

Artesanal Investimentos Certificado de Recebíveis Imobiliários

Oferta Pública Primária de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da
Classe Sênior da 1ª (Primeira) Emissão da Artesanal Securitizadora de Créditos S.A.,
Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Artesanal Recebíveis Imobiliários
Fundo de Investimento em Direitos Creditórios

R\$ 300.000.000,00

COORDENADOR LÍDER

EQI



Disclaimer

Este material publicitário (“Material Publicitário”) foi elaborado exclusivamente como material de divulgação para as apresentações realizadas no âmbito da oferta pública primária de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da classe sênior (“CRI”), da 1ª (primeira) emissão da Artesanal Investimentos de Créditos S.A. (“Artesanal Securitizadora” ou “Securitizadora” ou “Emissora”), para distribuição pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”, “Emissão” e “Oferta”, respectivamente), com base nas informações prestadas pelo Cedente, pela Emissora e/ou oriundas de fontes públicas e não implica, por parte da EQI Partners Consultores Empresariais Ltda. (“Coordenador Líder”), em qualquer declaração ou garantia com relação às informações aqui contidas e às expectativas de rendimentos futuros e/ou devolução do valor principal investido, bem como o julgamento do Coordenador Líder sobre a qualidade das informações contidas neste Material Publicitário, do Cedente, da Emissora, da Oferta e dos CRI.

Os CRI possuem como lastro os créditos imobiliários oriundos de: (a) cédulas de crédito bancário emitidas por determinados contratantes (“CCBs” e “Devedores CCBs”, respectivamente) contra a BM Sociedade de Crédito ao Microempreendedor e à Empresa de Pequeno Porte Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 11.581.339/0001-45, com a finalidade a destinação ao financiamento de determinado(s) empreendimento(s) imobiliário(s) residenciais (“Créditos Imobiliários CCBs”), as quais foram adquiridas pelo Artesanal Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, inscrito no CNPJ sob o nº 37.284.201/0001-78 (“Artesanal Recebíveis FIDC” ou “Cedente”), por meio do “Contrato de Promessa de Endosso e Aquisição de Direitos Creditórios sem Coobrigação e Outras Avenças” e o respectivo “Termo de Endosso” de cada CCB; e (b) determinadas notas comerciais escriturais, emitidas em favor do Cedente por determinados contratantes (“Devedores Notas Comerciais”, e, em conjunto com os Devedores CCBs, os “Devedores”) para o financiamento para construção de determinados empreendimentos imobiliários (“Notas Comerciais” e, quando em conjunto com as CCBs, tão somente os “Títulos Cedidos”), sendo certo que em razão das Notas Comerciais, o Cedente também passou a ser titular da totalidade dos direitos creditórios que devem ser pagos pelos Devedores Notas Comerciais, o que abrange não só o valor de principal, como também todos acessórios, tais como, mas não se limitando a, correção monetária, juros remuneratórios, prêmios, juros e encargos moratórios e demais encargos contratuais e legais aplicáveis, incluindo as garantias reais e fidejussórias (“Créditos Imobiliários Notas Comerciais” e, quando denominados em conjunto com os Créditos Imobiliários CCBs, tão somente “Créditos Imobiliários”).

A Emissora adquiriu os Créditos Imobiliários por meio da celebração do “Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, junto ao Cedente, em 25 de novembro de 2024, e, ato contínuo, emitiu cédulas de crédito imobiliário integrais, representativas de cada CCB, nos termos da “Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais e Fracionárias, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural”, celebrado entre a Emissora, na qualidade de emissora, e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de instituição custodiante (“CCI”). A Emissora vinculou os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, emitidos por meio do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das Classes Sênior e Subordinada da 1ª (Primeira) Emissão da Artesanal Securitizadora de Créditos S.A. cedidos pelo Artesanal Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento em Direitos Creditórios”, celebrado entre a Emissora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, na qualidade de agente fiduciário, os quais estão segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição de regime fiduciário, na forma prevista no Termo de Securitização, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022.

Os CRI foram depositados: (a) para distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (b) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

Disclaimer

Este Material Publicitário está sendo disponibilizado em caráter pessoal, no âmbito da Oferta. A Oferta é destinada exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Investidores Qualificados”). Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução da CVM 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”), desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o disposto no artigo 33, parágrafos 10 e 11, e artigo 4º do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público investidor em geral, após o decurso de 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE SER CONSIDERADO PELOS DESTINATÁRIOS COMO UM SUBSTITUTO AO EXERCÍCIO DE SEU PRÓPRIO JULGAMENTO. QUAISQUER OPINIÕES EXPRESSAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÃO SUJEITAS A ALTERAÇÃO SEM AVISO PRÉVIO.

Este Material de Divulgação está sendo apresentado a Investidores Qualificados exclusivamente para fins de avaliação dos termos e condições da Oferta. Cada Investidor Qualificado concorda que este Material de Divulgação não poderá ser copiado, reproduzido, encaminhado ou disponibilizado a quaisquer terceiros, no todo ou em parte, sem o consentimento prévio e por escrito do Coordenador Líder. Ainda, o Investidor Qualificado se compromete a manter permanentemente confidenciais todas as informações contidas neste Material de Divulgação e a utilizá-las com o único objetivo de avaliar um possível investimento no CRI. Adicionalmente, este Material de Divulgação não se destina à utilização em veículos públicos de comunicação, tais como jornais, revistas, rádio, televisão, páginas abertas na Internet ou em estabelecimentos abertos ao público.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas, não é um documento completo e, portanto, não contém todas as informações que um potencial investidor deve considerar antes de tomar sua decisão de investir nos CRI, de modo que potenciais investidores devem ler todos os documentos da Oferta, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o Prospecto Definitivo (conforme abaixo definido), em especial a seção “Fatores de Risco” do Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos a que o CRI está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão e à Oferta, os quais que devem ser considerados para o investimento nos CRI, bem como utilizar outros elementos que considerem necessários para avaliar o possível investimento.

Os Investidores Qualificados devem ter disponibilidade e capacidade financeira para realizar investimentos no CRI, observado os respectivos perfis de risco. Os Investidores Qualificados deverão realizar suas próprias investigações e avaliações com relação ao CRI e à Oferta e não deverão interpretar o conteúdo do presente Material de Divulgação como recomendação de subscrição e integralização dos CRI, ou consultoria jurídica, fiscal, de investimento ou qualquer outro tipo de recomendação ou consultoria, devendo consultar seus próprios advogados, consultores empresariais e consultores tributários quanto a um potencial investimento no CRI.

O investimento nos CRI não é adequado a investidores que: (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso a consultoria especializada; e (ii) necessitem de liquidez com relação aos CRI a serem adquiridas, tendo em vista a possibilidade de serem pequenas ou inexistentes as negociações dos CRI no mercado secundário.

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que devem ser observados pelos potenciais investidores o quais deverão tomar a decisão de investimento nos CRI considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco (Suitability). Para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento.

Disclaimer

AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO CRI NÃO CONTAM COM GARANTIA DA EMISSORA, DO CEDENTE, DO COORDENADOR LÍDER, DO(S) DEVEDOR(ES) DO LASTRO DOS TÍTULOS EMITIDOS, DE QUAISQUER TERCEIROS, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

As apresentações aos Investidores Qualificados, no âmbito da Oferta, poderão ser realizadas por videoconferência. Tais apresentações não poderão ser gravadas, reproduzidas, encaminhadas ou disponibilizadas, no todo ou em parte, a quaisquer terceiros sem o consentimento prévio e por escrito do Coordenador Líder.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DO CEDENTE OU DO(S) DEVEDOR(ES) DO LASTRO DOS TÍTULOS EMITIDOS.

NOS TERMOS DO ARTIGO 9º DA RESOLUÇÃO CVM 160, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO PROSPECTO DEFINITIVO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

ESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO ESTÁ SUJEITO A ALTERAÇÕES E COMPLEMENTAÇÕES. A VERSÃO FINAL DESTES MATERIAIS DE DIVULGAÇÃO PODERÁ SER DISPONIBILIZADA A TODOS INVESTIDORES QUALIFICADOS ATÉ A DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA.

O Coordenador Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pela Emissora sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o Prospecto Definitivo, este Material de Divulgação e os demais documentos da Oferta são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

Os termos e expressões iniciados em maiúsculo, em sua forma singular ou plural, utilizados no presente Material Publicitário e nele não definidos têm o mesmo significado que lhes são atribuídos no Termo de Securitização e no "Prospecto Definitivo da Oferta Pública Primária de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Classe Sênior da 1ª (Primeira) Emissão da Artesanal Securitizadora de Créditos S.A." ("Prospecto Definitivo" ou "Prospecto").

O PROSPECTO DEFINITIVO FOI ELABORADO E DIVULGADO PARA FINS DA COLOCAÇÃO DOS CRI, QUE REPRESENTAM A CLASSE SÊNIOR DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA EMISSORA. PORTANTO, AS REFERÊNCIAS À "OFERTA" SIGNIFICAM EXCLUSIVAMENTE A OFERTA DOS CRI, DE MODO QUE A CLASSE SUBORDINADA DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª EMISSÃO DA EMISSORA NÃO SÃO OBJETO DA OFERTA.

O PROSPECTO DEFINITIVO E OS DEMAIS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA INVESTIMENTOS NO CRI DEVEM SER ANALISADOS PELOS INVESTIDORES QUALIFICADOS ANTES DA SUBSCRIÇÃO DOS CRINO ÂMBITO DA OFERTA.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO FORAM RESUMIDAS E NÃO TÊM O OBJETIVO DE SEREM COMPLETAS. O PRESENTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO NÃO DEVE SER CONSIDERADO COMO RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO PELOS POTENCIAIS INVESTIDORES E NENHUMA DECISÃO DE INVESTIMENTO DEVE SE BASEAR NA VERACIDADE, ATUALIDADE OU COMPLETEZ DESSAS INFORMAÇÕES OU OPINIÕES.

AINDA, ESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O "CÓDIGO ANBIMA DE AUTORREGULAÇÃO PARA ESTRUTURAÇÃO, COORDENAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DE OFERTAS PÚBLICAS DE VALORES MOBILIÁRIOS E OFERTAS PÚBLICAS DE AQUISIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS" DA ANBIMA, CONFORME EM VIGOR, E DAS "REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS", AMBOS EXPEDIDOS PELA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, ATUALMENTE EM VIGOR.

Disclaimer

O Coordenador Líder, suas empresas afiliadas, subsidiárias, seus diretores, seus funcionários, e demais colaboradores não se responsabilizam e não aceitam qualquer passivo oriundo de perda ou prejuízo eventualmente provocado pelo uso de parte ou da integralidade do presente Material de Divulgação. Embora as informações e opiniões expressas neste documento tenham sido obtidas de fontes confiáveis e fidedignas, nenhuma garantia ou responsabilidade, expressa ou implícita, é feita a respeito da exatidão, fidelidade e/ou totalidade das informações. Todas as informações, opiniões e valores eventualmente indicados estão sujeitos a alteração sem prévio aviso.

Este Material de Divulgação não tem relação com objetivos específicos de investimentos, situação financeira ou necessidade particular de qualquer destinatário específico, não devendo servir como única fonte de informações no processo decisório do investidor.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI.

O Prospecto Definitivo, e os demais documentos da Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Emissora, e da CVM, nos websites indicados abaixo:

- (i) Coordenador Líder: <http://ib.eqi.com.br/ofertas> (neste website, em “OFERTAS EM ANDAMENTO”, acessar “Oferta Pública Primária de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Classe Sênior da 1ª (Primeira) Emissão da Artesanal Securitizadora de Créditos S.A.”)
- (ii) Securitizadora: <https://www.artesanalsec.com.br/> (neste website acessar “Operações” na parte superior e clicar em “1ª Emissão”)
- (iii) CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “ARTESANAL SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.”, e, então, localizar a opção desejada).

Índice

- Artesanal Investimentos
- Artesanal Securitizadora
- Termos e Condições da Oferta
- Estrutura do Ativo – Recebíveis Imobiliários FIDC
- CRI Artesanal Investimentos
- Fatores de Risco

Índice

- Artesanal Investimentos
- Artesanal Securitizadora
- Termos e Condições da Oferta
- Estrutura do Ativo – Recebíveis Imobiliários FIDC
- CRI Artesanal Investimentos
- Fatores de Risco

Artesanal Investimentos



Evolução AuM (R\$ MM)

*Valores referentes ao fechamento de Outubro/2024

Fonte: Artesanal Investimentos, atualizado em novembro de 2024 | <https://www.artesanalinvestimentos.com.br/a-artesanal/historico/>



Artesanal Investimentos

Nossos Números:

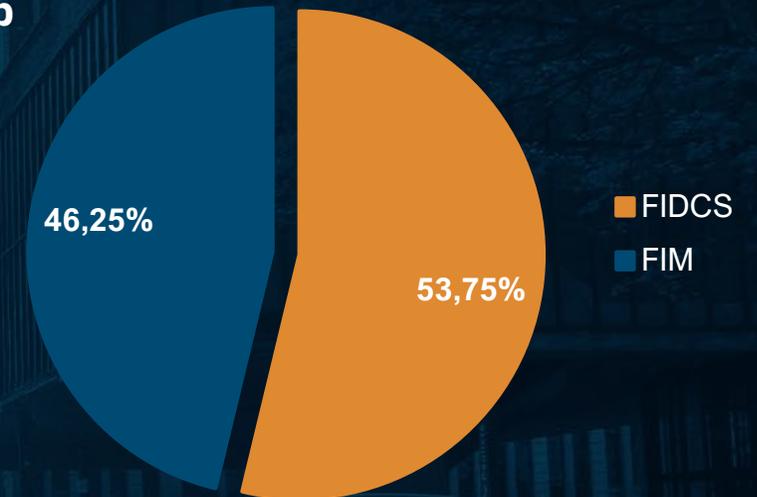
12,1 bilhões
sob gestão

+51mil
cotistas

133
Colaboradores

29 Fundos
e **32** FIDCs

Participação do
Patrimônio sob
Gestão



*Valores referentes ao fechamento de Outubro/2024



Rating Austin QG2-

**Qualidade de Gestão de Ativos e
Ambiente de Controle**



Nosso FOCO

**Gestão ativa sob unidade de risco
Presença no dia a dia da operação**

Fonte: Artesanal Investimentos, atualizado em novembro de 2024

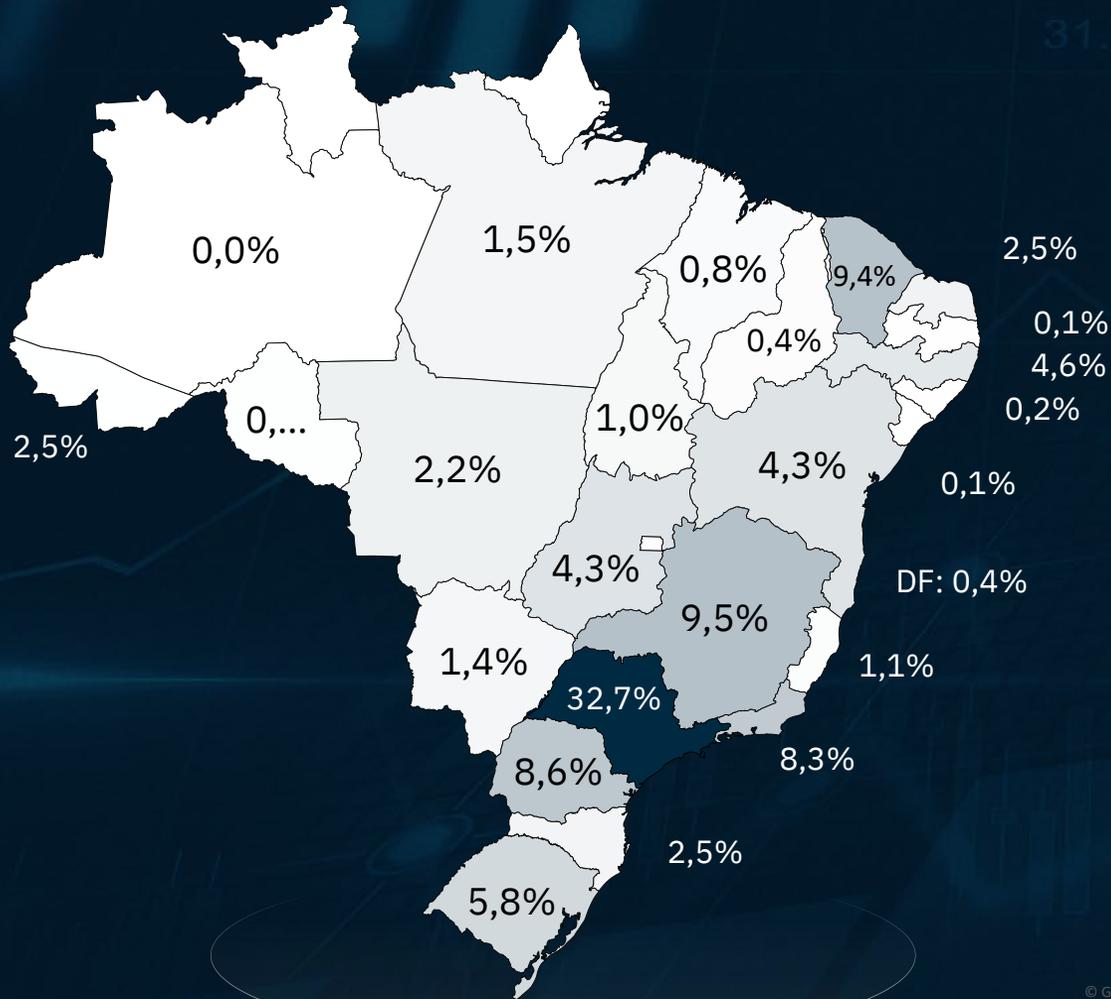
Nota(1): Rating Austin referente à Qualidade de Gestão para Gestores de Recursos disponível em: https://www.austin.com.br/Historico-Rating/3814/Artesanal_Investimentos_Ltda

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

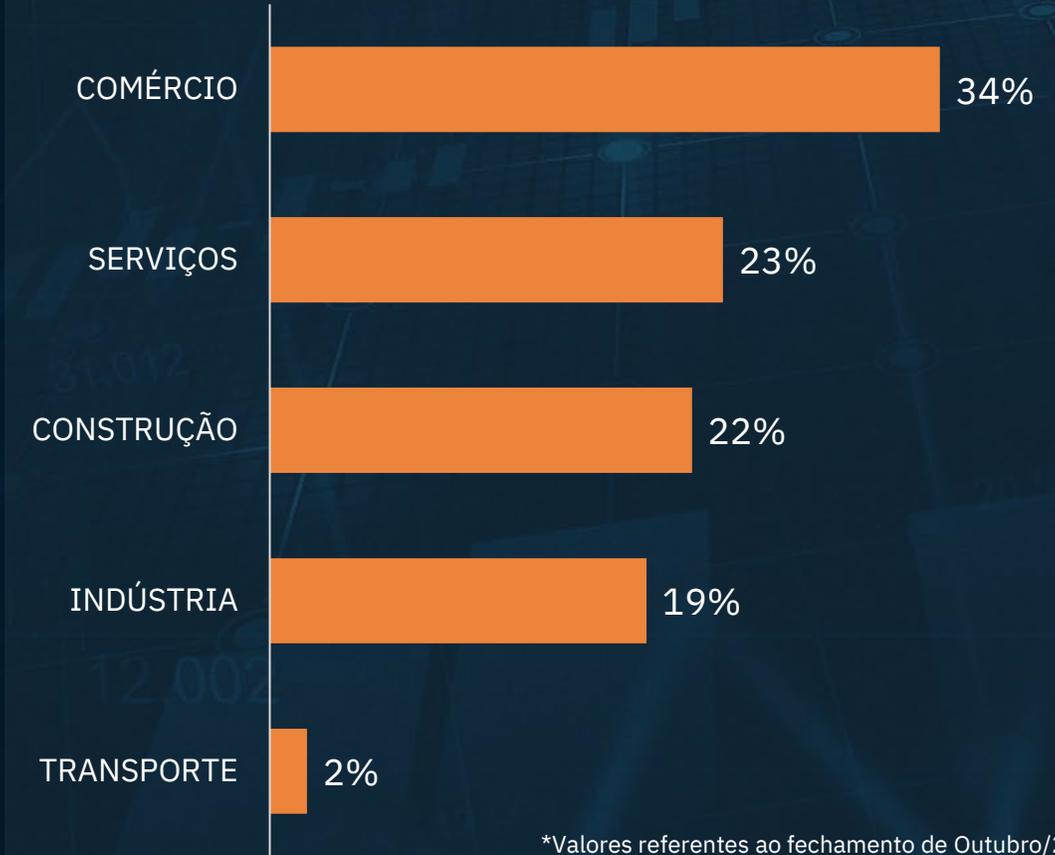
FIDCs



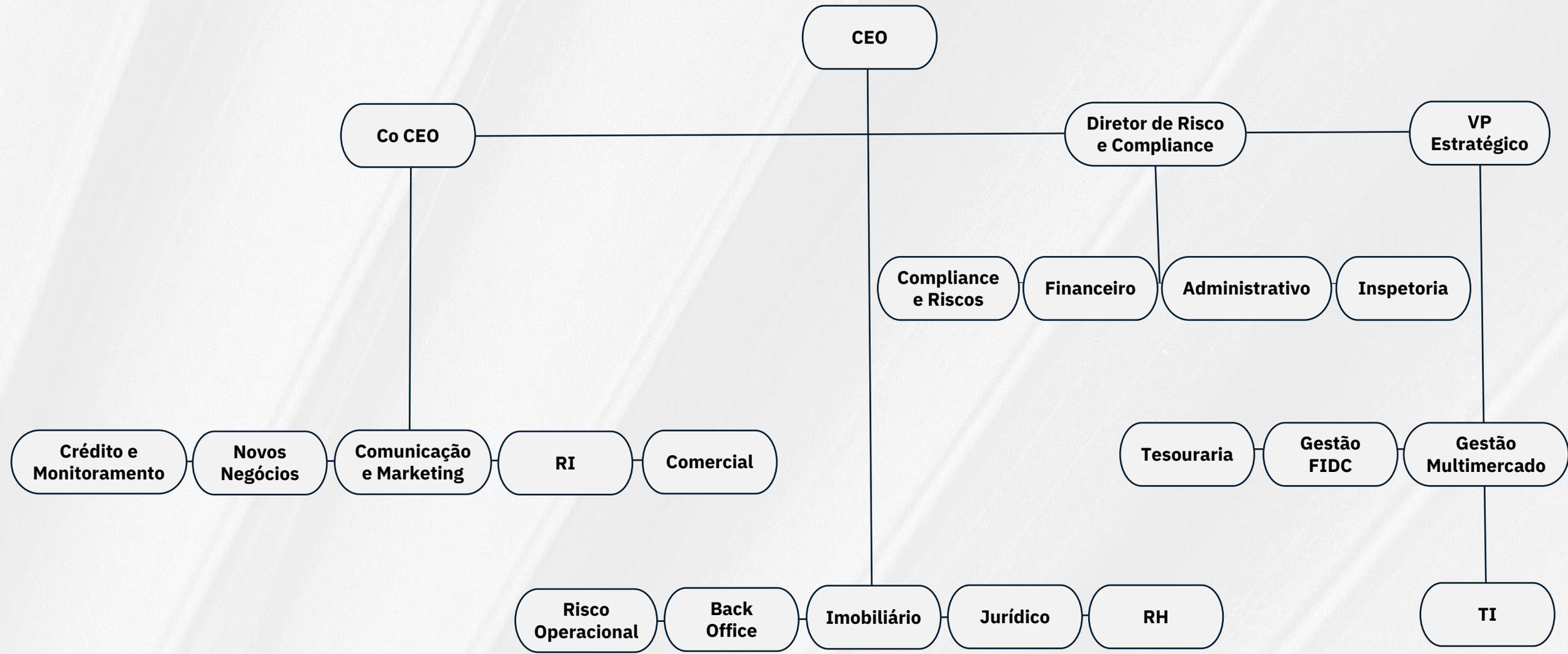
Distribuição Sacados FIDCs



Segmentos Sacados PJ



Organograma



Fonte: Artesanal Investimentos, atualizado em novembro de 2024 | <https://www.artesanalinvestimentos.com.br/a-artesanal/equipe/>

Organograma



Breno Sartoretto
CEO

Graduado em Administração de Empresas na Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC/SP), possui Certificate in Financial Markets e formação para Mercado Financeiro – Operador/Banker na Saint Paul Escola de Negócios. Iniciou sua trajetória na Artesanal Investimentos há 12 anos, tendo atuado nas áreas de BackOffice, MiddleOffice, CRIs Mútuos e Estruturados. Em 2020 assumiu como Diretor Vice-Presidente, área em que atuou até 2024, quando assumiu como CEO.



Raphael Galhano
VP Estratégico e Sócio Fundador

Graduado em Administração de Empresas pela Escola Superior de Propaganda e Marketing (ESPM-SP) e possui diversos cursos sobre o mercado financeiro e temas correlatos. Por três anos, atuou como chefe da mesa de renda variável e responsável pelo planejamento estratégico da Título Corretora. Na Gradual Corretora foi responsável pelas áreas de gestão de carteiras e de estruturação de operações de renda variável para clientes institucionais de 2007 até a fundação da Artesanal em Dez/2008.



Eric Freire
Co-CEO

Graduado em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas e pós-graduado em Agronegócios pela USP/Esalq. Iniciou sua trajetória na Artesanal Investimentos há 6 anos, tendo passado pela área comercial de ativos, onde estruturou e reestruturou diversos FIDC's; participou ativamente da estruturação da Solver, empresa de cobranças do grupo Artesanal; fez gestão de CRIs de investimentos, com especial atenção para os segmentos agro e imobiliário, acompanhando diariamente as operações em campo juntos às Consultorias de Crédito.



Felipe Bastos
Diretor de Risco e Compliance

Graduado em Economia pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, possui mestrado em Finanças pelo Ibmec São Paulo (Insper). Iniciou sua carreira em 1997 no Banco JP Morgan. Migrou para a GP Investimentos em 2002, onde integrou a equipe de controles dos CRIs de investimentos. No período de 2003 a 2007, trabalhou no Santander Asset Management na área de Riscos. Juntou-se ao BNP Paribas Asset Management em Novembro de 2007, como responsável pelos controles dos CRIs de investimentos de renda fixa, multimercado e ações, de onde saiu em outubro de 2013 para fundar a Garde Asset Management como responsável pelas áreas de Operações, Risco&Compliance e Administrativa. Ingressou na Artesanal Investimentos em abril de 2024.

Índice

- Artesanal Investimentos
- **Artesanal Securitizadora**
- Termos e Condições da Oferta
- Estrutura do Ativo – Recebíveis Imobiliários FIDC
- CRI Artesanal Investimentos
- Fatores de Risco

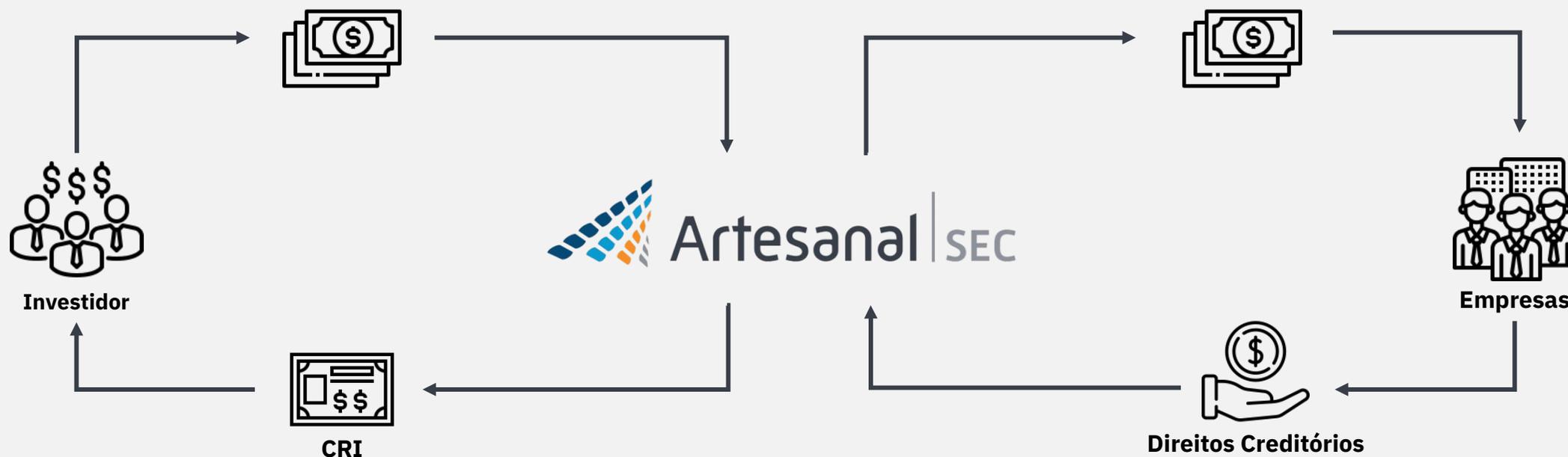
Artesanal Securitizadora

Sobre a Securitizadora

A Artesanal Securitizadora é uma sociedade anônima de capital fechado constituída em 14/11/2023. A Artesanal Securitizadora, com sede em São Paulo, tem por objeto específico a exploração do negócio de securitização de direitos creditórios, emissão e colocação no mercado público ou privado de títulos e valores mobiliários e de certificado de recebíveis.

Em 23 de janeiro de 2024, a Comissão de Valores Mobiliários concedeu à Artesanal Securitizadora o registro para negociação na categoria S2.

Operação



Índice

- Artesanal Investimentos
- Artesanal Securitizadora
- **Termos e Condições da Oferta**
- Estrutura do Ativo – Recebíveis Imobiliários FIDC
- CRI Artesanal Investimentos
- Fatores de Risco

Termos e Condições da Oferta

Emissão	Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI
Oferta Pública:	Resolução CVM 160, sob o rito de registro automático.
Coordenador Líder	EQI PARTNERS CONSULTORES EMPRESARIAIS LTDA
Lastro	Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, que por sua vez representam direitos creditórios imobiliários oriundos de ativos da carteira do Artesanal Recebíveis Imobiliários FIDCRI Artesanal Recebíveis Imobiliários FIDC
Volume Mínimo	R\$ 100.000.000,00
Quantidade	Até 300.000 CRI
Volume Total	Até R\$ 300.000.000,00
Prazo Total	4 anos
Amortização	A amortização ordinária do Valor Nominal Unitário dos CRI, ou do seu saldo, conforme aplicável, ocorrerá integralmente na Data de Vencimento dos CRI, sem prejuízo dos pagamentos em decorrência da Amortização Extraordinária Compulsória e/ou do Resgate Antecipado Total
Taxa CRI	CDI + 3,5% a.a
Duration Estimada	4 anos
Tributação	Isentos para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, II, da Lei nº 11.033/2004
Público Alvo	Investidores Qualificados
Securitizadora	ARTESANAL SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Índice

- Artesanal Investimentos
- Artesanal Securitizadora
- Termos e Condições da Oferta
- **Estrutura do Ativo – Recebíveis Imobiliários FIDC**
- CRI Artesanal Investimentos
- Fatores de Risco

Ativo – Recebíveis Imobiliários FIDC

+895 MM Patrimônio Líquido

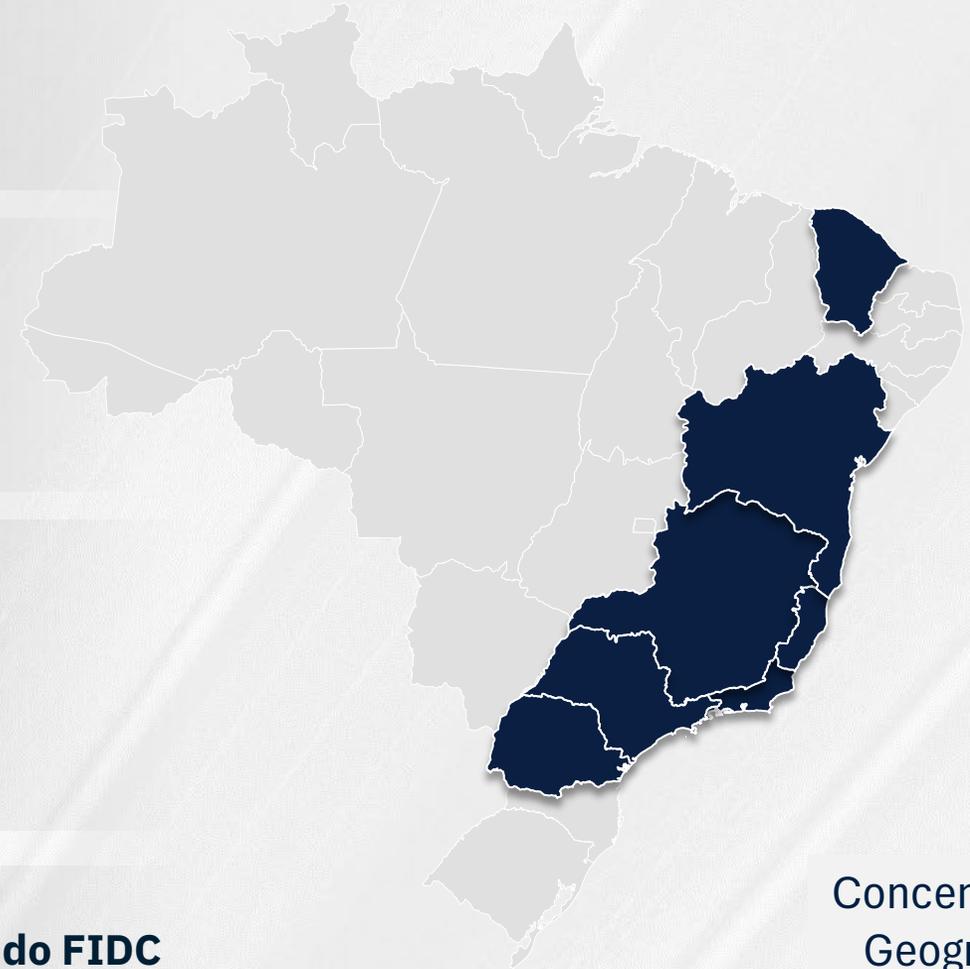
31 Construtores

85 Empreendimentos

2,17% a.m. Taxa Média

416 d.u. Prazo Médio

1,12% Taxa de inadimplência média da carteira total do FIDC

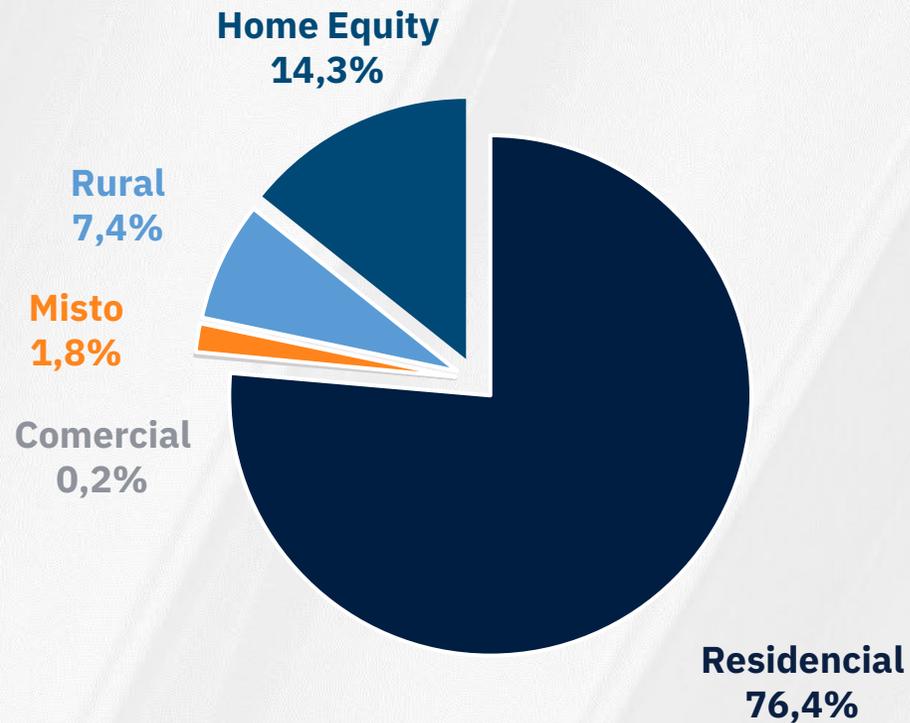


Concentração
Geográfica

Ativo – Recebíveis Imobiliários FIDC

PULVERIZAÇÃO DA CARTEIRA POR SEGMENTO

*Valores referentes ao fechamento de Outubro/2024



Residencial

(25 Construtoras)

R\$ 631.436.248

Comercial

(1 Clínica Médica)

R\$ 1.312.136

Misto

(2 Operações)

R\$ 14.686.420

Rural

(2 Imóveis Rurais)

R\$ 61.475.166

Home Equity

(5 Operações)

R\$ 117.842.132

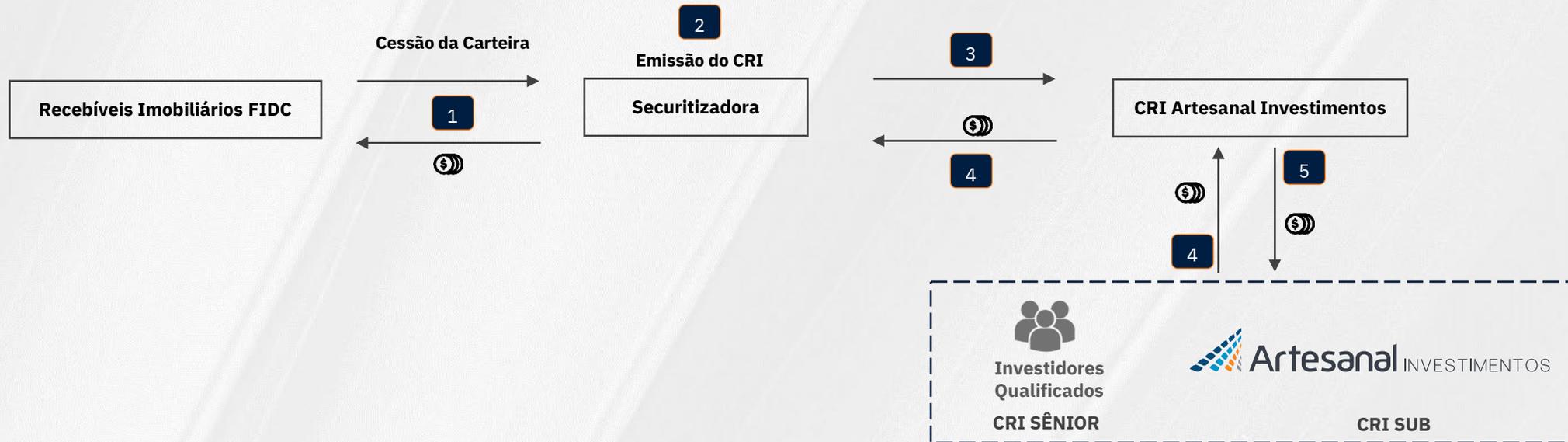
Fonte: Artesanal Investimentos, atualizado em novembro de 2024

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Índice

- Artesanal Investimentos
- Artesanal Securitizadora
- Termos e Condições da Oferta
- Estrutura do Ativo – Recebíveis Imobiliários FIDC
- **CRI Artesanal Investimentos**
- Fatores de Risco

CRI ARTESANAL INVESTIMENTOS



1

- Cessão dos Créditos Imobiliários detidos pelo Artesanal Recebíveis FIDC à Securizadora

2

- Os Créditos Imobiliários cedidos serão utilizados pela Securizadora como lastro de emissão dos CRI.

3

- O CRI Artesanal Investimentos será composto pelos CRI da classe sênior, os quais serão objeto de oferta pública nos termos da Resolução CVM 160, e pelos CRI da classe subordinada, os quais serão objeto de colocação privada para o Artesanal Recebíveis FIDC

4

- Artesanal Investimentos aloca diretamente na classe subordinada Jr do CRI Artesanal Investimentos e Investidores Qualificados alocam diretamente na classe sênior do CRI Artesanal Investimentos.

5

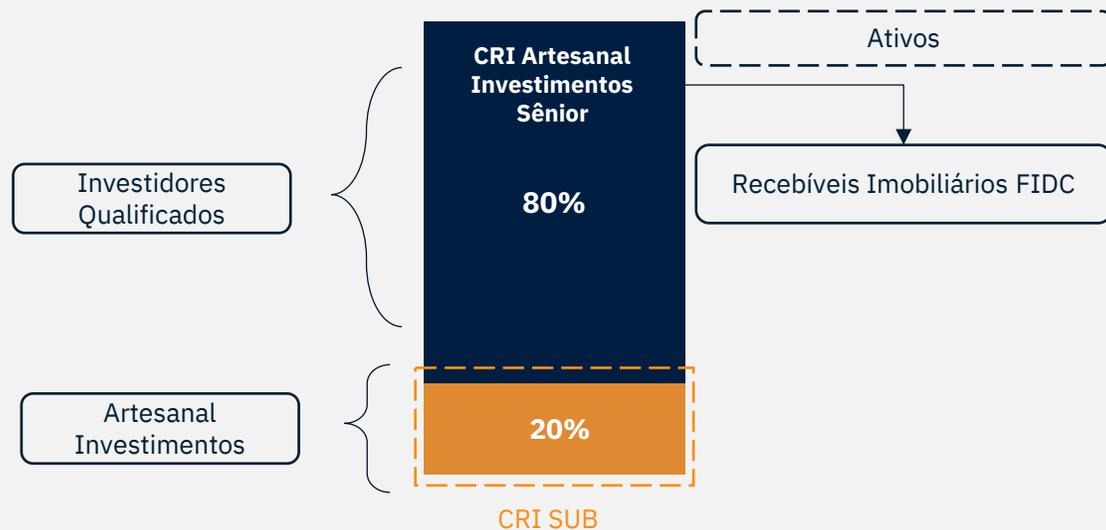
- Pagamento de juros e amortização aos investidores do CRI Artesanal Investimentos de acordo com o Fluxo de Amortização do CRI.

CRI ARTESANAL INVESTIMENTOS

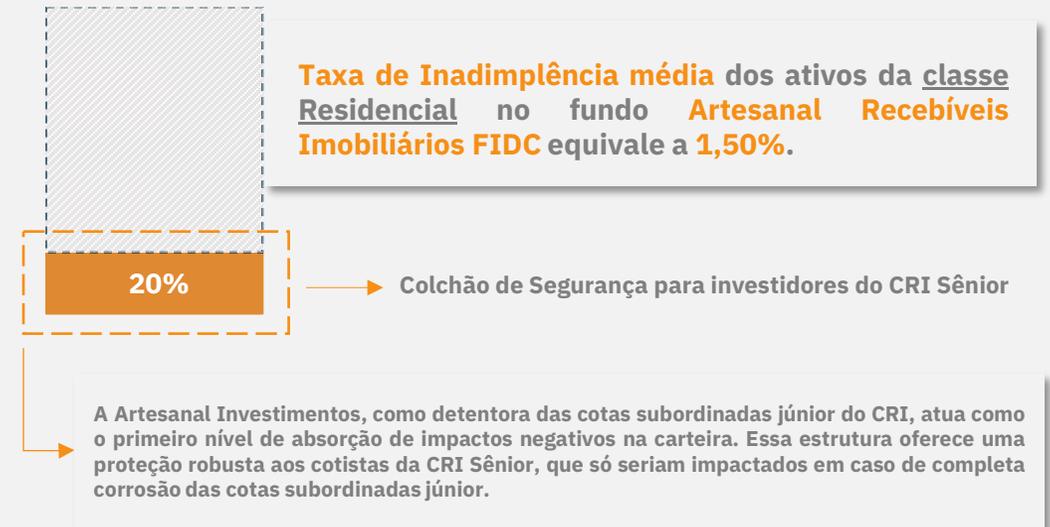
TESE DE INVESTIMENTOS DO CRI ARTESANAL INVESTIMENTOS

- Os Investidores Qualificados alocam diretamente no CRI Sênior.
- O CRI investe seu patrimônio em ativos do Artesanal Recebíveis FIDC.
- Artesanal Investimentos aloca 20% na classe subordinada Jr do CRI Artesanal Investimentos.

Estrutura do CRI



Subordinação



Fonte: Artesanal Investimentos, atualizado em novembro de 2024

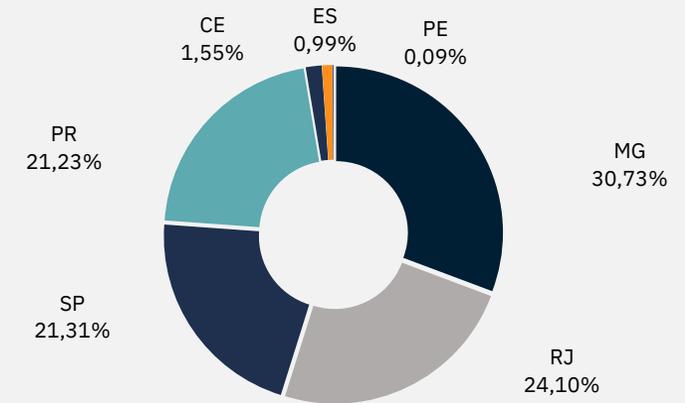
CRI ARTESANAL INVESTIMENTOS

CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA

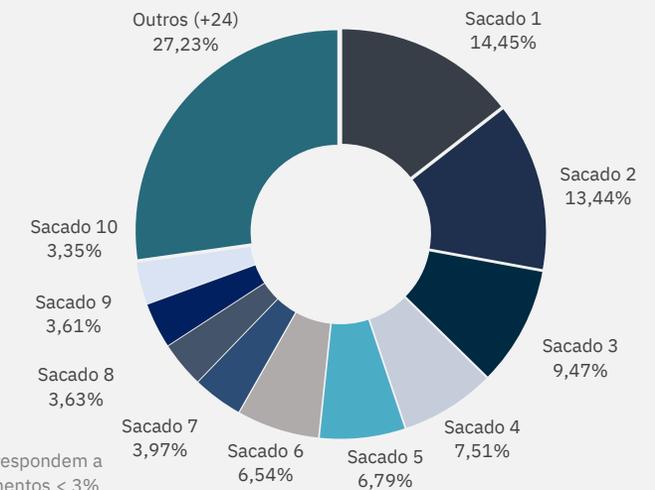
- Ativos relativos à classe Residencial cedidos pelo cedidos pelo Artesanal Recebíveis FIDC (CNPJ 37.284.201/0001-78)
- LTV Médio da carteira cedida ao CRI Artesanal Investimentos : **85%**
- Taxa média da carteira cedida ao CRI Artesanal Investimentos : **2,23% a.m.**
- Carteira cedida pulverizada por **7** estados, sendo eles: **Minas Gerais, Rio de Janeiro, São Paulo, Paraná, Ceará, Espírito Santo e Pernambuco.**
- Prazo médio da carteira cedida ao CRI Artesanal Investimentos: **390 d.u.**
- Número de empreendimentos da carteira cedida ao CRI Artesanal Investimentos: **34**
- Número de construtores da carteira cedida ao CRI Artesanal Investimentos: **17**
- Taxa de Inadimplência média dos ativos da classe Residencial do fundo Artesanal Recebíveis Imobiliários FIDC: **1,50%**

Fonte: Artesanal Investimentos, atualizado em novembro de 2024

CONCENTRAÇÃO POR UF



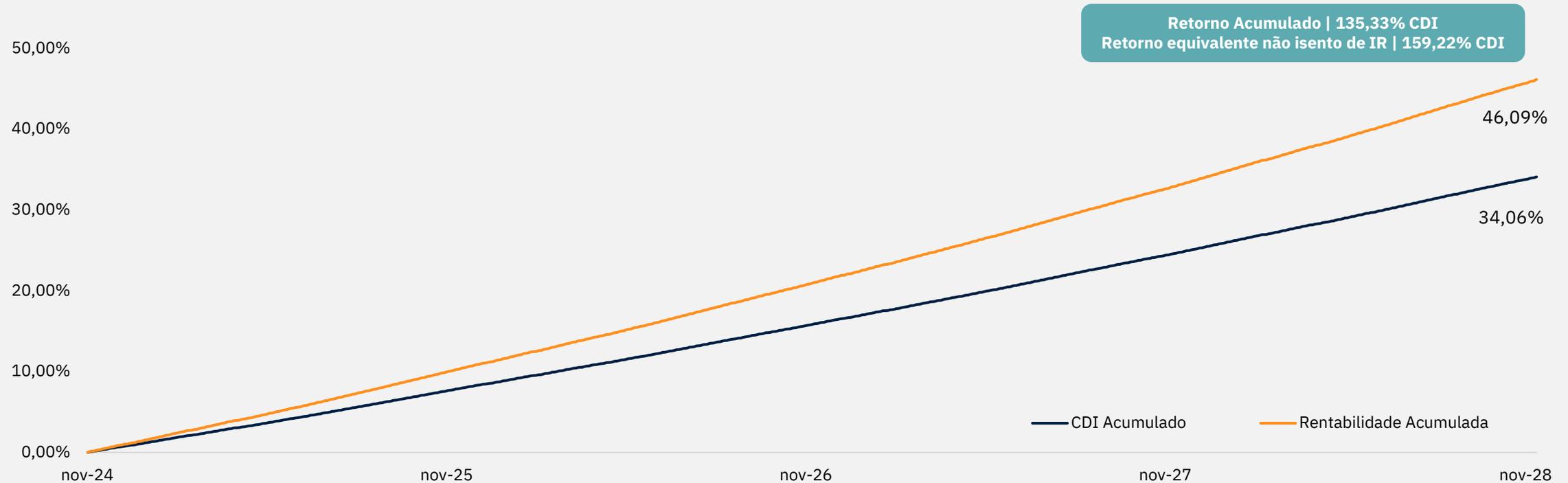
CONCENTRAÇÃO POR EMPREENDIMENTO



*Outros correspondem a empreendimentos < 3%

Rentabilidade Projetada

RENTABILIDADE ACUMULADA PROJETADA – CRI SÊNIOR X CDI



Fonte: Artesanal Investimentos e Banco Central. Assumimos uma projeção considerando a taxa atual do CDI (11,15% a.a.). Retorno projetado do ativo considera a adição de um spread de 3,50% a.a.. Além disso, foi considerado o valor nominal da cota, desconsiderando o impacto da amortização. 2 Para cálculo do retorno com *gross up*, foi utilizado a alíquota de IR no valor de 15%. 3 O conteúdo aqui apresentado é uma projeção, que não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade.

Índice

- Artesanal Investimentos
- Organograma
- Artesanal Securitizadora
- Termos e Condições da Oferta
- Estrutura do Ativo – Recebíveis Imobiliários FIDC
- CRI Artesanal Investimentos
- **Fatores de Risco**

Fatores de Risco

Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo: a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência; b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito; c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados; e d) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia.

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 no Termo de Securitização, neste Prospecto, na Lâmina e nos demais Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros. Isso porque o investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor.

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

É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização, os Prospectos, a Lâmina e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta Operação de Securitização e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

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, o Cedente, os Devedores e/ou à Oferta dos CRI. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Fatores de Risco Relacionados à Oferta, aos CRI e à Emissora

Política Econômica do Governo Federal:

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 nas atividades da Securitizadora, do Cedente e/ou dos Devedores. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Securitizadora, o Cedente e os Devedores não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Securitizadora, do Cedente e/ou dos Devedores podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: (i) variação nas taxas de câmbio; (ii) controle de câmbio; (iii) índices de inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e (viii) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Securitizadora, os Devedores e/ou o Cedente não podem prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Efeitos da Política Anti-Inflacionária:

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Securitizadora, os Devedores e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que os Devedores não tenham capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Titulares dos CRI está baseado no pagamento pelos Devedores, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Fatores de Risco Relacionados à Oferta, aos CRI e à Emissora

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica:

Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB, tem desacelerado. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Securitizadora, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado desta Operação de Securitização, prejudicando os Titulares dos CRI. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Risco da Elevação Súbita da Taxa de Juros:

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora e dos Devedores:

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Securitizadora, os Devedores e seus ativos imobiliários. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Securitizadora e/ou dos Devedores, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Securitizadora ou os Devedores serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Política Monetária:

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos EUA. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios e capacidade de pagamento dos Devedores. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a

Fatores de Risco Relacionados à Oferta, aos CRI e à Emissora

taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades e a capacidade de pagamento dos Devedores. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Riscos relacionados à situação da economia global e brasileira:

Poderão afetar a percepção do risco no Brasil e em outros países, especialmente nos mercados emergentes, o que poderá afetar negativamente a economia brasileira inclusive por meio de oscilações nos mercados de valores mobiliários, incluindo os CRI. O valor de mercado de valores mobiliários é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado do Brasil e de outros países, inclusive Estados Unidos, países membros da União Europeia e de economias emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários. Crises no Brasil, nos Estados Unidos, na União Europeia ou em países de economia emergente podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários. Adicionalmente, a economia brasileira é afetada pelas condições de mercado e pelas condições econômicas internacionais, especialmente, pelas condições econômicas dos Estados Unidos. Isso poderá afetar a liquidez e o preço de mercado dos CRI, representando impacto negativo aos Titulares dos CRI que queiram vendê-los no mercado secundário. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças:

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de securitização, a Emissora, o Cedente, os Devedores e o resultado de suas operações, incluindo a capacidade de pagamento em relação aos CRI. Ainda, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos CRI, no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Por fim, podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Cedente, dos Devedores e da Emissora, bem como afetaria a valorização dos CRI e seus rendimentos. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores:

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Securitizadora, dos Devedores e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer

Fatores de Risco Relacionados à Oferta, aos CRI e à Emissora

situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores dos CRI, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Securitizadora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores dos CRI. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Os Créditos Imobiliários constituem o 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 Securitizadora, ou a insolvência da Securitizadora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI:

A Securitizadora 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. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pelos Devedores, na forma prevista nos Títulos Cedidos, os Devedores não terão qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares dos CRI. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Fatores de Risco Relacionados à Oferta, aos CRI e à Emissora

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

A Securitizadora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Risco de pagamento das despesas:

Nos termos dos Documentos da Operação, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente com os recursos retidos no Fundo de Despesas na Conta do Patrimônio Separado ou com os Créditos Imobiliários, conforme previsto na Ordem de Pagamentos. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. Além disso, é possível que o pagamento das Despesas com os Créditos Imobiliários também afete negativamente o recebimento de recursos pelos Titulares dos CRI, tendo em vista a sua prioridade na Ordem de Pagamentos. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora:

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de ter sido constituído o Patrimônio Separado, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Riscos relacionado à ausência de coobrigação da Emissora e do Cedente:

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora e/ou do Cedente, observada a obrigação do Cedente realizar a recompra de parte ou da totalidade dos Créditos Imobiliários, na ocorrência de quaisquer Eventos de Recompra

Fatores de Risco Relacionados à Oferta, aos CRI e à Emissora

Compulsória. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos investidores dos montantes devidos depende exclusivamente do adimplemento dos Créditos Imobiliários pelos Devedores, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Perda de pessoal importante:

A Emissora depende dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes. Grande parte dos membros da administração atua na Emissora há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente a Emissora. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Riscos associados aos prestadores de serviços:

A Emissora contratou e contratará prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades como auditoria, agente fiduciário, Agente de Garantias, agente de liquidação, escriturador, instituição custodiante, dentre outros, que prestam serviços diversos no âmbito desta Emissão. Caso algum destes prestadores de serviços sofra processo de recuperação judicial ou falência, aumente significativamente seus preços ou não preste serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço e, se não houver empresa disponível no mercado para que possa ser feita uma substituição satisfatória, a Emissora deverá atuar diretamente no sentido de montar uma estrutura interna, o que demandará tempo e recursos e poderá afetar adversamente o relacionamento entre a Emissora e os Titulares dos CRI, além de representar risco perante os Titulares dos CRI na medida em que a não execução a execução insatisfatória dos serviços para os quais mencionados prestadores foram e/ou serão contratados tenha impacto no adimplemento das parcelas que lhes são devidas, nos processos de execução das Garantias, ou, ainda, em quaisquer outros serviços necessários à operacionalização da Emissão. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Risco em Função da Dispensa de Registro dos CRI na CVM e não análise prévia da ANBIMA:

A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, seguirá o rito automático de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal. Não há garantias de que os documentos da Oferta seriam aprovados na mesma forma e conteúdo caso submetidos a análise prévia da CVM, de modo que a Oferta está sujeita a alterações e/ou questionamentos decorrentes de eventual futura ação fiscalizatória, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. Por se tratar de distribuição pública dos CRI, a Emissão também será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA. 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, os Devedores, e os garantidores, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são

Fatores de Risco Relacionados à Oferta, aos CRI e à Emissora

aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Liquidez dos Créditos Imobiliários:

A Securitizadora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Crédito:

A Securitizadora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência da Securitizadora. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Riscos relacionado à administração e a cobrança dos Créditos Imobiliários:

A administração e a cobrança dos Créditos Imobiliários serão realizadas, a princípio, pelo Cedente e poderão ser realizadas pela Securitizadora ou por terceiro especializado, se assim determinado em Assembleia Especial de Investidores dos CRI. Existe a possibilidade de falha no processo de administração e cobrança pelo Cedente e/ou pela Securitizadora (ou pelos terceiros eventualmente contratados), o que poderá prejudicar a cobrança dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetar o fluxo do pagamento dos CRI, podendo acarretar prejuízos aos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;

Pagamento Condicionado e Descontinuidade:

As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Investidores dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação das Garantias descritas no Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e das garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores dos CRI. Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Fatores de Risco Relacionados à Oferta, aos CRI e à Emissora

Risco de ausência de quórum para deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI:

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial de Investidores dos CRI são sujeitas a quóruns qualificados. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Financeiros:

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez. Caso materializados quaisquer dos riscos acima descritos, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários:

Sem prejuízo dos riscos “Risco relacionado à ausência de registro dos instrumentos que formalizaram a Cessão Fiduciária ou a Alienação Fiduciária de Quotas ou Ações”, “risco relacionado ao descumprimento dos prazos previstos nos Contratos de Abertura de Crédito, nos Termos de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos Contratos de Garantia para registro dos Contratos de Garantia” e “Riscos relacionados aos Créditos Imobiliários com Alienações Fiduciárias Pendentes de Registro” abaixo, problemas na originação e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, sem prejuízo da configuração de Eventos de Recompra Compulsória, causando prejuízos aos Titulares dos CRI. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Risco de Recompra Compulsória:

Os Créditos Imobiliários poderão estar sujeitos, na forma definida no Termo de Securitização, a Eventos de Recompra Compulsória, o que poderá implicar o Resgate Antecipado Total dos CRI. Não há garantia de que, em caso de Resgate Antecipado Total dos CRI, os valores do Patrimônio Separado e/ou as Garantias serão suficientes para o pagamento do valor total dos CRI. Não há garantia de que, em caso de Resgate Antecipado Total dos CRI, os valores do Patrimônio Separado e/ou as Garantias serão suficientes para o pagamento do valor total dos CRI. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI, podendo, assim, causar-lhes prejuízo. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Fatores de Risco Relacionados à Oferta, aos CRI e à Emissora

Ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos:

A ocorrência de qualquer forma de amortização extraordinária e/ou liquidação antecipada dos Títulos Cedidos e, conseqüentemente, dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores dos CRI à mesma taxa estabelecida para os CRI, podendo, assim, causar-lhes prejuízo. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Titularidade sobre os imóveis da Operação:

Determinados Títulos Cedidos não contam com Alienação Fiduciária de Imóveis ou ainda não tiveram a sua Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente registrada nos competentes cartórios de registro de imóveis. Nesse sentido, os CRI poderão não assegurar aos seus titulares direitos sobre os Imóveis relacionadas à Operação de Securitização. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Risco de Amortização Extraordinária Compulsória ou Resgate Antecipado Total:

Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida no Termo de Securitização, a eventos de Amortização Extraordinária Compulsória e/ou de Resgate Antecipado Total. Não há garantia de que, em caso de Resgate Antecipado Total dos CRI, os valores do Patrimônio Separado e/ou as Garantias serão suficientes para o pagamento do valor total dos CRI. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Investidores dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI, podendo, assim, causar-lhes prejuízo. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Risco relacionado ao vencimento antecipado dos Títulos Cedidos:

Na hipótese em que ocorrer o vencimento antecipado dos Títulos Cedidos, haverá o pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, o que implicará Excedente maior do que o esperado, que pode ser destinado à Revolvência, à Amortização Extraordinária Compulsória ou ao Resgate Antecipado Total, nos termos dispostos no presente instrumento, o que pode implicar dificuldades de reinvestimento por parte dos Investidores dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI, podendo, assim, causar-lhes prejuízo. Ademais, os Investidores dos CRI estariam sujeitos aos riscos relacionados à excussão das Garantias vinculadas aos Títulos Cedidos vencidos, conforme detalhados no Termo de Securitização. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Fatores de Risco Relacionados à Oferta, aos CRI e à Emissora

Risco de ocorrência de Revolvência:

Conforme disposto no Termo de Securitização, em caso de Revolvência, originada de recursos obtidos pelos Créditos Imobiliários, observada a Ordem de Pagamentos e as Condições para Revolvência, os Titulares dos CRI poderão não ser amortizados extraordinariamente por meio da Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI devido à aquisição de novos direitos creditórios. Ademais, problemas na originação, na formalização e na validade e/ou eficácia da cessão dos novos direitos creditórios podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, nos termos indicados no item “(aa)” acima. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Volatilidade:

A volatilidade do mercado de capitais brasileiro e a baixa liquidez do mercado secundário brasileiro poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender os CRI pelo preço e na ocasião que desejarem. O investimento em valores mobiliários negociados em países de economia emergente, tais como o Brasil, envolve, com frequência, maior grau de risco em comparação a outros mercados mundiais, sendo tais investimentos considerados, em geral, de natureza mais especulativa. O mercado brasileiro de valores mobiliários é substancialmente menor, menos líquido e mais concentrado, podendo ser mais volátil do que os principais mercados de valores mobiliários mundiais. Os subscritores dos CRI não têm nenhuma garantia de que no futuro terão um mercado líquido em que possam negociar a alienação desses títulos, caso queiram optar pelo desinvestimento. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Risco relacionado à ocorrência de distribuição parcial:

Conforme descrito no Termo de Securitização, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial dos CRI, desde que haja colocação, no mínimo, do Montante Mínimo. Ocorrendo a Distribuição Parcial, os CRI remanescentes serão cancelados após o término do período de distribuição, o que poderá afetar a liquidez dos CRI remanescentes no mercado secundário. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Risco relacionado à restrição de negociação:

Os CRI serão distribuídos para Investidores Qualificados e não poderão ser negociados para o público em geral, tendo em vista que não é atendido o requisito previsto no do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 60. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa restrição de negociação dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Fatores de Risco Relacionados à Oferta, aos CRI e à Emissora

Risco Tributário:

A criação ou a majoração de tributos, nova interpretação da legislação tributária ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, pode obrigar a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas, o que, em último caso, representaria impacto financeiro negativo aos Titulares dos CRI, onerando-os de forma divergente da sua expectativa de retorno no momento em que tomaram a sua decisão de investimento. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Responsabilização da Securitizadora por prejuízos ao Patrimônio Separado:

Nos termos da legislação aplicável, a totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Securitizadora é inferior ao total desta Emissão. Sendo assim, caso a Securitizadora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Securitizadora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Risco de ausência de diligência legal das informações do formulário de referência da Securitizadora e ausência de opinião legal relativa às informações do formulário de referência da Securitizadora:

As informações do Formulário de Referência da Securitizadora 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 Securitizadora. Conseqüentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Securitizadora constantes do Prospecto podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, fazendo com que o Investidor tenha um retorno inferior ao esperado. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Riscos relativos ao setor imobiliário:

Os Imóveis objeto de Alienação Fiduciária de Imóveis poderão sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos Imóveis, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços da comercialização dos Imóveis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos Imóveis limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde os Imóveis se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que

Fatores de Risco Relacionados à Oferta, aos CRI e à Emissora

limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos Imóveis e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) dos Imóveis em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; e/ou (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Imóveis, sendo certo que a desvalorização dos Imóveis pode afetar o seu preço de venda, no caso da necessidade de excussão das Alienações Fiduciária de Imóveis, podendo afetar negativamente os Titulares dos CRI, na medida em que o produto da excussão de tais garantias poderá não ser suficiente para a quitação do saldo devedor dos CRI. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Estrutural:

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

Administração e desempenho:

A capacidade da Securitizadora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Securitizadora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer de seus membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Securitizadora, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Média;**

Risco de Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora:

A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Média;**

Risco relacionado ao conflito de interesses com o Coordenador Líder e/ou sociedades integrantes de seu respectivo conglomerado econômico:

O Coordenador Líder e/ou sociedades integrantes de seu respectivo conglomerado econômico eventualmente possuem ou podem vir a possuir títulos e

Fatores de Risco Relacionados à Oferta, aos CRI e à Emissora

valores mobiliários de emissão da Emissora, diretamente ou através de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Emissora e com outras sociedades dos grupos econômicos da Emissora. Por esta razão, o relacionamento entre a Emissora, o Coordenador Líder e sociedades integrantes do respectivo conglomerado econômico do Coordenador Líder pode gerar um conflito de interesses em relação aos CRI da Emissão e afetar adversamente os CRI e/ou a Emissora. Adicionalmente, o Coordenador Líder e as empresas de seu respectivo grupo não estarão obrigados a restringir quaisquer de suas atividades conduzidas no curso normal de seus negócios em decorrência da presente Oferta, o que também pode resultar em conflitos de interesse que podem afetar negativamente os Investidores dos CRI. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Média;**

Risco pela Inexistência de Rating:

Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de rating, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros. Caberá aos potenciais Investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na Subscrição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Média;**

Não aquisição de créditos do agronegócio e/ou imobiliários:

A Securitizadora não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos originados por terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Securitizadora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Securitizadora, o que pode prejudicar sua situação financeira, assim como seus resultados operacionais, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor;**

Fatores de Risco Relacionados à Oferta, aos CRI e à Emissora

Operacional:

A Securitizadora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Securitizadora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Securitizadora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado produzindo um impacto negativo nos negócios da Securitizadora e em suas operações e reputação de seu negócio. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor;** e

Demais Riscos:

Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais, entre outros fatores que poderão afetar a capacidade de pagamento dos Devedores e, por conseguinte, o fluxo de pagamento dos CRI. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.**

Fatores de Risco Relacionados ao Cedente e/ou aos Devedores e/ou às Garantias

Capacidade dos Devedores e de garantidores de honrar suas obrigações:

A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade dos Devedores ou dos garantidores dos Títulos Cedidos de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pelos Devedores e garantidores poderão comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos de suas obrigações no âmbito da operação. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Riscos Decorrentes dos Critérios Adotados pelo Cedente para Concessão de Crédito:

O Cedente somente poderá ceder à Emissora Créditos Imobiliários que atendam à política de investimentos, às condições de cessão e aos critérios de elegibilidade previstos em seu Regulamento. A solvência do Cedente pode ser influenciada pelo cenário macroeconômico e pela situação econômico-financeira dos Devedores na data de vencimento original ou antecipada dos Créditos Imobiliários (quando aplicável). Ademais, a política de investimentos, as condições de cessão e os critérios de elegibilidade podem (i) ser alterada de tempos em tempos, conforme descrito no item a seguir, ou (ii) eventualmente conter alguma inconsistência ou imprecisão. Não é possível assegurar que não haverá fraudes, erros ou falhas no processo de análise para a concessão de crédito aos Devedores e/ou a novos devedores, sendo que tais situações podem ensejar o inadimplemento de Créditos Imobiliários, causando prejuízos ao Patrimônio Separado. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Modificações à Política de Concessão de Crédito e à Política de Cobrança:

A política de investimentos, as condições de cessão e aos critérios de elegibilidade poderão, a qualquer tempo e de forma unilateral, sofrer alterações sem a necessidade de aprovação prévia da Emissora. Desta forma, as modificações acima referidas poderão afetar negativamente (a) os direitos e as prerrogativas dos Créditos Imobiliários estabelecidos ao tempo de sua cessão à Emissora; e, conseqüentemente, (b) a boa ordem financeira, operacional ou legal da Operação de Securitização. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Risco tributário relacionado à ausência de comprovação da destinação dos recursos captados com os Títulos Cedidos:

Tendo em vista que as CCBs Derivadas Cedidas e as Notas Comerciais Cedidas foram desembolsadas pelo Credor Original no âmbito de Contratos de Abertura de Crédito e Termos de Emissão de Notas Comerciais que possuíam por objetivo o financiamento das obras dos Imóveis, que têm fins habitacionais, caso, por qualquer motivo, seja verificado pela Securitizadora, por meio das informações fornecidas pela Consultora Imobiliária, o desvio da destinação dos recursos originalmente captados pelos Devedores, é possível que a captação original seja sujeita à tributação pelo Imposto sobre Operações Financeiras, o que pode comprometer a capacidade de os Devedores adimplirem os Créditos Imobiliários e, por conseguinte, impactar o recebimento, pelos Investidores dos CRI, da Amortização Programada e da Remuneração dos CRI. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Fatores de Risco Relacionados ao Cedente e/ou aos Devedores e/ou às Garantias

Risco relacionado ao desvio da destinação dos recursos captados com os Títulos Cedidos:

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários por sua origem, uma vez que os Títulos Cedidos foram emitidos pelos Devedores para financiamento de determinados empreendimentos imobiliários residenciais. Adicionalmente, não haverá obrigação de verificação, pelo Agente Fiduciário, da destinação dos financiamentos acima, tendo em vista não ser uma operação estruturada pela sua destinação mas tão somente de cessão de créditos imobiliários originários. Caso, por qualquer motivo, seja verificado pela Securitizadora, por meio das informações fornecidas pela Consultora Imobiliária, o desvio da destinação dos recursos originalmente captados pelos Devedores, é possível que a presente oferta de CRI tenha a natureza imobiliária de seu lastro prejudicada, o que poderá implicar a cominação de sanções pela CVM e/ou pela Secretaria da Receita Federal, tendo em vista que os Titulares dos CRI teriam gozado de isenção tributária que não lhes seria aplicável diante da alteração da natureza imobiliária dos créditos. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Risco relacionado à avaliação da evolução das obras dos Imóveis pela Consultora Imobiliária:

Tendo em vista que as CCBs Derivadas Cedidas e as Notas Comerciais Cedidas foram adquiridas pelo Cedente diante da evolução das obras dos Imóveis, acompanhada pela Consultora Imobiliária, na hipótese de esta ser ineficiente em sua função, pode haver impacto negativo na conclusão das obras dos Imóveis, o que pode comprometer a capacidade de os Devedores adimplirem os Créditos Imobiliários e, por conseguinte, impactar o recebimento, pelos Investidores dos CRI, da Amortização Programada e da Remuneração dos CRI. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Risco de inadimplemento dos Devedores e/ou garantidores dos Títulos Cedidos:

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, sem limitação, deficiências na análise de risco dos Devedores e/ou dos garantidores dos Títulos Cedidos, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pelos Devedores e/ou pelos garantidores e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da excussão das garantias ou da ausência de garantias suficientes para garantir o pagamento pontual ou total do principal e juros pelos Devedores e/ou pelos garantidores. Portanto, a inadimplência dos Devedores pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Garantia fidejussória:

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas por aqueles que as outorgaram no âmbito dos Títulos Cedidos, conforme especificado no Anexo I ao presente Termo de Securitização, em favor de terceiros, incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre a garantia fidejussória prestada no âmbito dos Títulos Cedidos pode afetar a capacidade desses garantidores de honrarem suas obrigações nos Títulos Cedidos, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da respectiva Garantia Fidejussória, terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Fatores de Risco Relacionados ao Cedente e/ou aos Devedores e/ou às Garantias

Risco relacionado à inexistência de outorga uxória para a Garantia Fidejussória:

Conforme previsto no artigo 1.647 do Código Civil, para a outorga de aval por cônjuges que não estejam no regime de separação absoluta, é necessária a autorização do outro cônjuge. No caso dos Títulos Cedidos, houve a outorga da Garantia Fidejussória por determinadas pessoas físicas que deveriam ter obtido a outorga uxória, mas não o fizeram. Nesse sentido, a Garantia Fidejussória prestada por eles é anulável, nos termos do artigo 1.649 do Código Civil, o que pode afetar a segurança adicional esperada pelos Investidores dos CRI com relação à Garantia Fidejussória. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.**

Risco relacionado à excussão das Garantias pelo Agente de Garantias e/ou pelo Cedente:

Nesta data, tendo em vista que os instrumentos de garantias foram celebradas levando em consideração o saldo total dos Contratos de Abertura de Crédito e dos Termos de Emissão de Notas Comerciais e que, contudo, nem todos os créditos oriundos desses instrumentos foram objeto de cessão à Securitizadora para vinculação à Emissão, até que isso ocorra, caberá ao Agente de Garantias e/ou ao Cedente conduzir a excussão das garantias que lhes beneficiam, com o rateio do produto dessa excussão entre a Securitizadora e demais eventuais beneficiários, na forma prevista no Termo de Securitização. Assim, a Securitizadora não terá ingerência sobre a eficiência do procedimento de excussão das Garantias, o que poderá ter impacto negativo na segurança adicional efetiva que essas Garantias deveriam representar aos Titulares dos CRI. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Risco relacionado aos Créditos Imobiliários que contam com Cessão Fiduciária cujos recursos são, nesta data, objeto de movimentação por terceiros contratados:

Foi estipulado no Contrato de Agente de Garantias o prazo de sessenta dias contados desta data para que as contas correntes onde são depositados os recursos objeto de Cessão Fiduciária, nos casos que houver, quando de movimentação exclusiva de terceiro contratado para tanto, passem a ser de movimentação exclusiva do Credor Original, se outorgadas no âmbito de Contrato de Abertura de Crédito, ou do Cedente, se outorgadas no âmbito de Termo de Emissão de Notas Comerciais. Enquanto a movimentação dessas contas não passar a ser conduzida exclusivamente pelo Agente de Garantias ou pela Securitizadora, conforme aplicável, em eventual cenário de excussão dessas Cessões Fiduciárias, depender-se-á de ordens do Credor Original ou do Cedente ao terceiro contratado para que este realize as transferências acima mencionadas, o que expõe os Titulares dos CRI à ineficiência de prestadores de serviços externos à Operação de Securitização. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Risco relacionado à ausência de registro dos instrumentos que formalizaram a Cessão Fiduciária ou a Alienação Fiduciária de Quotas ou Ações:

Na presente data, alguns dos instrumentos que formalizaram a Cessão Fiduciária ou a Alienação Fiduciária de Quotas ou Ações, como indicado no Anexo I ao

Fatores de Risco Relacionados ao Cedente e/ou aos Devedores e/ou às Garantias

Termo de Securitização, ainda não foram registrados nos cartórios competentes. Enquanto os registros não forem obtidos, há o risco de essas garantias não serem oponíveis perante terceiros, o que pode ter impacto negativo na segurança adicional esperada dos Investidores dos CRI com relação a elas. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior**

Risco relacionado ao descumprimento dos prazos previstos nos Contratos de Abertura de Crédito, nos Termos de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos Contratos de Garantia para registro dos Contratos de Garantia:

Sem prejuízo do disposto acima, nas hipóteses em que a ausência de registro dos Contratos de Garantia houver implicado o descumprimento de obrigações previstas nos Contratos de Abertura de Crédito, nos Termos de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos Contratos de Garantia, então os Títulos Cedidos poderão ser vencidos antecipadamente, podendo, caso compelidos os Devedores ao pagamento antecipado integral, haver Excedente maior do que o esperado, que pode ser destinado à Revolvência, à Amortização Extraordinária Compulsória ou ao Resgate Antecipado Total, nos termos dispostos no presente instrumento. Esse cenário pode levar a dificuldades de reinvestimento por parte dos Investidores dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI, podendo, assim, causar-lhes prejuízo. Ademais, os Investidores dos CRI estariam sujeitos aos riscos relacionados à excussão das Garantias vinculadas aos Títulos Cedidos vencidos, conforme detalhados nesta Cláusula. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Riscos relacionados aos Créditos Imobiliários com Alienações Fiduciárias Pendentes de Registro:

Nesta data, há determinados Títulos Cedidos que ainda não tiveram o registro de sua respectiva Alienação Fiduciária de Imóveis concluído perante o Cartório de Registro de Imóveis competente. Em uma situação de inadimplemento ou na ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado, não será possível executar mencionada garantia imobiliária enquanto o registro não houver sido concluído, o que frustrará a garantia real e o pagamento dos Titulares dos CRI. Além disso, caso o registro não seja concluído no prazo indicado no Contrato de Cessão, será configurado um Evento de Recompra Compulsória, o que poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI, podendo, assim, causar-lhes prejuízo. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Risco relacionado à existência de Alienação Fiduciária de Imóveis em favor do Itaú e ausência de registro da Alienação Fiduciária de Imóveis em garantia ao Contrato de Abertura de Limite de Crédito nº 25237190/0001:

Os imóveis de matrícula nº 4.345, 4.346 e 4.347 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro/RJ, os quais foram dados em garantia ao Contrato de Abertura de Limite de Crédito nº 25237190/0001 pela Inti Empreendimentos Imobiliários Ltd estão onerados com Alienação Fiduciária em favor de Itaú Administradora de Consórcios Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 00.000.776/0001-01. O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem(ns)

Fatores de Risco Relacionados ao Cedente e/ou aos Devedores e/ou às Garantias

Imóvel(is) em Garantia e Outras Avenças celebrado não previu a alienação fiduciária da propriedade superveniente. Dessa forma, até o cancelamento do ônus, não será possível o registro da garantia de alienação fiduciária desses imóveis. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Risco relacionado à existência de Hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal e ausência de registro da Alienação Fiduciária de Imóveis em garantia ao Contrato de Abertura de Limite de Crédito nº 47077031/0001:

Não foram disponibilizadas as certidões atualizadas das matrículas nº 246.641, 246.794, 246.783, 246.806, 246.642, 246.692, 246.715, 246.732, 246.740, 246.745, 246.751, 246.761, 246.771, 246.777, 246.788, 246.795, 246.801, 246.812, 246.813, 246.818, 246.789 e 246.727, as quais foram objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis. Recebemos as certidões de matrícula nº 246.818 e 246.794 do 12º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, os quais foram dados em garantia ao Contrato de Abertura de Limite de Crédito nº 47077031/0001 pela Club Home Belíssimo SPE Ltda estão onerados com Hipoteca em favor de Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04. Dessa forma, até o cancelamento do ônus, não será possível o registro da garantia de alienação fiduciária desses imóveis. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Risco relacionado à existência de cláusula de inalienabilidade e intransferibilidade e ausência de registro da Alienação Fiduciária de Imóvel em garantia ao Contrato de Abertura de Limite de Crédito nº 17945582/0001:

O imóvel de matrícula nº 42.109 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Fortaleza/CE, o qual foi dado em garantia ao Contrato de Abertura de Limite de Crédito nº 17945582/0001 pela RCB Incorporação e Construção Ltda está gravado com inalienabilidade e intransferibilidade. Até o cancelamento do ônus, o registro da garantia de alienação fiduciária não será possível e com isso o crédito não contará com garantia de alienação fiduciária desse imóvel. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Risco relacionado à ausência de registro do Contrato de Cessão:

Na presente data, o Contrato de Cessão se encontra pendente de registro perante os cartórios de registro de títulos e documentos competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados no referido instrumento, existindo, dessa forma, o risco de atrasos dado às burocracias e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade da devida formalização da cessão, impedindo, dessa forma, o conhecimento de terceiros a respeito da cessão dos créditos. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada:

A auditoria jurídica conduzida por escritório de advocacia especializado foi realizada no mês de novembro de 2024, na ocasião e para os fins da presente Emissão, nos termos contratados, com escopo limitado ao Cedente, aos Contratos de Abertura de Crédito relacionados às CCBs Derivadas Cedidas, aos Termos

Fatores de Risco Relacionados ao Cedente e/ou aos Devedores e/ou às Garantias

de Emissão de Notas Comerciais relacionados às Notas Comerciais Cedidas, às matrículas dos Imóveis, com a finalidade de verificar a constituição de cada Alienação Fiduciária de Imóveis, e aos demais Contratos de Garantia, com a finalidade de verificar se foram levados a registro perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes. Excepcionalmente, com relação aos empreendimentos imobiliários objeto de financiamento para Brisas Construtora e Incorporadora SPE Ltda., Fazenda da Barra Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. e Herdade Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. as matrículas dos imóveis que os integram foram objeto de análise com base em suas respectivas matrículas mãe e 10% (dez por cento) de suas matrículas individualizadas, selecionadas por amostragem. A due diligence teve seu escopo limitado, de acordo com as informações acima e há o risco de que fatos, informações ou documentos que não tenham sido levados ao conhecimento e à análise do assessor legal, bem como fatos supervenientes, que revelem passivos, riscos ou contingências não informados que afetem a capacidade financeira dos Devedores e/ou do Cedente, prejudicando negativamente os CRI. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Riscos relacionados à desapropriação total ou parcial dos Imóveis:

Em caso de desapropriação, total ou parcial, dos Imóveis, eventuais indenizações pagas pelo poder público podem não ser pagas em benefício dos Titulares dos CRI e/ou ser suficientes para fazer frente ao pagamento dos CRI. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;**

Falhas nos processos de avaliação dos Imóveis:

Os Créditos Imobiliários poderão ser garantidos por Alienação Fiduciária de Imóveis. Assim, uma vez que o sejam, a recuperação de Créditos Imobiliários inadimplentes pode depender da excussão da garantia incidente sobre tais Imóveis. Caso os processos de avaliação dos Imóveis tenham sido falhos e os preços dos Imóveis venham a se verificar insuficientes para saldar as obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários, poderá não haver recursos necessários para o pagamento integral dos CRI. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Média;**

Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária:

Ainda no cenário mencionado no item acima, possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários. Assim, caso as mencionadas variações impliquem valores de mercado dos Imóveis significativamente inferiores àqueles que lhes foram inicialmente estipulados contratualmente, haverá impacto negativo às garantias imobiliárias conferidas aos Titulares dos CRI, podendo afetar a sua eventual excussão e o consequente pagamento aos Titulares dos CRI. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Média;**

Fatores de Risco Relacionados ao Cedente e/ou aos Devedores e/ou às Garantias

Insuficiência das demais Garantias:

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte dos Devedores, o Agente de Garantias e/ou a Securitizadora, conforme aplicável, terão que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para a liquidação integral dos CRI, observado que os valores declarados das referidas Garantias não foram objeto de laudo de avaliação por empresa especializada na Data de Emissão, sendo utilizado parâmetros que podem não estar atualizados. Caso isso ocorra, as Garantias conferidas aos Titulares dos CRI poderão ser afetadas negativamente, assim como a sua eventual excussão e o consequente pagamento aos Titulares dos CRI. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Média;**

Riscos relativos à execução das Garantias:

A impontualidade ou o inadimplemento relativo aos Créditos Imobiliários poderá levar à necessidade de execução das respectivas garantias. Não é possível assegurar que a execução das Garantias assegurará o pagamento integral e tempestivo dos CRI. É possível que os procedimentos de execução das Garantias possam ter custo elevado (em razão de custos com advogados, procedimentos de publicação de editais, eventuais custos judiciais para propositura e acompanhamento de ações judiciais, entre outros) ou tenham seu prazo estendido de forma excessiva (em razão, por exemplo, de eventuais questionamentos relacionados à legalidade do procedimento, da dificuldade de intimação dos devedores, não alienação de bens em leilão, entre outros). Assim, o atraso na excussão das Garantias poderá representar perda financeira aos Titulares dos CRI, relativamente não apenas a frustração da percepção da remuneração contratada, mas também a incidência de custos adicionais. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Média;**

Discussões Judiciais e/ou Arbitrais:

O Cedente, o Credor Original e/ou os Devedores podem, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais e/ou arbitrais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução dos Títulos Cedidos e de suas garantias. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados e/ou árbitros, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança dos Títulos Cedidos e de suas Garantias, o que pode impactar negativamente os CRI. É possível, ainda, que outras pessoas possam questionar a validade dos contratos de garantia ou a sua oponibilidade contra terceiros de boa-fé, o que pode inviabilizar ou prejudicar a sua execução das Garantias e, conseqüentemente, afetar negativamente os CRI. **Escala qualitativa de risco: Materialidade Média;**



São Paulo

+55 11 3512.1460

Edifício Villa Lobos

Av. das Nações Unidas, 4777, 7º andar

Alto de Pinheiros - CEP: 05477-000

São Paulo/SP

ri@artesanalinvestimentos.com.br

Rio de Janeiro

+55 21 3512.1499

Torre Rio Sul

Rua Lauro Müller, 116, Sala 4404

Botafogo - CEP: 22290-160

Rio de Janeiro/RJ

ri@artesanalinvestimentos.com.br