência
Pagamento da Amortização	Mensal, com carência até Abril/2027 (<i>duration</i> aproximada de 3,90 anos)
Taxa de Remuneração	IPCA + 10,8742% a.a.

Fonte: Termo de Securitização e demais documentos da operação. Descrição simplificada para fins de apresentação, para maior detalhamento, vide documento completo

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Termos e Condições da Oferta

Garantias e Fundos

Alienação Fiduciária: do Imóvel de Querência objeto do contrato BTS, com LTV máximo de 70% (laudo a ser emitido após finalização da construção)

Fundo Reserva: retenção de R\$ 9 milhões ao longo do prazo todo da operação

Fundo de Juros: retenção de R\$20 milhões, com duração até abril de 2027, sem recomposição

Fundo de Edificação e Equipamentos: todo o valor da operação ficará retido na conta do patrimônio separado da securitizadora fará a liberação mensal para a utilizar na obra mediante o envio de relatório de medição mensal com a evolução física e aceite/assinatura da FS

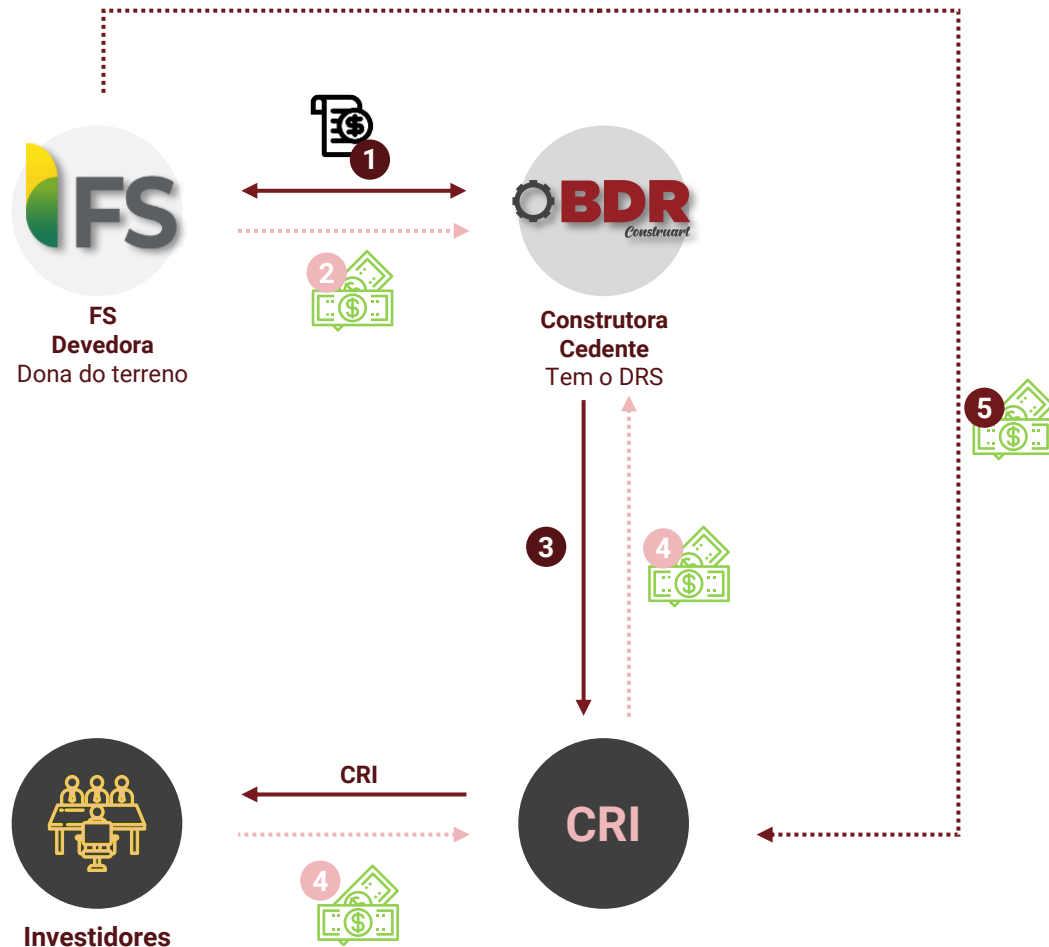
Fonte: Termo de Securitização e demais documentos da operação. Descrição simplificada para fins de apresentação, para maior detalhamento, vide documento completo

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CRI BTS Querência | Fluxograma da Operação

Fluxograma



Descrição por etapa

1. Em abril de 2026, a FS Etanol e a BDR Construart celebraram o contrato *Built-to-suit* (BTS) e o contrato de transmissão do Direito Real de Superfície (DRS) para formalizar a construção de uma edificação na planta de Querência – MT e a aquisição do DRS pela BDR por 99 anos, respectivamente
2. A BDR já recebeu, a título de adiantamento para execução das obras, considerando o período de março de 2026 a agosto de 2027, o montante de aproximadamente R\$ 50 milhões. O valor total do contrato é de R\$ 839 milhões, sendo o saldo excedente direcionado ao BTS
3. No âmbito da operação dos CRI, a BDR fará a cessão dos recebíveis oriundos do contrato BTS e, em conjunto com a FS, formalizará a alienação fiduciária de imóvel (AFI) e o DRS
4. Os recursos da integralização ficarão retidos em um fundo de obras, no patrimônio separado, e serão pagos a BDR mensalmente, pela securitizadora, de acordo com a evolução de obras
5. O pagamento do aluguel pela FS será destinado aos CRI, de acordo com o cronograma definido no contrato BTS

Observações

A área total do imóvel é de 623.129 m² e a área destinada a edificação, objeto do DRS, corresponde a 77,193 m²

Fonte: Termo de Securitização e demais documentos da operação. Descrição simplificada para fins de apresentação, para maior detalhamento, vide documento completo

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

BTS Querência | Sobre o Ativo

Visão geral do ativo

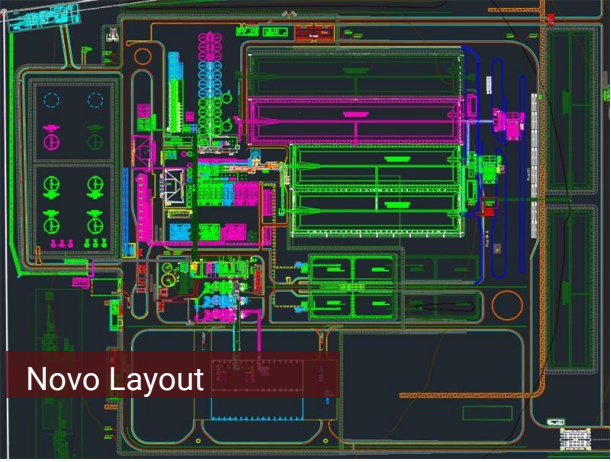
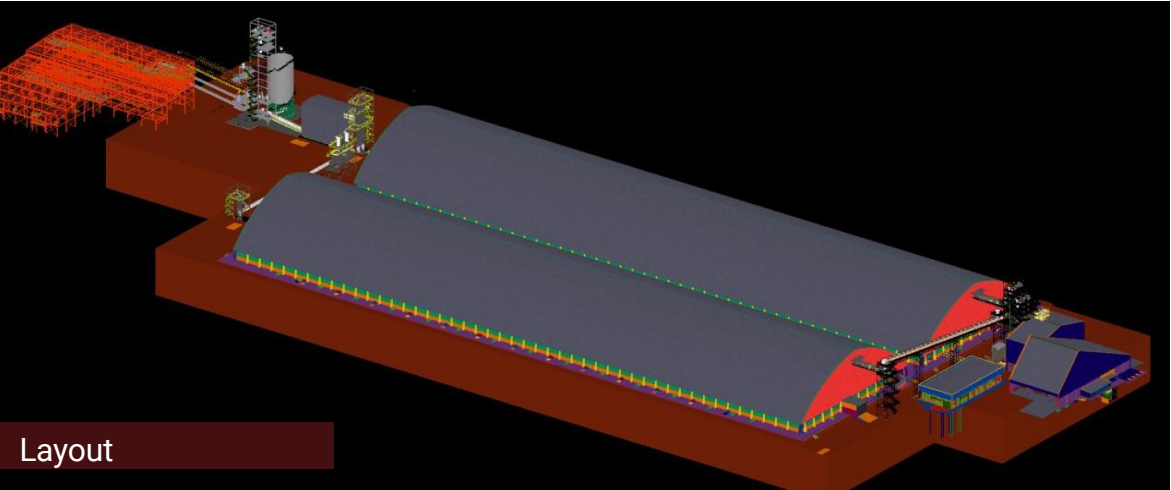
Perfil do ativo	Complexo completo (2 armazéns + recebimento + expedição)
Capacidade	800.000 toneladas (ton) – estoque 1.000 ton/h –recebimento
Modelo de Posse	Direito real de superfície
Início da Operação Comercial	Junho de 2027 (armazém 1) Setembro de 2027 (armazém 2)
Capex	R\$ 395.000.000,00
Período de construção	15 meses (armazém 1) 18 meses (armazém 2)
Valor do ativo	R\$ 495.000.000,00
Status	Em construção gerando receita

Contrato de aluguel

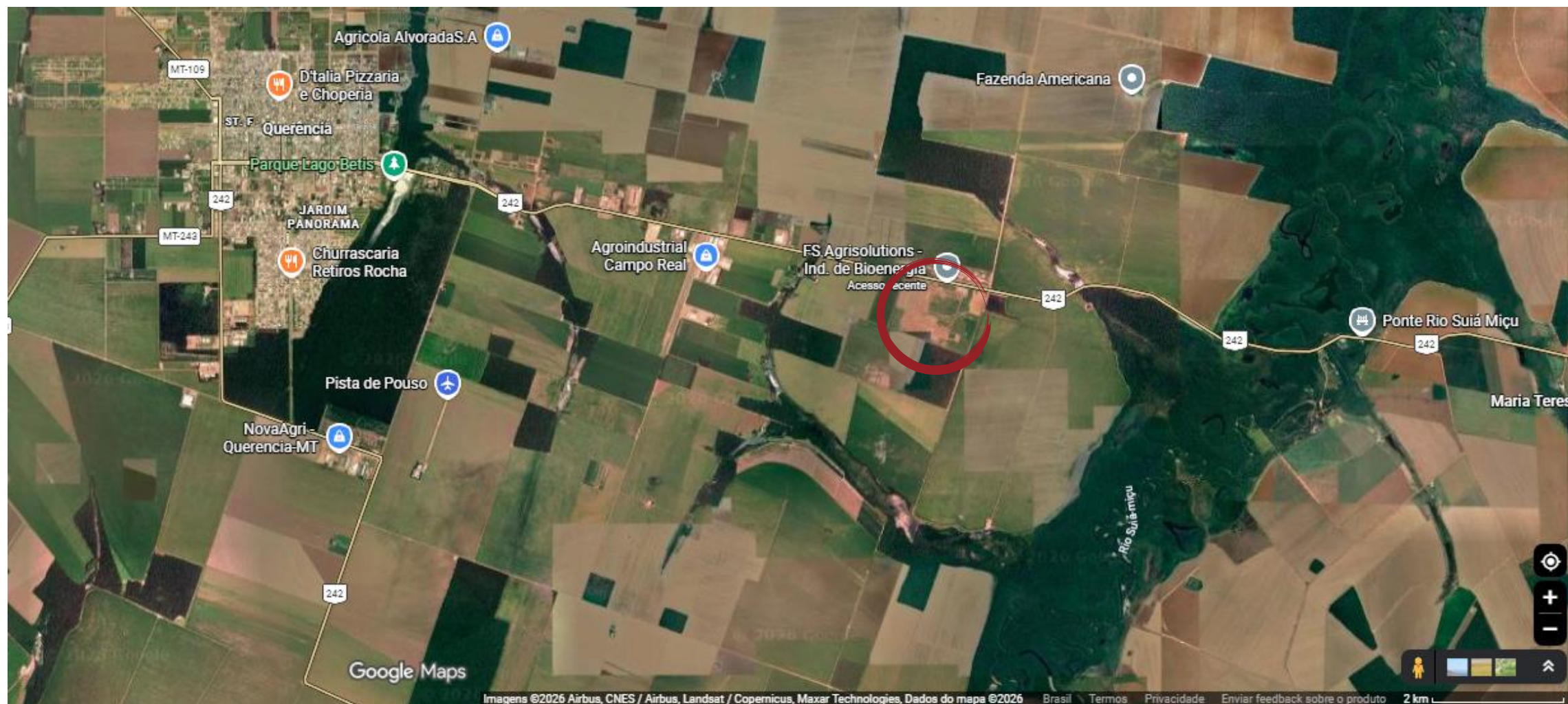
Contraparte	FS Biocombustíveis
Tipo de contrato	Built-to-Suit (“BTS”)
Prazo	120 meses (10 anos)
Vencimento	Abril de 2036
Correção monetária	IPCA (anual)
Valor total do contrato	R\$ 840.000.000,00

Fonte: BDR Construart

Representação Visual



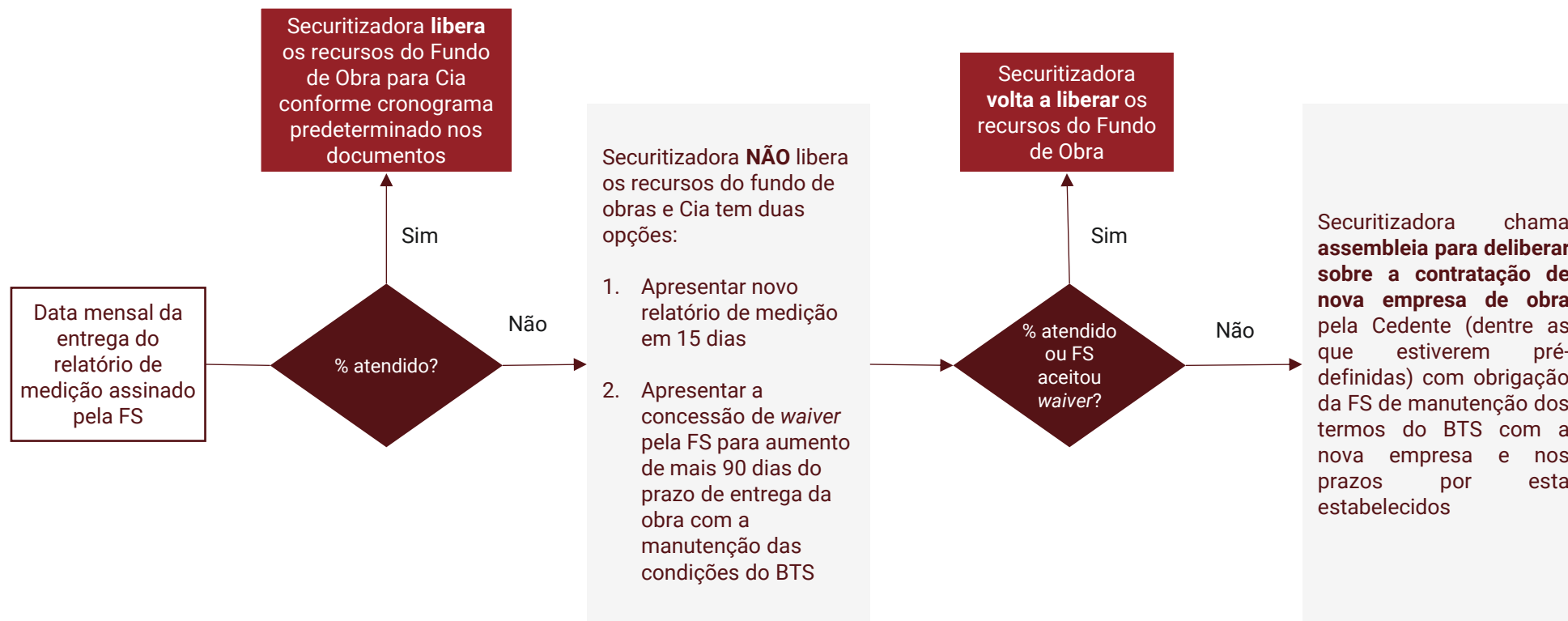
BTS Querência | Localização



Fonte: BDR Construat

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTES MATERIAIS, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

CRI Raízes (Risco FS) – Mecanismos Acompanhamento de Obra



- Se, até a assembleia, a Cia conseguir o **waiver da FS** ou novo boletim de medição com % mínimo de obra atingido, a Securitizadora retoma a liberação dos recursos do Fundo de Obra e pode cancelar a assembleia
- Caso haja o descumprimento do percentual mínimo de obra em **duas datas de verificação originais consecutivas ou três alternadas**, a Securitizadora deve chamar uma **assembleia para troca da construtora com manutenção da FS no BTS, independente do waiver da FS para atraso da obra**

02

Visão Geral do Setor

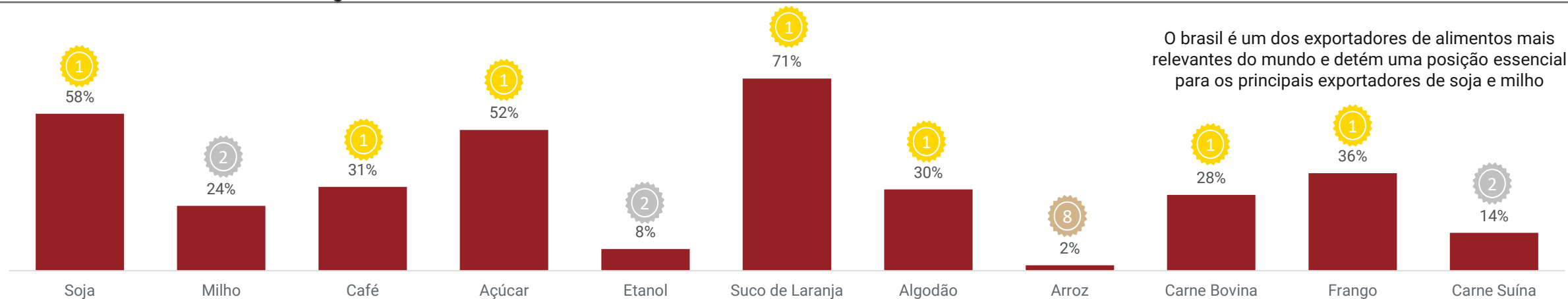


LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

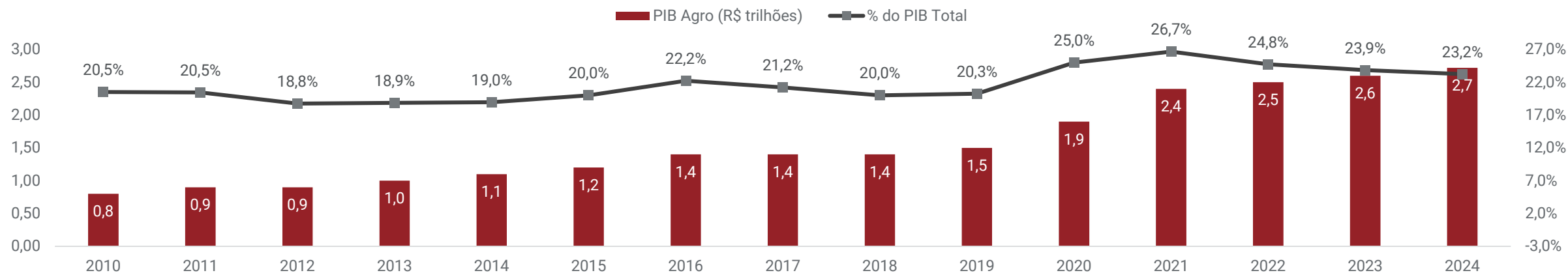
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Brasil – O Celeiro do Mundo

Relevância do Brasil no mercado global de commodities



Relevância do agronegócio na economia brasileira



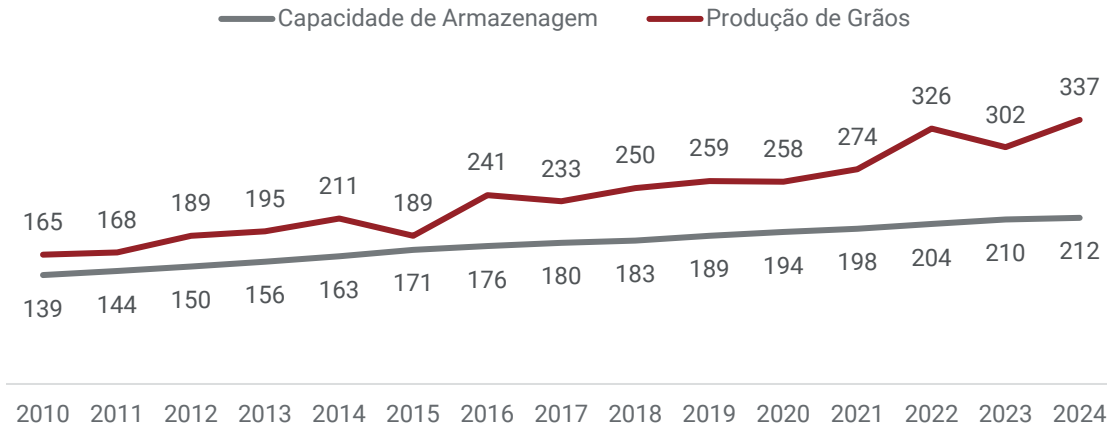
Fonte: USDA; CEPEA; CNA.

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTES MATERIAIS, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

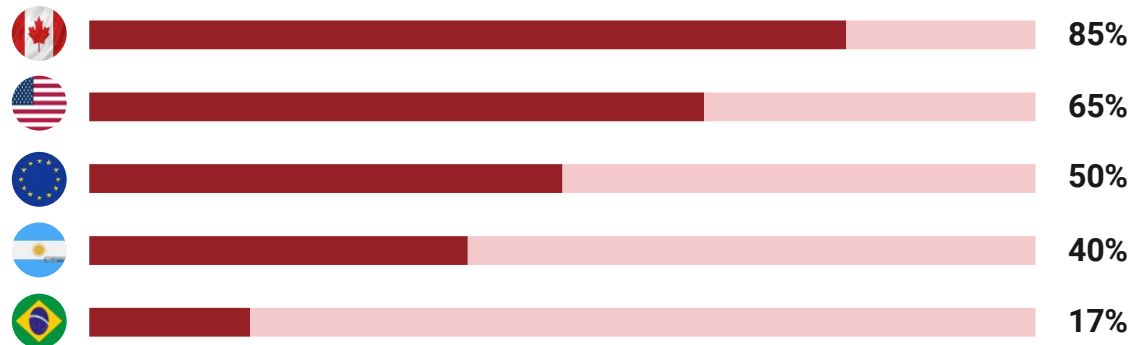
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Déficit Crítico de Armazenagem no Brasil

Crescimento da Produção de grãos vs Capacidade de Armazenagem

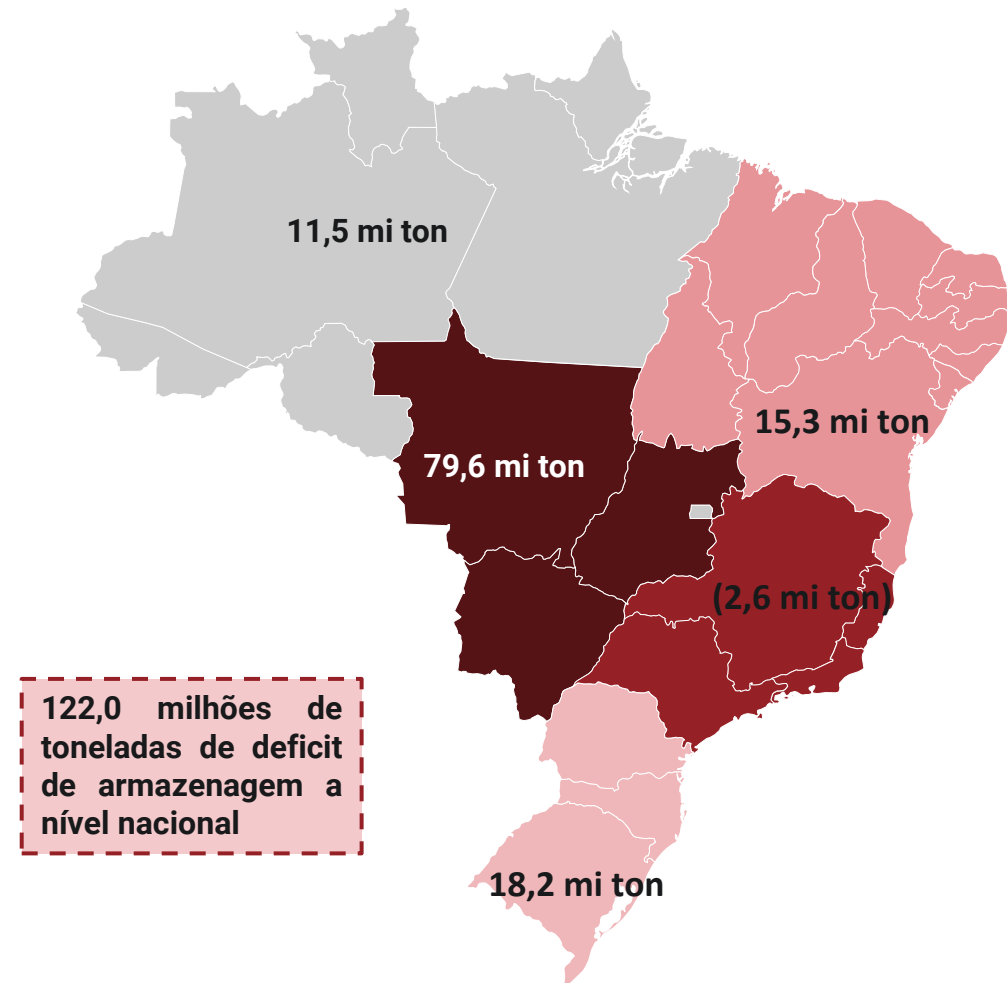


Comparativo com pares: capacidade de armazenagem in-loco



Fonte: Conab

Déficit na armazenagem de grãos por região



LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTES MATERIAIS, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

03

Cedente e BDR Construart

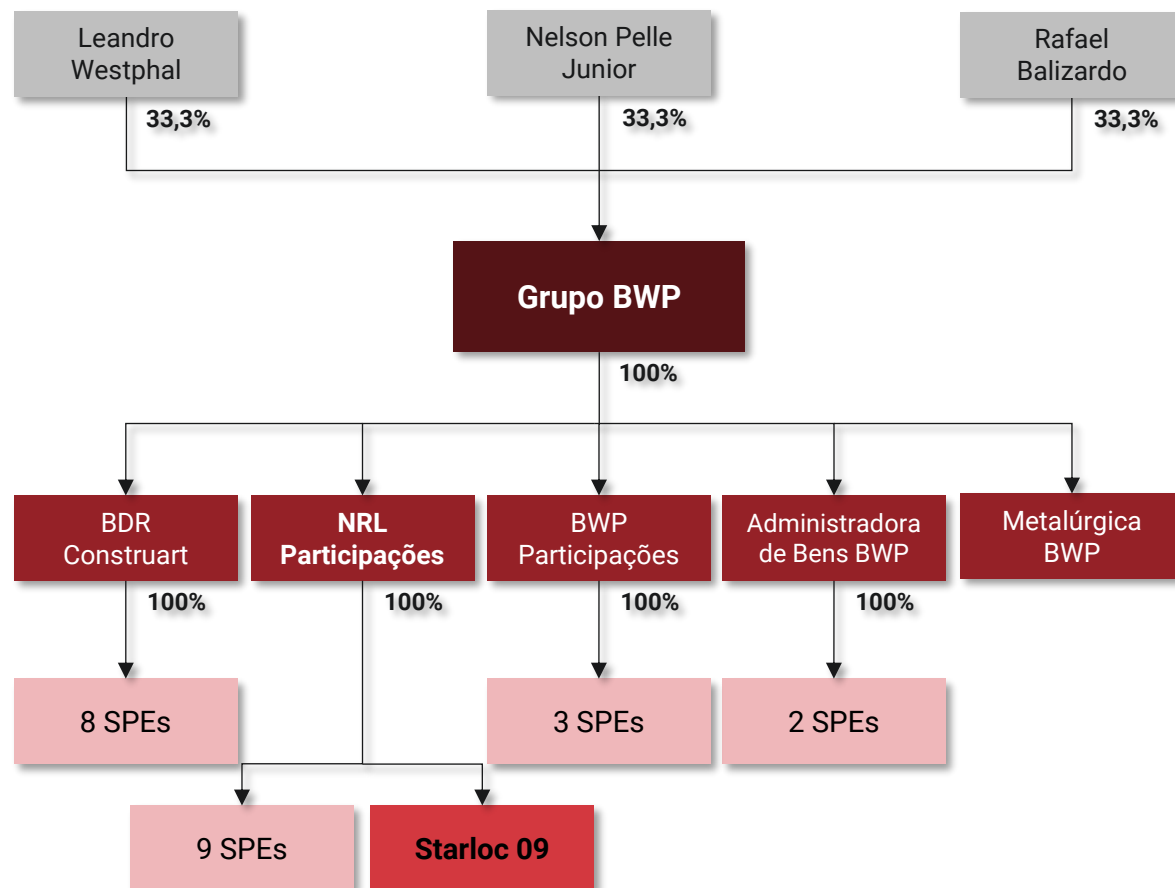


LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

O Grupo BWP

Organograma Completo



Fonte: BDR Construart

Descrição das Empresas do Grupo

BDR Construart

Principal empresa do Grupo, com mais de 15 anos focada na construção civil de imóveis residenciais e comerciais e para a agroindústria

NRL Participações

Holding com proposito em deter participações em negócios e projetos com terceiros. Exemplo: fundos de investimento e sociedades para desenvolvimento de projetos no setor

BWP Participações

Holding patrimonial com o objetivo de deter participação em projetos desenvolvidos pelo próprio grupo.

Administradora de bens BWP

Empresa detentora das fazendas e do *landbank* que pode ser destinado aos projetos da construtora

Metalúrgica BWP

Com capacidade de mais de 500 toneladas mês, é a empresa executora de toda estrutura metálica utilizadas nos projetos da BDR Construart

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTES MATERIAIS, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

BDR Construart | Visão Geral

Principais números



+ 1 milhão de toneladas
de capacidade de armazenagem viabilizada em 2023



+ R\$ 400 milhões
em Investimentos *Built to Suit*



+ 15 anos
atuando em construção civil para o agronegócio

Lideranças executivas



Leandro E. Westphal
Diretor Geral

Engenheiro Agrônomo
com mais de 20 anos de
experiência no setor do
agronegócio



Rafael Balizardo
Diretor Comercial

Mais de 20 anos de
experiência no setor de
construção civil

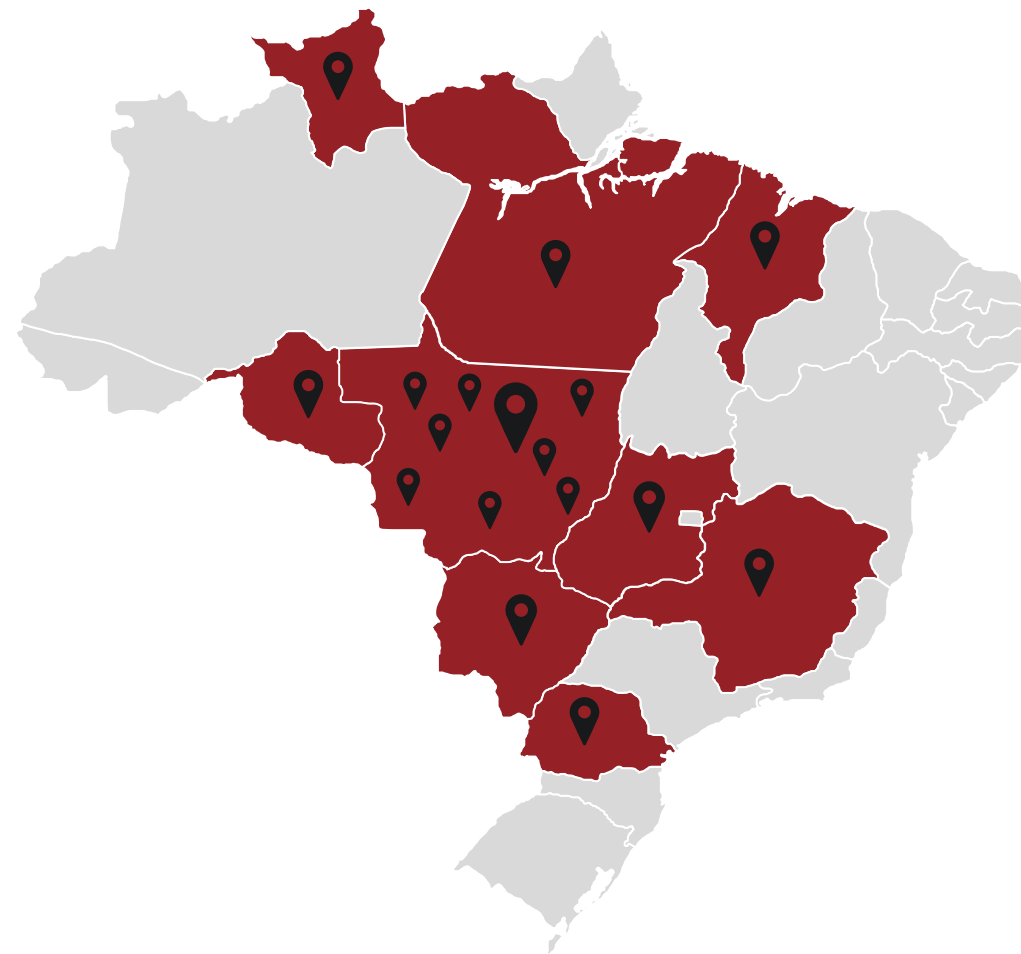


Nelson Pelle Júnior
Diretor Financeiro

Mais de 22 anos de
experiência no mercado
financeiro

Fonte: BDR Construart

Mapa do portfólio de ativos



LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTES MATERIAIS, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

BDR Construart | Histórico de obras

Histórico de produção com múltiplas entregas nos últimos 24 meses



Fonte: BDR Construart

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTES MATERIAIS, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

BDR Construart | Histórico de obras

Histórico de produção com múltiplas entregas nos últimos 5 anos



Fonte: BDR Construart

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTES MATERIAIS, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

BDR & FS Bio | Histórico de Obras

Mais de 1 milhão de armazenagem viabilizados em 2023



FS Agrisolutions – 2016/2019 – Lucas do Rio Verde – MT
Mais de 20mil m² construídos

Ampliação Biomassa, Armazém Graneleiro, (69x156m)



FS Agrisolutions – 2022/2024 – Primavera do Leste – MT
Mais de 130mil m² construídos

03 Armazéns graneleiros (56x282m), 02 armazéns de farelo de milho (DDG) WET CAKE, biomassa, caldeira, casa de químico, casa dos geradores, almoxarifado, oficina, *chipmeter*, casa de bomba etanol, expedição etanol, laboratório etanol, central de resíduos, salas compressoras, casa de máquinas, base balanças, portaria, torre de resfriamento, casa de força e Pipe Rack, barracão de cinzas, base tanques de liquefação, silo dia, apoio aos caminhoneiros, refeitório, vestiário, área de vivência, escritório, classificação e checklist



FS Agrisolutions – 2019/2024 – Sorriso – MT
Mais de 90mil m² construídos

Armazém graneleiro IV (66x300m), biomassa, administrativo, portaria, faturamento, classificação, oficina, almoxarifado, armazém de farelo de milho (DDG) WET CAKE com balança, torre de resfriamento, casa de força e Pipe Rack, barracão de cinzas, base tanques liquefação, base Sillage-Cookwater, apoio aos caminhoneiros, refeitório e vestiário

MATERIAL PUBLICITÁRIO

BDR & FS Bio | Histórico de Obras

Built to suit



Primavera do Leste – MT

Armazenagem de 400.000 toneladas

Capacidade de recebimento 500 toneladas/hora

Nova Ubiratã – MT

Armazenagem de 260.000 toneladas

Capacidade de recebimento 350 toneladas/hora



**Vendido ao fundo
BTAL11 BTG Pactual**

Fonte: BDR Construart

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTES MATERIAIS, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

BDR & FS Bio | Backlog de Obras

Valor total contratado de **R\$ 1,7 bi** com entrega até 2027

	Lucas do Rio Verde, MT	Querência, MT	Primavera III, MT
Perfil do ativo	Armazenagem e processamento	Armazenagem e processamento	Armazenagem
Capacidade	589.000 toneladas	800.000 toneladas	380.000 toneladas
Valor do ativo	R\$ 345.000.000,00	R\$ 492.000.000,00	R\$ 146.000.000,00
Capex	R\$ 275.000.000,00	R\$ 395.000.000,00	R\$ 106.000.000,00
Valor total do contrato	R\$ 589.000.000,00	R\$ 840.000.000,00	R\$ 240.000.000,00
Prazo do contrato	10 anos	10 anos	10 anos
Correção monetária	IPCA	IPCA	IPCA
Início das obras	Abril de 2026	Abril de 2026	Maio de 2026
Início da Operação Comercial	Junho de 2027	Junho de 2027 (armazém 1) Setembro de 2027 (armazém 2)	Julho de 2027

Fonte: BDR Construart | Nota: Valor total contratado arredondado

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTES MATERIAIS, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

04

A Locatária FS BIO



LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

FS Bio | Visão Geral

Sobre a empresa

- A FS é a primeira produtora de etanol do Brasil 100% a partir do milho
- Iniciou suas operações em 2017 e hoje, com três unidades fabris, em Lucas do Rio Verde, Sorriso e Primavera do Leste, em Mato Grosso, e escritório em São Paulo
- Além do etanol, a companhia possui tecnologia de ponta para a fabricação de produtos para Nutrição Animal e energia elétrica

- O etanol de milho brasileiro tem a mesma característica física e de performance que o etanol proveniente de outras matérias primas, é uma realidade pioneira no país, no entanto ele apresenta uma menor emissão de carbono em comparação ao etanol de milho norte-americano, precursor da industrialização no mundo
- Hoje a FS é um dos maiores produtores de etanol do Brasil, com uma capacidade produtiva anual de 2,6 bilhões de litros

Últimas notícias

FS anuncia nova planta e mira dobrar produção de etanol de milho¹

Quarta planta em Mato Grosso e projetos futuros podem elevar a capacidade para 5 bilhões de litros por ano

Amaggi paga US\$ 1 bilhão por 40% da FS e entra no etanol de milho²

Fonte: FS Bio, disponível em <https://www.fs.agr.br/investidores/>

(1) <https://brasilenergia.com.br/brasilenergia/fenabio-2025/fs-anuncia-nova-planta-e-mira-dobrar-producao-de-etanol-de-milho> (2) <https://braziljournal.com/amaggi-paga-us-1-bilhao-por-40-da-fs-e-entra-no-etanol-de-milho/>

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FS Bio | Destaques Financeiros e Operacionais

Destaques operacionais, ano fiscal 2025/26



Destaques financeiros

RECEITA LÍQUIDA	EBITDA	LUCRO LÍQUIDO	DÍVIDA LÍQUIDA
R\$ 13,0 bilhões	R\$ 3,5 bilhões	R\$ 1,6 bilhão	R\$ 9,0 bilhões
	Margem de 27,4% R\$ 1,415/litro	Margem de 12,3%	Alavancagem líquida de 2,53x

Fonte: FS Bio, disponível em <https://www.fs.agr.br/investidores/>, data base, 15 de junho de 2026

Notas: (1) Produção de etanol anidro e etanol hidratado somadas; (2) Total de etanol anidro produzido convertido em litros e dividido pelo volume total de milho moído em toneladas (3) Considera a soma dos produtos: DDG Alta proteína, DDG Alta fibra e Úmido

Destaques Operacionais	FY25	FY26
Milho moído (tons)	5.432.748	5.807.528
Biomassa Consumida (m³)	4.415.996	4.845.840
Etanol produzido¹ (m³)	2.378.148	2.524.045
Rendimento da prod. de etanol² (litro/ton)	432,8	431,3
DDGs produzidos³ (tons)	1.928.065	1.988.198
Óleo de milho produzido (tons)	95.167	112.611
CBIOS emitidas (unidades)	2.555.115	3.022.459
Etanol vendido (m³)	2.362.682	2.506.483
% volume de anidro vendido	53,70%	66,90%
DDGs vendidos (tons)	1.929.175	1.982.345
Óleo de milho vendido (tons)	94.201	112.453
CBIOS vendidas (unidades)	2.555.115	3.015.639
Volume total de revenda de milho (tons)	801.693	1.005.376
Energia vendida (MWh)	424.828	488.174

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

05

Contatos de Distribuição



LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

Contatos de Distribuição



Coordenador Líder

Distribuição Institucional

Gustavo Ozer

André Mori

Antônio Santos

Antônio Fassini

Bruno Silberman

Carlos Antonelli

Fernando Leite

Guilherme Pontes

Helom Asada

João Coelho

Lilian Rech

Luiza Lima

Raphaela Oliveira

distribuicaoinstitucional.rf@xpi.com.br

06

Fatores de Risco



LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTES MATERIAIS, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

O investimento nos 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 à Emissora, à Cedente, à Devedora e suas respectivas atividades e diversos riscos a que estão sujeitas a seu setor de atuação, à Cessão, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

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

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora, da Cedente, da Devedora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora, da Cedente, da Devedora e/ou dos demais participantes da presente Oferta poderão ser afetados de forma adversa e, conseqüentemente, a capacidade da Emissora, da Cedente e/ou da Devedora, conforme o caso, de adimplir com suas respectivas obrigações no âmbito dos Documentos da Operação poderá ser afetada de forma adversa.

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

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora, a Cedente e sobre a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, o que poderá resultar em perdas financeiras para os Investidores.

a) Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de

crédito

A celebração do Contrato BTS foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira da Devedora, bem como na análise dos documentos que formalizam os Créditos Imobiliários. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento da Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI, prejudicando os Titulares dos CRI.

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

Risco de término e/ou rescisão do Contrato BTS

O Contrato BTS foi celebrado na modalidade de locação atípica (built-to-suit), nos termos do artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada. A rescisão ou a resilição do Contrato BTS somente poderá ocorrer nas hipóteses nele expressamente previstas, sujeitando a parte que lhe der causa ao pagamento das penalidades ali estabelecidas. Caso isso ocorra, não é possível garantir que o Valor de Recompra Compulsória ou a Multa Indenizatória devidos, conforme o caso, serão adimplidos, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI, acarretando prejuízos financeiros para os Investidores.

Risco relacionado à realização de auditoria legal com escopo restrito

No âmbito da presente Oferta, foi realizada auditoria legal (due diligence) com escopo limitado a aspectos legais e a documentos e informações considerados relevantes referentes à Emissora, à Devedora e à Cedente, com base em operações de mercado para operações similares.

Assim, considerando o escopo restrito da auditoria legal, é possível que existam riscos relacionados as informações da Emissora, da Devedora e da Cedente, em especial, as contingências, para além dos que constam do Termo de Securitização, o que poderá ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

A eficácia em relação a terceiros da Cessão dos Créditos Imobiliários está sujeita ao registro do Contrato de Cessão no Cartório de RTD e constitui uma Condição Precedente do Contrato de Distribuição

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTES MATERIAIS, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

A cessão dos Créditos Imobiliários deverá ser constituída nos termos do Contrato de Cessão previamente à liquidação da Oferta, por se tratar de Condição Precedente da colocação dos CRI. Na data do Termo de Securitização, o Contrato de Cessão ainda não teve seu registro concluído perante o cartório de registro de títulos e documentos competente. Em atendimento ao disposto nos artigos 129, item 9º, e 130 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada ("Lei 6.015"), o Contrato de Cessão deverá ser protocolado e registrado pela Cedente no Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Lucas do Rio Verde, Estado do Mato Grosso, nos prazos indicados no Contrato de Cessão. O inadimplemento de tal obrigação ou a intempestividade do cartório de registro de títulos e documentos competente em proceder com o registro necessário poderá suscitar questionamentos em relação à eficácia da cessão perante terceiros, nos termos da legislação aplicável, afetando o sucesso da Oferta e, caso os Coordenadores decidam renunciar a essa condição precedente, a capacidade de cobrança e recebimento, pela Securitizadora, dos Créditos Imobiliários, podendo acarretar perdas aos Titulares dos CRI.

Risco de descasamento, interrupção ou inadimplemento dos Créditos Imobiliários

Os CRI têm seu lastro em CCI representativa dos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos do Contrato BTS celebrado entre a Cedente e a Devedora, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares dos CRI durante todo o prazo de Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os Titulares dos CRI poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Emissora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

Risco de origemação e formalização dos Créditos Imobiliários

A CCI representa os Créditos Imobiliários. Problemas na origemação 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 dos CRI.

Além disso, tais situações podem acarretar a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares dos CRI, inclusive, conforme o caso, como resultado de pagamento antecipado das obrigações decorrentes do Contrato BTS.

Risco de questionamentos judiciais do Contrato BTS

Decisões judiciais futuras podem entender pela ilegalidade, inexistência, inexigibilidade ou

invalidade de parte ou da totalidade do Contrato BTS, incluindo, mas não se limitando, a aplicação de multas e penalidades por atrasos. Caso seja constatado qualquer vício de validade, existência, eficácia, formalização, exigibilidade e cessão dos Créditos Imobiliários, tal cenário acarretará o pagamento antecipado dos respectivos Créditos Imobiliários deles decorrentes ou recompra, conforme o caso, culminando no resgate antecipado dos CRI, com recursos da Cedente, o que pode gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores utilizando a mesma taxa estabelecida para os CRI.

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

Risco de Sinistro, Deterioração ou Desvalorização do Imóvel Alienado Fiduciariamente e Não Cumprimento do LTV Máximo

O valor do Imóvel Alienados Fiduciariamente poderá sofrer alterações, inclusive em razão do potencial econômico da região e atividades preponderantes. Adicionalmente, diversos eventos podem resultar na desvalorização ou deterioração do Imóvel Alienado Fiduciariamente, tais como sinistros de diversas naturezas (incêndio, alagamento, desabamento, vendavais, tempestades, pragas, invasões, entre outros), e, ainda, desapropriações por parte do Poder Público, seja em razão de eventuais débitos existentes ou por outros motivos de interesse público, impactando sensivelmente seu valor de avaliação. O LTV Máximo é aferido a partir da Data de Entrega da Edificação e, subsequentemente, em bases anuais, tendo por base o Valor Atualizado do DRS constante do Laudo de Avaliação Anual, não havendo como garantir que será observado durante o prazo da Emissão.

A deterioração, perda ou desvalorização do Imóvel Alienado Fiduciariamente, caso acarrete o desenquadramento do LTV Máximo, poderá ensejar a Recompra Compulsória parcial dos Créditos Imobiliários pela Cedente, limitada ao montante necessário ao reenquadramento do LTV Máximo em patamar igual ou inferior a 70% (setenta por cento), com a consequente Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, observado tratar-se de Evento de Recompra Não Automática, sujeito à deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, nos termos do Contrato de Cessão e do Termo de Securitização. Adicionalmente, tais eventos poderão reduzir o interesse de terceiros na aquisição do Imóvel Alienado Fiduciariamente e dificultar eventual excussão da Alienação Fiduciária. Adicionalmente, ainda que o processo de excussão seja concluído com a alienação do Imóvel Alienado Fiduciariamente, o produto da excussão poderá não ser suficiente para a quitação integral do saldo devedor dos Créditos Imobiliários. Assim, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados caso os recursos decorrentes da excussão da Alienação Fiduciária não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI.

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Riscos relacionados a alterações na legislação aplicável à alienação fiduciária de coisa imóvel

A Lei 9.514 foi recentemente alterada por meio da entrada em vigor da Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023. As alterações trazidas pela Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023 ainda não foram plenamente analisadas e compreendidas pelo mercado brasileiro. A pouca maturidade do tema e a inexistência de precedentes de execução de alienação fiduciária sob a nova lei resulta em riscos aos Investidores, uma vez que os cartórios não estão familiarizados com os procedimentos introduzidos em razão da referida alteração, podendo existir obstáculos operacionais, atrasos ou divergências de entendimento que dificultem o processo de execução. O Poder Judiciário e autoridades competentes poderão, ao analisar a garantia e interpretar e/ou aplicar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores, gerando perdas aos Investidores.

Riscos Relacionados à Oneração do Imóvel Alienado Fiduciariamente e Nulidade da Alienação Fiduciária

Autoridades fiscais poderão requerer a penhora do Imóvel para satisfação de eventual inadimplemento dos tributos incidentes sobre o Imóvel, observado que, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária, cada uma das Fiduciárias obrigou-se a pagar pontualmente os tributos, taxas e demais encargos que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel, cada qual até o limite de sua responsabilidade.

Nessa hipótese, caso o LTV Máximo seja desenquadrado, a Cedente estará sujeita à Recompra Compulsória parcial dos Créditos Imobiliários, limitada ao montante necessário ao reenquadramento do LTV Máximo, observado tratar-se de Evento de Recompra Não Automática, e não há garantias de que a Cedente terá recursos suficientes para tanto, podendo ocasionar atrasos e perdas para os Titulares de CRI, gerando dispêndio de tempo e gastos financeiros não previstos pelos titulares de CRI, impactando o retorno do investimento.

Riscos Relacionados aos Ônus e Restrições Incidentes sobre o Imóvel Alienado Fiduciariamente

O Imóvel objeto da Alienação Fiduciária está sujeito a determinados ônus e restrições regularmente constituídos e refletidos em sua matrícula, quais sejam: (i) o Direito Real de Superfície constituído em favor da Cedente sobre área de 77.193,37 m² do Imóvel, objeto do R.2/15.781 da matrícula nº 15.781 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Querência/MT; (ii) as anotações de utilização limitada constantes da Av.1/15.781, decorrentes de termo de responsabilidade de preservação de floresta, posteriormente retificado perante o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA; e (iii) a condição resolutiva pendente de baixa na matrícula do Imóvel, cujo cancelamento constitui condição prévia ao registro da Alienação

Fiduciária. De acordo com o Contrato de Alienação Fiduciária, as Fiduciárias obrigaram-se a tomar, nos prazos ali previstos, as medidas necessárias e cabíveis para a baixa e/ou cancelamento, conforme aplicável, dos ônus e restrições indicados. Referidos ônus e restrições poderão afetar a liquidez e o valor de mercado do Imóvel. Eventuais intercorrências relacionadas à regularização registral poderão afetar a realização da garantia. Não há garantia de que o produto obtido com a execução da Alienação Fiduciária será suficiente para a quitação integral das obrigações decorrentes dos CRI, o que poderá afetar os Titulares de CRI.

Riscos Relacionados à Insuficiência da Garantia

Caso ocorra um Evento de Recompra Compulsória ou um Evento de Multa Indenizatória e estas não sejam pagas nos termos do Contrato de Cessão, a Emissora poderá executar a Alienação Fiduciária para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. O procedimento de excussão da Alienação Fiduciária pode não se concretizar no prazo desejado pelos Titulares de CRI, gerando dispêndio de tempo e gastos financeiros não previstos pelos titulares de CRI, impactando o retorno do investimento.

Adicionalmente, não há garantias de que o processo de excussão será bem-sucedido e, mesmo que venha a ser bem-sucedido, o valor obtido com a execução da Alienação Fiduciária poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, afetando negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações estabelecidas no Termo de Securitização, e, consequentemente o retorno do investimento nos CRI.

Risco da não constituição da Alienação Fiduciária

Quaisquer problemas na originação e na formalização da Alienação Fiduciária, a qual não será constituída previamente à integralização dos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao registro do Contrato de Alienação Fiduciária no cartório de registro de imóvel competente, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, podem prejudicar sua execução e consequentemente prejudicar a utilização do produto da excussão para pagamento do saldo devedor dos CRI, causando prejuízos adversos aos Titulares de CRI.

Risco de questionamento da Alienação Fiduciária

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

Fatores de Risco

A validade, legalidade e exequibilidade da Alienação Fiduciária poderá ser questionada por credores da Cedente e/ou da Devedora. Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente declarou que a cessão dos Créditos Imobiliários não caracteriza fraude contra credores ou fraude à execução, tampouco é passível de revogação nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei nº 11.101/05, tendo declarado, ainda, que a Operação de Securitização se destina a financiar a construção da Edificação e a aquisição dos Equipamentos que a ela se incorporam. Declarações de igual teor foram prestadas pelas Fiduciárias no Contrato de Alienação Fiduciária. Nessa linha, o Contrato de Cessão estabelece que cabe à Cedente comprovar tal destinação sempre que formalmente solicitada por autoridades governamentais, entidades públicas de fomento, órgãos reguladores ou por determinação judicial, administrativa ou arbitral. Não obstante, não é possível assegurar que tais questionamentos não venham a ser apresentados, nem que decisões judiciais ou arbitrais futuras não venham a declarar a Alienação Fiduciária, no todo ou em parte, nula, inválida, ineficaz e/ou inexecutável, o que poderá prejudicar sua execução e, consequentemente, a utilização do produto da excussão para pagamento do saldo devedor dos CRI, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

Risco de Não Realização ou Atraso no Endosso das Apólices de Seguro

Existe o risco de não realização ou de atraso no endosso ou contratação em benefício da Emissora das apólices de seguro vinculadas aos Créditos Imobiliários, conforme previsto nos Documentos da Operação. A ausência ou ineficácia do referido endosso poderá resultar na inexistência de cobertura do Imóvel válida em benefício da Securitizadora e dos Titulares dos CRI, limitando ou inviabilizando a indenização por eventuais sinistros que afetem o Imóvel, o que poderá impactar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e gerar perdas aos Investidores.

d) Riscos da Oferta

Indisponibilidade de negociação dos CRI no mercado secundário até o encerramento da oferta

O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá apenas no 1º Dia Útil subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento, observado o disposto no artigo 54, §1º, inciso III, da Resolução CVM 160. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento, tendo em vista que deverá observar a restrição mencionada acima para que possa negociar os seus CRI. Consequentemente, os Investidores que dependem da necessidade de negociação no mercado secundário enquanto a Oferta ainda não tiver sido encerrada poderão sofrer prejuízos financeiros.

Risco em função do registro automático na CVM e não análise prévia da ANBIMA

A Oferta será objeto de registro automático perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram e não serão objeto de análise prévia pela referida autarquia federal, podendo a CVM, caso analise a Oferta, fazer eventuais exigências e até mesmo determinar seu cancelamento, o que poderá afetar adversamente o potencial investidor.

Adicionalmente, a Emissão não foi e não será objeto de análise prévia pela ANBIMA, de forma que as informações prestadas pela Emissora, pela Cedente, pela Devedora e pelos Coordenadores não foram objeto de análise prévia pela referida entidade.

Nesse sentido, os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Cedente e a Devedora, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (a) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários objeto de análise prévia pela CVM, e (b) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA. Por conseguinte, os Investidores estão sujeitos à eventuais prejuízos financeiros da referida análise e assunção de riscos.

Ausência de coobrigação da Securitizadora ou da Cedente com relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários

Sem prejuízo das previsões de Recompra Compulsória ou pagamento de Multa Indenizatória, pela Cedente, o Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora ou da Cedente com relação ao pagamento dos Créditos Imobiliários. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI, o que poderá resultar em eventuais prejuízos financeiros aos Investidores.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Risco de Estrutura

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

Risco de alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários

Decisões judiciais, resoluções da CVM, do CMN, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares de CRI.

Em 2 de fevereiro de 2024, o CMN publicou a Resolução CMN 5.118 reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e Certificados de Recebíveis Imobiliários. Posteriormente, em 22 de agosto de 2024, o CMN publicou a Resolução nº 5.163, de 22 de agosto de 2024, conforme em vigor (“Resolução CMN 5.163”). As novas regras passaram a valer a partir da data de suas publicações, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. A Resolução CMN 5.118 e a Resolução CMN 5.163, em conjunto, poderão provocar uma menor emissão dos títulos mencionados e, por consequência, impactar a liquidez de tais ativos no mercado secundário. Esses são apenas exemplos recentes que alteraram a dinâmica do mercado de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Adicionalmente, eventuais mudanças na interpretação ou aplicação da legislação aplicável às emissões de CRI por parte dos tribunais ou autoridades governamentais ou da própria CVM, especialmente no que se refere à caracterização dos Créditos Imobiliários como lastro dos CRI, podem causar impactos negativos aos Titulares dos CRI. Ressalta-se que, até o momento, não há jurisprudência consolidada da CVM acerca da interpretação das referidas resoluções, de modo que eventuais entendimentos futuros da autarquia ou de outros órgãos reguladores poderão afetar a validade, a estrutura, a liquidez ou outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários. Dependendo da interpretação que venha a ser adotada, os investidores poderão ser prejudicados, inclusive com a possibilidade de perdas financeiras em razão de eventual inaptidão dos Créditos Imobiliários para composição de lastro dos CRI. Não é possível prever se ou quando tais eventos podem ocorrer, tampouco a extensão do prejuízo que podem causar aos Titulares de CRI. Sendo assim, não é

possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do CMN, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários.

Por essa razão, os Titulares de CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário e, conseqüentemente, podem vir a sofrer prejuízos financeiros.

Risco relacionado à deliberação em Assembleia Especial para a não ocorrência de recompra dos Créditos Imobiliários

A Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, no caso de determinados Eventos de Recompra Não Automática, conforme previstos no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização, está sujeita à deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, observado os quóruns previstos no Termo de Securitização.

Caso a Assembleia Especial delibere pelo não pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, observado os quóruns previstos no Termo de Securitização, os Titulares dos CRI que tenham votado favoravelmente à recompra compulsória deverão acatar a decisão tomada em referida Assembleia Especial. Não há mecanismos de venda compulsória ou de saída automática para titulares dissidentes nessas hipóteses, de modo que tais investidores deverão se submeter às decisões tomadas coletivamente.

Risco referente à não implementação das Condições Precedentes da Distribuição anteriormente à concessão do registro da oferta na CVM e seu consequente cancelamento

Caso as Condições Precedentes da Distribuição não sejam verificadas, os CRI não serão integralizados, de forma que, observado o disposto no artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160, o registro da Oferta será cancelado, o que poderá resultar em prejuízo aos investidores que estiverem contando com a aplicação de recursos na integralização dos CRI objeto da Oferta. Em tal situação, os recursos integralizados pelos investidores serão devolvidos sem qualquer correção, deduzidos os eventuais tributos incidentes e deduzidas todas e quaisquer despesas incorridas ao Patrimônio Separado até o momento da devolução dos referidos recursos, o que eventualmente poderá resultar em prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

Fatores de Risco

Risco da Cessão dos Créditos Imobiliários sem Coobrigação da Cedente

A cessão dos Créditos Imobiliários à Emissora é realizada sem coobrigação, solidariedade ou garantia de solvência por parte da Cedente. Dessa forma, a Cedente não responde pelo adimplemento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora no Contrato BTS que lastreia os CRI, limitando-se sua responsabilidade à existência, validade e legitimidade dos Créditos Imobiliários cedidos, nos termos do artigo 295 do Código Civil e dos Documentos da Operação, bem como às hipóteses de Recompra Compulsória e de pagamento de Multa Indenizatória expressamente previstas no Contrato de Cessão, as quais não convertem a cessão em cessão com coobrigação nem implicam garantia, pela Cedente, da solvência da Devedora, nos termos do artigo 296 do Código Civil.

Nesse contexto, eventual inadimplemento, atraso, renegociação ou rescisão do Contrato BTS por parte da Devedora poderá impactar negativamente o fluxo de recursos destinado ao pagamento das obrigações dos CRI, sem que os Titulares dos CRI possam exigir da Cedente o pagamento dos valores inadimplidos. Tal circunstância poderá afetar a liquidez, a rentabilidade e o retorno esperado do investimento, podendo resultar em perdas aos Titulares dos CRI.

Risco de Crédito da Cedente

O cumprimento das obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação, pela Cedente, depende diretamente do desempenho de suas atividades. O risco de crédito da Cedente inclui a má performance em suas atividades, podendo impactar negativamente seus resultados e, conseqüentemente, o adimplemento de determinadas obrigações nos Documentos da Operação, impactando negativamente o pagamento devido aos Titulares dos CRI.

Risco de alteração da legislação aplicável à Cedente

A Cedente está sujeito a alterações na legislação e regulamentação aplicáveis às suas atividades, incluindo leis tributárias, cambiais, urbanísticas, ambientais e normas da CVM e do Banco Central. Mudanças na Lei do Inquilinato, no Código Civil, no Estatuto da Cidade ou em outras normas podem afetar adversamente as receitas da Cedente. O risco tributário inclui a criação de novos tributos, alteração de alíquotas ou revogação de isenções, podendo impactar negativamente os resultados da Cedente e, portanto, o adimplemento de suas obrigações nos Documentos da Operação, impactando negativamente o pagamento devido aos Titulares dos CRI.

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Hoje, os rendimentos auferidos por investidores estão isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores. Ademais, existe divergência sobre a tributação aplicável aos ganhos obtidos pelos Investidores em caso de alienação, havendo certas correntes que defendem a tributação segundo a escala decrescente aplicável aos investimentos de renda fixa, e outras que defendem a alíquota de 15%. De qualquer forma, dependendo da interpretação que se firmar com relação ao assunto, o Investidor poderá sofrer uma tributação maior ou menor em eventuais ganhos que obtenham na alienação de seus CRI, o que eventualmente poderá resultar em prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Risco de pagamento condicionado, de descontinuidade do recebimento de principal e encargos e de crédito da Devedora e da Cedente

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem direta e/ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários pela Devedora; (ii) do pagamento da Recompra Compulsória, quando aplicável, devida pela Cedente; (iii) da eventual suficiência de recursos no Patrimônio Separado; (iv) do pagamento da Multa Indenizatória pela Cedente, quando aplicável; e (v) da excussão da Alienação Fiduciária.

Ainda, os recebimentos oriundos dos itens acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas de pagamentos de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos recursos supra referidos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e da Alienação Fiduciária, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores, gerando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

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

A Emissora, na qualidade de Emissora dos CRI, é responsável por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e da Alienação Fiduciária, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora, 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-se negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, o que poderá resultar em prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

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

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora ou da Cedente.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

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

A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Oferta pode resultar na redução da liquidez dos CRI

Será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo), assim, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por manter estes CRI fora de circulação. Não há garantias de que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter esses CRI fora de circulação.

Como os Coordenadores não têm como garantir que a aquisição dos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estes CRI fora de circulação reduzindo a liquidez esperada dos CRI, os Investidores devem estar cientes de que, caso seja permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário. Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI ofertada, as intenções de investimento dos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas não serão canceladas e, portanto, será aceita a colocação de CRI junto aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas.

Sendo assim, a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá diminuir a quantidade de CRI para os Investidores, reduzindo a liquidez desses CRI no mercado secundário. Consequentemente, a falta de liquidez poderá resultar em perdas aos Investidores, na medida em que não consigam vender os CRI por eles detidos no mercado secundário, ou consigam vendê-los por preço inferior ao esperado, culminando em prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Quórum de deliberação em Assembleia Especial

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais exigem quórum mínimo ou qualificado estabelecido no Termo de Securitização ou na legislação e regulamentação aplicáveis. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria prevista no respectivo quórum exigido, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais poderá ser afetada negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI que terão que acatar determinadas decisões relevantes contrárias aos seus interesses.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

A ocorrência de pré-pagamento dos CRI pode gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI

Em caso de qualquer forma de antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto nos Documentos da Operação, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para a Amortização Extraordinária dos CRI ou o resgate antecipado total dos CRI na ocorrência de Recompra Compulsória e/ou de Multa Indenizatória, observados os termos e condições do Contrato BTS, cujo saldo devedor será calculado na forma estabelecida no Termo de Securitização, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário, aos Titulares de CRI e à B3, no prazo previsto no Termo de Securitização.

O pré-pagamento dos CRI poderá impactar adversamente a rentabilidade dos CRI, uma vez que (a) os Titulares dos CRI poderão não encontrar, no momento do evento, ativos com risco e retorno semelhantes aos CRI; (b) a reaplicação dos recursos resgatados poderá ocorrer em condições de mercado menos favoráveis, inclusive com taxas de juros mais baixas; e (c) eventuais alterações regulatórias ou tributárias supervenientes poderão reduzir o benefício econômico originalmente projetado para o investimento.

Portanto, o risco de resgate antecipado dos CRI não se limita apenas à alteração do horizonte de investimento, mas também pode implicar perda de rentabilidade em razão da indisponibilidade de ativos similares no mercado e de potenciais efeitos tributários decorrentes de alterações legislativas e regulatórias.

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, com a possibilidade de ágio ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, na ocorrência das hipóteses específicas listadas no Termo de Securitização.

Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora e/ou dos Coordenadores, poderão ser negociados pelos novos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado.

Na ocorrência de Recompra Compulsória ou Multa Indenizatória, Evento de Pagamento Antecipado observados os termos e condições do Contrato BTS, os recursos decorrentes deste pagamento serão imputados pela Emissora no Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Titulares de CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes

de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI, o que poderá ocasionar perdas financeiras para os Investidores.

Riscos inerentes às Aplicações Financeiras Permitidas

Todos os recursos que estejam depositados na Conta do Patrimônio Separado poderão ser aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas. Como quaisquer ativos financeiros negociados no mercado financeiro e de capitais, as Aplicações Financeiras Permitidas estão sujeitas a perdas decorrentes da variação em sua liquidez diária, rebaixamentos da classificação de investimento, fatores econômicos e políticos, dentre outros, podendo causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Ausência de emissão de carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes sobre as informações financeiras da Emissora e da Devedora no âmbito da Oferta

As informações financeiras da Emissora e da Devedora são ordinariamente auditadas por auditores independentes em atendimento à legislação e regulamentação aplicáveis. Contudo, as informações financeiras da Emissora e da Devedora não foram objeto de auditoria contábil especificamente para os fins desta Oferta e, portanto, não foi emitida qualquer carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes neste sentido. Deste modo, as informações financeiras da Emissora e da Devedora divulgadas ao mercado poderão não refletir a posição econômico-financeira mais atualizada de tais sociedades, o que poderá levar o investidor a basear sua decisão de investimento dos CRI desatualizadas, e, portanto, impactar sua decisão de investimento nos CRI, o que eventualmente poderá resultar em perdas financeiras para os Titulares de CRI.

Risco da marcação a mercado

Desde 2 de janeiro de 2023, distribuidores de investimento, como bancos e corretoras, deverão disponibilizar para os clientes os valores de referência para debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e títulos públicos federais (exceto tesouro direto) que eles possuem. Isso significa que tais títulos, inclusive os CRI, serão marcados a mercado, ou seja, terão a atualização diária de seu preço unitário em função de vários fatores, como mudanças nas taxas de juros e nas condições de oferta e demanda pelo ativo. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos CRI visando o cálculo de seu preço unitário, pode causar oscilações negativas no valor dos CRI, poderá não refletir necessariamente a rentabilidade teórica dos CRI. Dessa forma, os CRI poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação dos CRI pelo Investidor no mercado secundário, o que eventualmente poderá resultar em perdas financeiras para os Titulares de CRI.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Quórum de deliberação nas Assembleias Especiais de Titulares de CRI

As deliberações a serem tomadas em Assembleias de Titulares de CRI serão aprovadas de acordo com os quóruns aplicáveis para cada situação específica, em conformidade com os termos e condições constantes do Termo de Securitização. O Termo de Securitização não prevê mecanismos de venda compulsória ou outros direitos relativos ao Titular dos CRI dissidente que não concorde com as deliberações aprovadas segundo os quóruns previstos no Termo de Securitização. Diante desse cenário, o titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que tenha votado em sentido contrário.

Os Créditos Imobiliários constituem Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora ou a insolvência da Emissora, poderão afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI.

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, ou optar por sua liquidação, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações perante os respectivos Titulares de CRI, o que poderá resultar em perdas financeiras para os Titulares de CRI.

Riscos associados à guarda dos documentos comprobatórios

A Emissora não mantém a posse direta sobre os documentos originais que comprovam a titularidade sobre os Créditos Imobiliários, os quais permanecem sob a guarda da Cedente, a quem compete a administração ordinária e a cobrança dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão, ressalvada a Escritura de Emissão de CCI, cuja custódia de 1 (uma) via digital é de responsabilidade da Instituição Custodiante. A perda e/ou extravio dos documentos comprobatórios poderá dificultar a cobrança dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, resultar em perdas financeiras para os Titulares de CRI.

Risco de desapropriação do Imóvel

O Imóvel poderá ser desapropriado, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente o Imóvel, e, consequentemente, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários, o que poderá resultar em perdas financeiras para os Titulares de CRI.

Risco de outras restrições de utilização do Imóvel pelo Poder Público

Outras restrições ao Imóvel também podem ser aplicadas pelo poder público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que poderá implicar perda da propriedade de tal imóvel, hipótese que poderá afetar a excussão da Alienação Fiduciária, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Risco de Performance do Lastro dos CRI

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

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

A inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado impactam negativamente a análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato BTS e, consequentemente, dos CRI, podendo afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI e, consequentemente, gerar um impacto negativo para os Titulares dos CRI.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Risco de concentração da Devedora e dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de devedora do Contrato BTS. Todos os fatores de risco de crédito aplicáveis à Devedora, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. A ausência de diversificação de devedores dos Créditos Imobiliários traz risco para os Investidores, uma vez que qualquer alteração na capacidade de pagamento da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Os pagamentos devidos em decorrência dos CRI, tais como amortização e Remuneração dos CRI e, se aplicável, Encargos Moratórios, dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora. Os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora, na medida em que afetem as suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar os pagamentos do Contrato BTS e, consequentemente, dos CRI, afetando de maneira adversa os Titulares dos CRI.

Risco de Não Efetivação da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários

Existe o risco de que a Cedente não realize, total ou parcialmente, a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários nas hipóteses previstas nos Documentos da Operação. A não efetivação da Recompra Compulsória poderá resultar na permanência, no Patrimônio Separado dos CRI, de Créditos Imobiliários inadimplentes ou com vícios, o que poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e, consequentemente, a capacidade de cumprimento das obrigações de pagamento aos investidores.

Não existe jurisprudência assentada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores

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

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação à estruturas de securitização, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou

exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

Dessa forma, poderá ocorrer situações em que ainda não existam regras que as direcionem, gerando assim um risco de insegurança jurídica aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Oferta e os CRI, interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores, o que pode resultar em perdas financeiras para os Titulares de CRI.

Risco de Construção da Edificação

A construção da Edificação prevista no Contrato BTS está sujeita aos riscos inerentes a empreendimentos de construção civil, incluindo atrasos na execução das obras, aumento de custos, indisponibilidade de materiais ou mão de obra, bem como dificuldades na obtenção de licenças e autorizações. Não há garantia de que a Edificação será concluída nos prazos ou custos originalmente previstos. Eventuais atrasos ou a necessidade de recursos adicionais poderão afetar os fluxos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

Risco de Insuficiência do Fundo de Juros

Até a Data de Entrega da Edificação, a remuneração dos CRI dependerá, em grande medida, dos recursos mantidos no Fundo de Juros. Embora a Operação contemple obrigação de recomposição do Fundo de Juros pela Cedente em determinadas hipóteses, não há garantia de que os recursos disponíveis serão suficientes para suportar integralmente os pagamentos previstos durante todo o período de construção. Eventual insuficiência do Fundo de Juros poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI até o início da geração dos fluxos dos Créditos Imobiliários, impactando os Titulares dos CRI.

Risco de não recomposição do Fundo de Despesas

Nos termos do Termo de Securitização, caso seja necessário, o Fundo de Despesas será recomposto diretamente pela Cedente. Desta forma, caso haja inadimplências por parte da Cedente, de forma que o Valor Mínimo do Fundo de Despesas não seja recomposto, as Despesas, incluindo despesas da operação e/ou custeio das providências judiciais ou extrajudiciais para recuperação do crédito, poderão ser suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI pois terão que arcar com despesas extraordinárias, o que eventualmente poderá resultar em perdas financeiras para os Titulares de CRI.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Risco de não recomposição do Fundo de Reserva

Nos termos do Termo de Securitização, o Fundo de Reserva será constituído na primeira Data de Integralização dos CRI, destinado a cobrir eventual insuficiência no pagamento das parcelas mensais de principal e juros remuneratórios dos CRI em caso de inadimplemento ou atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora. A recomposição do Fundo de Reserva será realizada prioritariamente mediante retenção, pela Emissora, dos recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários que excederem, no respectivo mês, os valores necessários ao pagamento das parcelas dos CRI e das Despesas, e, subsidiariamente, pela Cedente, exclusivamente durante o período compreendido entre a primeira Data de Integralização dos CRI e a Data de Entrega da Edificação. Caso a recomposição não ocorra nos prazos previstos no Contrato de Cessão, ou caso os recursos disponíveis no Fundo de Reserva sejam insuficientes, o fluxo de pagamentos dos CRI poderá ser adversamente afetado, o que eventualmente poderá resultar em perdas financeiras para os Titulares de CRI.

Ausência de diligência legal das informações do formulário de referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do formulário de referência da Emissora

As informações do formulário de referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do formulário de referência da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal dos assessores jurídicos da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora. A não realização de diligência legal das informações do formulário de referência da Emissora pode gerar impactos adversos para o investidor, uma vez que a não diligência legal poderá não revelar potenciais contingências da Emissora que poderiam, eventualmente, trazer prejuízos aos Investidores, na medida em que poderiam indicar um risco maior no investimento ou mesmo desestimular o investimento nos CRI. Consequentemente, o retorno esperado pelos Investidores em razão da aquisição dos CRI poderá ser impactado negativamente.

Risco de não pagamento das Despesas pela Cedente

Caso a Cedente não realize a recomposição do Fundo de Despesas nos termos do Contrato de Cessão, as Despesas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, os Titulares dos CRI poderão ser chamados a aportar os recursos necessários para honrá-las, nos termos do Contrato de Cessão, o que pode gerar gastos não previstos e prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI.

Risco de resgate antecipado dos CRI na hipótese de indisponibilidade do IPCA e do INCC

Os CRI são atualizados monetariamente com base no IPCA, conforme previsto no Termo de Securitização. Na hipótese de indisponibilidade temporária do IPCA, será utilizada, em caráter substitutivo, até a definição do novo parâmetro, a variação acumulada dos 12 (doze) últimos índices publicados anteriormente à data base.

Caso ocorra a extinção, limitação, não divulgação do IPCA por período prolongado, ou ainda a impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, será aplicado o INCC/FGV e, exclusivamente na ausência deste, será convocada Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberação, de comum acordo com a Cedente, sobre o novo parâmetro de atualização monetária.

Na hipótese de não haver acordo entre a Cedente e a Emissora acerca do novo parâmetro de atualização monetária, ou de não haver deliberação válida da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, restará configurado evento de recompra compulsória da totalidade dos Créditos Imobiliários pela Cedente, com o consequente resgate antecipado dos CRI, pelo valor nominal atualizado acrescido da remuneração devida até a data do efetivo pagamento, sem a incidência de prêmio. Eventual resgate antecipado implicará a redução do prazo originalmente esperado para o investimento, podendo os titulares dos CRI não conseguir reinvestir os recursos recebidos em condições equivalentes de remuneração, além de estarem sujeitos a eventuais impactos tributários decorrentes da antecipação do recebimento.

f) Riscos da Emissora

Registro Junto à CVM

A Securitizadora é uma instituição não financeira, securitizadora de créditos, nos termos do artigo 3º da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, cuja atividade depende de seu registro de Securitizadora aberta junto à CVM. O eventual não atendimento dos requisitos exigidos para o funcionamento da Securitizadora como Securitizadora aberta pode resultar na suspensão ou até mesmo no cancelamento de seu registro junto à CVM, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Limitação da responsabilidade da Emissora e o Patrimônio Separado

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e créditos imobiliários, tendo como objeto social, dentre outros, a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios do agronegócio e créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 11.076, da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, cujo patrimônio é administrado separadamente.

O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos do agronegócio e créditos imobiliários e suas garantias.

Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento, à Emissora, dos créditos do agronegócio e créditos imobiliários por parte dos devedores ou coobrigados, poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos certificados de recebíveis do [agronegócio/imobiliários], tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Emissora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores ou coobrigados, de modo que não há qualquer garantia que os investidores dos CRI receberão a totalidade dos valores investidos.

Não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme previsto no artigo 27 da Lei 14.430.

Crescimento da Securitizadora poderá exigir capital adicional

O capital atual disponível para a Securitizadora poderá ser insuficiente para financiar eventuais custos operacionais futuros, de forma que seja necessária a captação de recursos adicionais, através de fontes distintas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital adicional nem que as condições serão satisfatórias para a Securitizadora.

Originação de novos negócios ou redução de demanda por CRI

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRI de sua emissão. No que se refere à originação à Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização imobiliária. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição

de CRI venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI.

g) Riscos da Devedora

Risco de Crédito da Devedora

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pela Devedora. Nesse sentido, sem prejuízo das obrigações de Recompra Compulsória e de pagamento de Multa Indenizatória assumidas pela Cedente e da Alienação Fiduciária constituída em garantia, o risco de crédito dos CRI concentra-se na Devedora, que é uma empresa que atua na produção de etanol de milho no Brasil. A capacidade da Devedora de honrar os pagamentos dos Créditos Imobiliários depende diretamente do desempenho de suas atividades na produção de etanol de milho no Brasil.

O risco de crédito da Devedora inclui a má performance em suas atividades, podendo impactar negativamente os resultados dela, Devedora, e, portanto, o adimplemento dos Créditos Imobiliários, impactando negativamente o pagamento devido aos Titulares dos CRI.

Risco de alteração da legislação aplicável à Devedora

A Devedora está sujeita a alterações na legislação e regulamentação aplicáveis às suas atividades, incluindo leis tributárias, cambiais, ambientais, agrárias e as normas setoriais aplicáveis à produção e à comercialização de biocombustíveis, notadamente aquelas editadas pela Agência Nacional do Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis - ANP e as relativas à Política Nacional de Biocombustíveis (RenovaBio). Mudanças na tributação incidente sobre combustíveis, no regime dos Créditos de Descarbonização (CBIOS), na legislação ambiental ou em outras normas aplicáveis ao seu setor de atuação podem afetar adversamente as receitas da Devedora. O risco tributário inclui a criação de novos tributos, alteração de alíquotas ou revogação de isenções, podendo impactar negativamente os resultados da Devedora e, portanto, o adimplemento dos Créditos Imobiliários, impactando negativamente o pagamento devido aos Titulares dos CRI.

h) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos

Interferência do Governo Brasileiro na economia

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

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

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo que, assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Emissora ou do Devedor, o que poderá acarretar prejuízos financeiros para os Investidores.

Experiência recente com securitização no Brasil

A securitização de créditos imobiliários e do agronegócio são operações recentes no Brasil. A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei 9.514"), que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997, bem como a Lei nº 11.076, que criou os certificados de recebíveis do agronegócio, foi editada em 2004. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio nos últimos anos.

Além disso, a securitização é uma operação mais complexa do que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos das companhias ou dos devedores dos financiamentos.

Em razão da gradativa consolidação da legislação aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários, há menos previsibilidade quanto à sua aplicação e interpretação ou a eventuais divergências quanto ao disposto na legislação e nos normativos aplicáveis (disposições da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.188 e da Resolução CMN 5.163). Dessa forma, por ser recente no Brasil, o mercado de securitização ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacificada, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco de insegurança jurídica aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Oferta e os CRI, interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões que impactem adversamente a estrutura da Oferta e/ou dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Efeitos dos mercados internacionais

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

A inflação e os esforços do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil

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

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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Essas medidas também poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a Emissora, a Cedente ou a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Emissora ou da Devedora, o que poderá acarretar prejuízos financeiros para os Investidores.

Acontecimentos geopolíticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo nos Estados Unidos, China, União Europeia, Rússia e Faixa de Gaza, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de emissores brasileiros pode ser influenciado, em diferentes graus, pelas condições geopolíticas mundiais, incluindo disputas envolvendo países como os Estados Unidos, China, União Europeia e Rússia, bem como países de mercados emergentes. A reação dos investidores a acontecimentos envolvendo estes países pode resultar em um efeito adverso no preço de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissão de emissores brasileiros.

Em 24 de fevereiro de 2022, o presidente da Rússia, Vladimir Putin, anunciou o início de uma operação militar especial na região de Donbas, no leste da Ucrânia, o que desencadeou em um conflito armado entre estes países. Desde então, outros países da Europa e os Estados Unidos da América passaram a formalizar sanções com viés econômico e diplomático contra a Rússia, incluindo, mas não se limitando, à exclusão de determinados bancos russos do sistema de transferências financeiras internacionais, o Swift, ao congelamento de parte das reservas econômicas internacionais do Banco Central da Rússia mantidas no exterior, à proibição de importação, pelos Estados Unidos, de petróleo, gás natural e carvão da Rússia e ao fechamento do espaço aéreo para aeronaves de companhias aéreas russas em alguns países da Europa e nos Estados Unidos. Essas sanções impactaram e poderão continuar a impactar adversamente e de forma relevante a economia russa e, como consequência, a economia dos outros países que mantêm relações comerciais com a Rússia (incluindo o Brasil). Toda essa tensão provocada pelo conflito na Ucrânia já desencadeou um processo inflacionário sobre commodities (principalmente sobre o petróleo), que poderá impactar de forma relevante os negócios e a capacidade de pagamento de entidades do mundo inteiro, incluindo da Emissora e da Devedora, aumentando, portanto, o risco de as obrigações de pagamento decorrente da Oferta não serem cumpridas.

Neste mesmo sentido, em 7 de outubro de 2023, o grupo sunita palestino “Hamas” realizou um ataque contra cidades israelenses a partir da Faixa de Gaza. O ataque envolveu o lançamento de foguetes e a invasão ao território israelense por terra e mar. Tal conflito pode afetar diretamente, por exemplo, o preço dos combustíveis fosseis, culminando na inflação dos seus preços,

encarecendo a produção e custos logísticos, bem como a maior oscilação do dólar, acarretando possíveis impactos adversos na cadeia produtiva, tanto por falta de insumos, como pelo aumento dos custos de produção.

Recentemente, o governo dos Estados Unidos implementou tarifas comerciais sobre uma variedade de bens e serviços, contribuindo para o aumento da incerteza nas dinâmicas do comércio global. O aumento de tarifas e outras barreiras comerciais pode afetar negativamente a economia brasileira.

No caso específico do Brasil, o governo dos Estados Unidos anunciou a imposição de uma tarifa de 50% sobre certas importações brasileiras, incluindo bens industriais, commodities e produtos agrícolas, com vigência a partir de 6 de agosto de 2025, salvo exceções específicas. As justificativas apresentadas pelo governo dos Estados Unidos incluem preocupações com supostas restrições de compromissos comerciais e de direitos humanos. A adoção dessa tarifa tem potencial para reduzir a competitividade das exportações brasileiras nesses segmentos, afetar fluxos comerciais bilaterais e gerar impactos negativos sobre cadeias produtivas e setores exportadores relevantes para a economia brasileira, incluindo o setor logístico.

Adicionalmente, a intensificação das tensões comerciais e mudanças mais amplas na política de comércio podem impactar a economia global. O aumento das tensões diplomáticas entre Brasil e Estados Unidos pode resultar em barreiras comerciais adicionais, sanções setoriais, restrições de acesso a tecnologias críticas ou redução de investimentos norte americanos no Brasil, o que poderia afetar adversamente especialmente setores de energia, combustíveis e logística. A intensificação das tensões comerciais globais, somada à volatilidade da economia brasileira e ao risco de deterioração nas relações bilaterais com os Estados Unidos, pode amplificar riscos já existentes.

Além dos casos descritos acima, destacam-se: (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; (ii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China; e (iii) crises econômicas em diversas partes da Europa e do mundo. Esses eventos podem gerar uma série de efeitos negativos nos mercados de capitais, trazendo um cenário de altíssima incerteza para a economia global, incluindo flutuações nos preços de títulos de empresas cotadas, redução da disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, variação nas taxas de câmbio e inflação, entre outros. Esses cenários podem afetar o mercado de capitais brasileiro, afetando a situação financeira da Emissora e da Devedora, impactando diretamente o fluxo de pagamento dos CRI da presente Emissão. A alta nos preços dos combustíveis e do gás, juntamente com a possível valorização do dólar, pode gerar pressão inflacionária adicional e dificultar a recuperação econômica do Brasil, criando um cenário de alta incerteza que pode ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão, o que poderá acarretar prejuízos financeiros para os Investidores.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Risco decorrente da classificação, pelo Governo dos Estados Unidos, de determinadas organizações criminosas brasileiras como organizações terroristas

Em 28 de maio de 2026, o Departamento de Estado dos Estados Unidos da América anunciou a designação do Primeiro Comando da Capital e do Comando Vermelho como Specially Designated Global Terrorists, bem como a intenção de designá-los como Foreign Terrorist Organizations, com eficácia a partir de 5 de junho de 2026. Referidas designações integram a política do Governo dos Estados Unidos de ampliação do uso de instrumentos sancionatórios e de combate ao terrorismo contra determinadas organizações criminosas transnacionais atuantes na América Latina.

Ainda que a Emissora e os demais participantes da Emissão não tenham informado qualquer relação direta com tais organizações, a classificação de grupos criminosos brasileiros como organizações terroristas pelo Governo dos Estados Unidos poderá ampliar riscos legais, regulatórios, reputacionais, operacionais, de compliance, de sanções e de prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo para pessoas e sociedades que atuem no Brasil, especialmente em operações com qualquer nexo direto ou indireto com os Estados Unidos, com pessoas norte-americanas, com o sistema financeiro norte-americano, com pagamentos em dólares norte-americanos ou com contrapartes sujeitas à jurisdição, regulação ou políticas internas de compliance dos Estados Unidos.

Em razão da capilaridade de determinadas organizações criminosas no território brasileiro e da possibilidade de atuação indireta por meio de pessoas interpostas, prestadores de serviços, fornecedores, clientes, parceiros comerciais, Devedores, intermediários, correspondentes, agentes de cobrança, empresas de logística, instituições financeiras, meios de pagamento ou terceiros em geral, não é possível assegurar que a Emissora, a Devedora, os prestadores de serviços da Emissão ou outras partes relacionadas à Oferta não venham a estar expostos, direta ou indiretamente, a riscos decorrentes de transações, pagamentos, relacionamentos ou interações com pessoas ou entidades eventualmente vinculadas, controladas, influenciadas ou coagidas por tais organizações.

A materialização desse risco poderá resultar, entre outros efeitos, em necessidade de revisão ou reforço de políticas e procedimentos de conheça seu cliente, conheça seu parceiro, prevenção à lavagem de dinheiro, combate ao financiamento do terrorismo, sanções e integridade; bloqueio, atraso, recusa ou monitoramento reforçado de pagamentos; interrupção ou restrição de relações com instituições financeiras, prestadores de serviços ou contrapartes; questionamentos por autoridades regulatórias, administrativas ou judiciais; aumento de custos operacionais e de compliance; restrições à origem, cessão, cobrança ou recuperação dos Créditos Imobiliários; dificuldade de acesso a determinados mercados, fornecedores ou canais financeiros; além de potencial impacto reputacional adverso sobre a Emissora, os CRI e a Oferta.

Adicionalmente, eventual divergência entre o tratamento conferido pelo ordenamento jurídico brasileiro a organizações criminosas e a classificação atribuída por autoridades estrangeiras como organizações terroristas poderá gerar incertezas quanto à aplicação prática de regras de sanções, bloqueio de ativos, deveres de reporte, diligência de contrapartes e restrições transacionais em operações realizadas no Brasil, inclusive em razão de exigências contratuais, regulatórias ou internas de instituições financeiras e investidores estrangeiros ou sujeitos a políticas globais de compliance.

Caso qualquer dos riscos acima descritos se materialize, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais ou as perspectivas da Emissora e da Devedora poderão ser adversamente afetados, o que poderá impactar a origem, cobrança e recuperação dos Créditos Imobiliários, a liquidez dos CRI no mercado secundário e a capacidade da Securitizadora de, por meio do Patrimônio Separado, efetuar o pagamento dos CRI, na forma e nos termos previstos no Termo de Securitização. Nessas hipóteses, os Investidores poderão sofrer prejuízos e/ou perda de liquidez.

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado global de capitais.

O surto de doenças transmissíveis, em escala global, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais, podendo ter um efeito recessivo na economia brasileira. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, bem como no fechamento prolongado de locais de trabalho, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios da Emissora, da Devedora e/ou de suas controladas, sua condição financeira e seus resultados. Qualquer surto futuro desse tipo poderia restringir de maneira geral as atividades econômicas da Emissora, da Devedora e/ou de suas controladas nas regiões afetadas, podendo resultar em volume de negócios reduzido, fechamento temporário das instalações, ou ainda afetar adversamente seus respectivos resultados operacionais, de outras empresas ou clientes dos quais dependem. Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como as provocadas pelo COVID 19, zika vírus, pelo vírus ebola, pelo vírus H5N1 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, pelo vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio (MERS) e a síndrome respiratória aguda grave (SARS), afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram.

A disseminação de doenças transmissíveis pode trazer a necessidade de realização de quarentena, implicando no fechamento de estabelecimentos e na suspensão de atendimentos presenciais.

MATERIAL PUBLICITÁRIO



LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO