MATERIAL PUBLICITÁRIO

DIRECIONAL

Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 241ª Emissão, em até 3 (três) Séries, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Direcional Engenharia S.A.

No montante, inicialmente, de
250.000.000,00

Coordenador Líder

XP investment banking

Coordenadores

Safra

UBS BB Investment Bank

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA – Agente Fiduciário

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Disclaimer

Este material foi preparado com finalidade exclusiva para informar e servir de suporte para as apresentações de Investidores (conforme definido abaixo) relacionadas à emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), da 241ª (Ducentésima Quadragésima Primeira) emissão, em até 3 (três) séries, da True Securitizadora S.A. ("Emissora"), lastreados em créditos imobiliários devidos pela Direcional Engenharia S.A. ("Devedora"), nos termos do artigo 12 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"). Este material foi elaborado com base em informações prestadas pela Devedora.

Os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de valores mobiliários, sob rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, conforme em vigor, da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"). A Oferta será coordenada pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Coordenador Líder"), pelo Banco Safra S.A. ("Banco Safra") e pelo UBS Brasil, Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("UBS BB" e, quando em conjunto com o Coordenador Líder e o Banco Safra, os "Coordenadores"), que realizarão a distribuição dos CRI para investidores profissionais e investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 11 e 12, respectivamente, da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Investidores").

Este material apresenta informações resumidas, não tendo intenção de ser completo e não deve ser tratado por potenciais investidores como uma recomendação de investimento nos CRI objeto da Oferta. Este material também não deve ser considerado como assessoria de investimento, legal, tributária ou de outro tipo aos seus receptores, e tampouco deve ser interpretado como base para uma decisão embasada de investimento, visto que não leva em consideração os objetivos de investimento específicos, situação financeira e necessidades particulares de qualquer pessoa específica que possa ter recebido este material. Ainda, este material não deve ser interpretado como um prospecto ou uma lâmina da Oferta.

Este material foi preparado pela Devedora e a análise nele contida é baseada, em parte, em determinadas presunções e informações obtidas da Devedora e/ou de outras fontes públicas. Certas informações constantes deste material, no que diz respeito a tendências econômicas e performance do setor, são baseadas em ou derivam de informações disponibilizadas por consultores independentes e outras fontes do setor. As informações deste material não foram verificadas de forma independente pelos Coordenadores.

Este material pode conter considerações referentes às perspectivas futuras do negócio e do crescimento da Devedora, bem como estimativas de resultados operacionais e financeiros, baseadas exclusivamente nas expectativas em relação ao futuro do negócio e seu contínuo acesso a capitais para financiar o plano de negócios. Tais considerações futuras podem ser afetadas por mudanças nas condições de mercado, regras governamentais, desempenho do setor, economia brasileira, entre outros fatores e circunstâncias, e, por isso, poderão ocorrer ou não. Os resultados futuros e a criação de valor para os Investidores poderão diferir de maneira significativa daqueles expressos ou sugeridos. As informações de mercado e de posição competitiva deste material foram obtidas por meio de pesquisas internas da Devedora, pesquisas de mercado, informações de domínio público e publicações empresariais. Os Coordenadores não verificaram de forma independente a posição competitiva, posição de mercado, taxa de crescimento ou qualquer outro dado fornecido por terceiros ou outras publicações da indústria.

Quaisquer termos e condições dos CRI que sejam aqui citados são meramente indicativos. Qualquer decisão de investimento pelos Investidores deverá se basear única e exclusivamente nas informações contidas no "Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários, da 241ª (Ducentésima Quadragésima Primeira) Emissão, em até 3 (três)

Disclaimer

Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A." ("Termo de Securitização"), no "Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 241ª (Ducentésima Quadragésima Primeira) Emissão, Em Até 3 (Três) Séries, da True Securitizadora S.A." ("Prospecto Preliminar"), no "Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 241ª (Ducentésima Quadragésima Primeira) Emissão, em até 3 (Três) Séries, da True Securitizadora S.A." ("Prospecto Definitivo" e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, "Prospectos"), quando disponível, e na "Lâmina da Oferta Pública de Distribuição Pública de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 241ª (Ducentésima Quadragésima Primeira) Emissão, em até 3 (Três) Séries, da True Securitizadora S.A." ("Lâmina"), os quais contêm informações detalhadas a respeito da Oferta, dos CRI, da Devedora, sua atividade, situação econômico-financeira e riscos relacionados a fatores macroeconômicos, às atividades da Devedora e aos CRI, especialmente a seção relativa aos fatores de risco, além das demonstrações financeiras da Devedora, constante como anexo aos Prospectos, e não com base no conteúdo deste material.

Os Investidores deverão tomar a decisão de investimento nos CRI considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco (suitability). Ao decidir subscrever os CRI no âmbito da Oferta, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da condição financeira da Emissora, da Devedora e de seus ativos, bem como dos riscos decorrentes do investimento nos CRI.

A decisão de investimento dos potenciais investidores nos CRI é de sua exclusiva responsabilidade, que devem recorrer a assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos ou financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nos CRI. Para tanto, deverão, por conta própria, ter acesso a todas as informações que julguem necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRI. O investimento em CRI não é adequado aos Investidores que (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação dos CRI no mercado secundário destinada ao público investidor em geral somente poderá ocorrer após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, nos termos do art. 86, inciso III da Resolução CVM 160; (ii) não estejam dispostos a correr riscos relacionados à Devedora e ao setor imobiliário; e/ou (iii) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada. A Devedora e os Coordenadores não atualizarão quaisquer das informações contidas neste material, as quais estão sujeitas a alterações sem aviso prévio aos destinatários deste material. Ademais, o desempenho passado da Devedora não é indicativo de resultados futuros.

Os Investidores devem se identificar, inclusive por meio de informações pelas quais possam ser contatados, bem como explicitar a sua ligação com a Devedora e os Coordenadores e o fato de que está participando, ou espera participar, do esforço de venda da Oferta.

Este material pode conter medidas financeiras não contábeis (non-GAAP). Qualquer medida financeira não contábil contida neste material não é medida de performance financeira calculada de acordo com medidas contábeis e não deve ser considerada como substituição ou alternativa ao lucro ou prejuízo líquido, fluxo de caixa de operações ou outra medida contábil (GAAP) de performance de operação ou liquidez. Medidas financeiras não contábeis devem ser avaliadas adicionalmente a, e não como substitutas de análises dos resultados da Devedora divulgados de acordo com suas medidas contábeis. Não obstante tais limitações, e em conjunto com outras informações contábeis e financeiras disponíveis, a administração da Devedora considera tais medidas financeiras não contábeis indicadores razoáveis para a comparação da Emissora com seus principais concorrentes. Os documentos de oferta preliminares da Emissora contêm certas reconciliações de medidas financeiras não contábeis às demonstrações financeiras auditadas da Devedora.

Disclaimer

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial Investidor.

Este material não deve ser utilizado para distribuição a, ou utilizado por qualquer pessoa ou entidade em qualquer jurisdição ou país onde tal distribuição ou uso possa violar a legislação vigente. Ao aceitar uma cópia deste material, o destinatário reconhece e concorda que está vinculado pelas restrições aqui apresentadas.

A Oferta não está sujeita a análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea b, da Resolução CVM 160. Nesse sentido, os documentos relativos aos CRI e à Oferta, incluindo, sem limitação, os Prospectos, o Termo de Securitização, a Lâmina e o presente material, não foram e não serão objeto de revisão pela CVM.

Classificação dos CRI conforme Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"). De acordo com as Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 05, de 6 de maio de 2021 da ANBIMA, os CRI são classificados como: (a) Categoria: Residencial, o que pode ser verificado na seção "Destinação de Recursos" do Prospecto, nos termos do artigo 4º, inciso I, item "a", das referidas regras e procedimentos, (b) Concentração: Concentrado, uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", das referidas regras e procedimentos, (c) Tipo de Segmento: Apartamentos ou Casas, o que pode ser verificado na seção "Destinação de Recursos" do Prospecto, nos termos do artigo 4º, inciso III, item "a", das referidas regras e procedimentos, e (d) Tipo de Contrato com Lastro: Valores Mobiliários Representativos de Dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", das referidas regras e procedimentos. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.**

ANTES DE TOMAR DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO PRELIMINAR E O PROSPECTO DEFINITIVO, QUANDO DISPONÍVEL, A LÂMINA, E OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA INCORPORADOS POR REFERÊNCIA AOS PROSPECTOS, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO.

ESTE MATERIAL NÃO DEVE SER UTILIZADO COMO BASE PARA QUALQUER ACORDO OU CONTRATO, BEM COMO NÃO IMPLICA ANUÊNCIA DE RESERVA OU COLOCAÇÃO DE ORDEM POR PARTE DO INVESTIDOR.

O Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, quando disponível, poderão ser obtidos junto à Emissora, aos Coordenadores, à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3e à CVM. Os termos em letras maiúsculas que não se encontrem especificamente definidos neste material serão aqueles adotados no Prospecto Preliminar. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Oferta, os CRI e este material poderão ser obtidas no formulário de referência da Emissora, junto aos Coordenadores, ou junto à Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, na qualidade de agente fiduciário da Emissão.

Disclaimer

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE O HISTÓRICO DE EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS DA EMISSORA, DE SUAS CONTROLADAS, CONTROLADORAS, SOCIEDADES COLIGADAS OU INTEGRANTES DO MESMO GRUPO EM QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUE PRESTANDO SERVIÇOS DE AGENTE FIDUCIÁRIO DA EMISSÃO, VIDE ANEXO IV DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

A G E N D A

1. A Direcional
2. Características da Oferta
3. Equipe de Distribuição
4. Fatores de Risco
5. Informações Adicionais

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DIRECIONAL

1. A Direcional

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Apresentadores

Ricardo Gontijo
CEO

+20 Anos de Experiência

Experiências Anteriores

DIRECIONAL

Henrique Paim
CFO

+25 Anos de Experiência

Experiências Anteriores

Itaú BBA

Paulo Sousa
RI

+20 Anos de Experiência

Experiências Anteriores

DIRECIONAL

Fonte: Companhia

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Linha do Tempo

MATERIAL PUBLICITÁRIO

1981-2007

- Fundação da Direcional Engenharia em Belo Horizonte-MG
- Projetos industriais atuando para terceiros como construtora
- Importante expansão geográfica: Brasília, Rio de Janeiro e Campinas
- Desenvolvimento de projetos com foco no mercado de baixa renda e início dos projetos de grande escala no segmento

2006 - 09

- Ingresso da Tarpon na Companhia via *private placement*

TARPON INVESTIMENTOS

- Constituição de equipe própria de vendas

DIRECIONAL VENDAS

- IPO: R$ 274 milhões

DIRR B3 LISTED NM

- Início do programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV)[1]

2010 - 12

- Foco na Faixa 1 do MCMV
- Crescimento de 48% ao ano no VGV[2] lançado
- Expansão para o Estado do Ceará
- Follow-on: R$ 289 milhões

2013 - 18

- Geração de caixa[3] de R$ 617 milhões entre 2013 e 2018
- Foco nas Faixas 1,5; 2 e 3 do MCMV
- Estoque de unidades MAC vendido para FII DMAC11 REIT

2019 - 21

- Expansão para o Estado de Pernambuco
- Constituição da Riva, subsidiária com foco no segmento médio econômico

RIVA INCORPORADORA

- Expansão para o Estado da Bahia
- Rating brAAA pela S&P
- Constituição da Direto, subsidiária focada em soluções para o mercado de crédito imobiliário

DIRETO.

2022

- Recorde anual de Lançamentos: R$ 3,6 bilhões (Direcional R$ 2,2 bilhões e Riva R$ 1,4 bilhão)
- Recorde anual de Vendas líquidas[4]: R$ 3,0 bilhões (Direcional R$ 2,1 bilhões e Riva R$ 940 milhões)
- Receita Líquida de R$ 2,2 bilhões no exercício findo em 31/12/2022
- R$ 174 milhões em dividendos distribuídos

2023

- Recorde de Lançamentos no acumulado do ano (1S23): R$ 2,1 bilhões (Direcional R$ 1,4 bilhão e Riva R$ 710 milhões)
- Recorde de Vendas Líquidas[2] no acumulado do ano (1S23): R$ 1,8 bilhão (Direcional R$ 1,2 bilhão e Riva R$ 614 milhões)
- Reafirmação do Rating brAAA pela S&P
- Follow-on: R$ 429 milhões

Fonte: Devedora

Notas: (1) MCMV: Programa Minha Casa, Minha Vida (atual nome do programa de incentivo à habitação popular do Governo Federal; (2) VGV: Valor Geral de Vendas (valor total a ser potencialmente obtido pela venda de todas as unidades de determinado empreendimento ao preço praticado; (3) Geração de Caixa: variação da dívida líquida ajustada por pagamentos de dividendos, recompra de ações e variação no saldo de contratos de *swap* de juros; (4) Vendas líquidas: VGV decorrente de todos os contratos de venda de imóveis celebrados em determinado período, líquido de distratos.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Mais de 42 anos de experiência no setor imobiliário, com crescimento comprovado, baixa alavancagem e liderança em rentabilidade

+150.000 unidades entregues em todo o país desde 2009

+400 projetos lançados desde 2009

R$ 4.315 milhões em lançamentos (2T23 LTM[1])

R$ 3.307 milhões em Vendas Líquidas (2T23 LTM)

R$ 2.271 milhões em Receita Líquida (2T23 LTM)

1,9x Lançamentos vs. Receita Líquida (2T23 LTM)

Perfil de baixa alavancagem financeira: **16,7% Dívida Líquida/PL** (2T23)

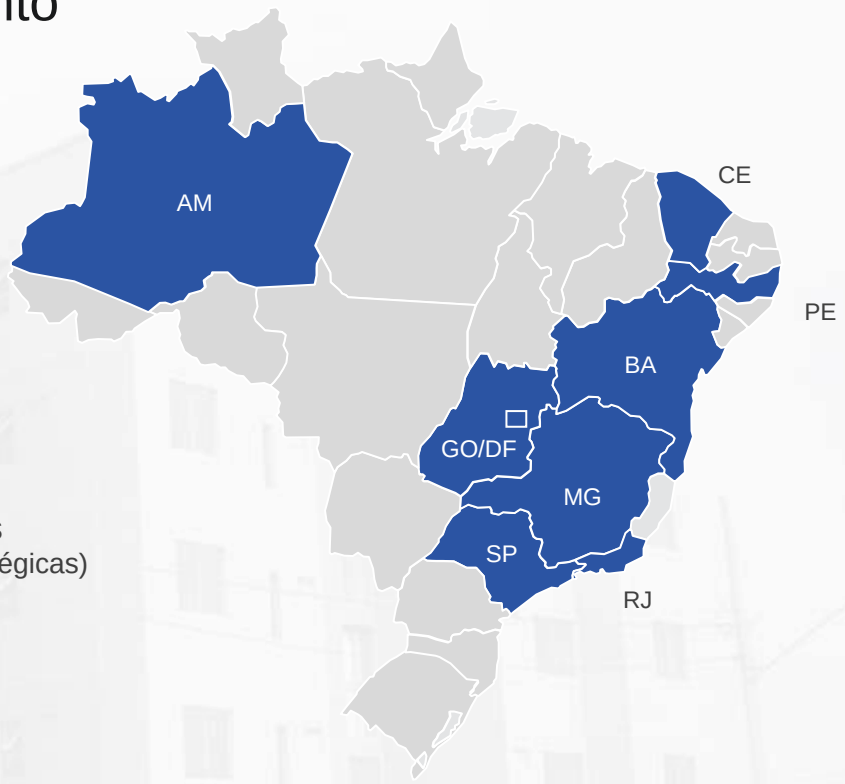
Rating **brAAA** reafirmado pela S&P Global Ratings, com perspectiva estável

Posicionamento Geográfico

3
Regiões de liderança

9
Grandes regiões metropolitanas
(Operação focada em regiões estratégicas)

■ Regiões com presença



Principais Números

R$ 963 milhões
Vendas Líquidas 2T23
(+15% vs 2T22)

R$ 605 milhões
Receita Líquida 2T23
(+3% vs 2T22)

R$ 134 milhões
EBITDA Ajustado 2T23
(+13% vs 2T22)

R$ 104 milhões
Resultado Líquido 2T23
(+365% vs 2T22)

~36%
Margem Bruta Ajustada[2] 2T23
(vs ~35% 2T22)

22%
ROE[3] 2T23 LTM

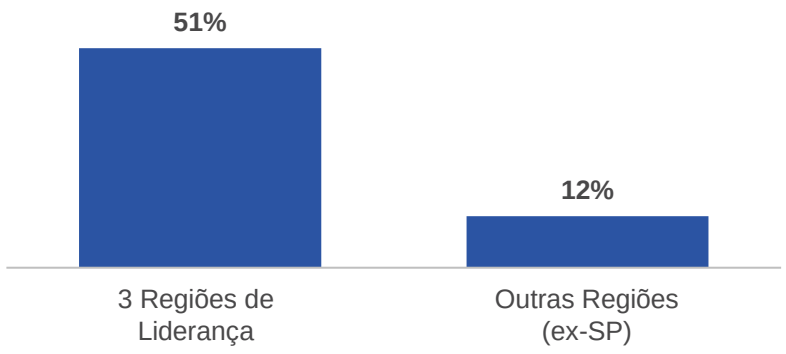
Fonte: Companhia. | Notas: (1) LTM: *Last Twelve Months,* na sigla em inglês. 2T23 LTM refere-se à informação do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 somada à informação dos períodos de três meses findos em 31 de março e 30 de junho de 2023 subtraída da informação dos períodos de três meses findos em 31 de março e 30 de junho de 2022; (2) Margem Bruta Ajustada: Considera o ajuste pelos juros capitalizados no CPV (Custo dos Produtos Vendidos); (3) Assume ROE 2T23 LTM.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Performance e rentabilidade de primeira linha em regiões em que a Direcional possui liderança incontestável

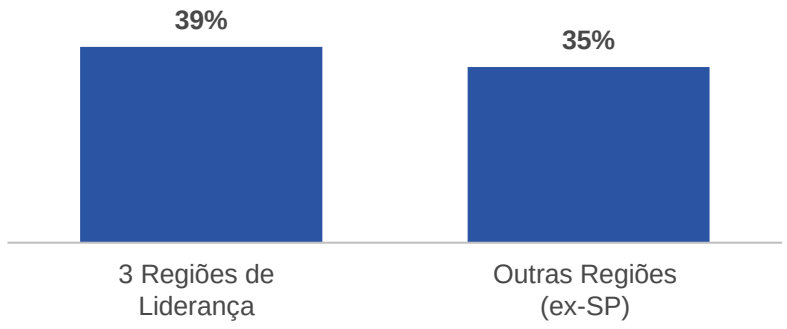
Market Share da Direcional (Data Base)[1]

(%, 2020-2022)



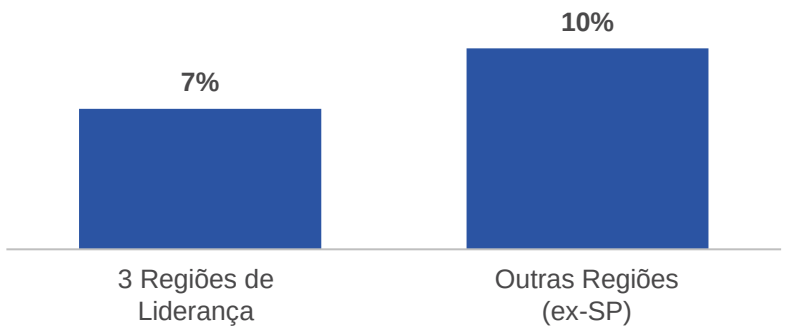
Margem Bruta

(%, 2022)



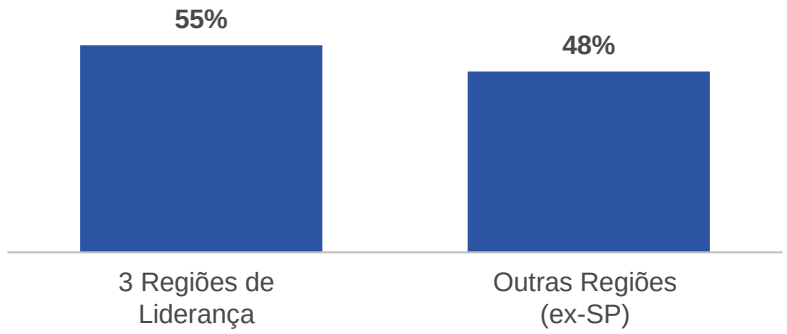
Despesas Comerciais Gerenciais no Nível SPEs

(%, 2022)



VSO Anual

(%, 2022)



Fonte: Companhia. | Nota: (1) Unidades vendidas pela Direcional vs. unidades contratadas pelo FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço) por cidade da região metropolitana.

- **Forte liderança em 3 regiões** do país com **+50%** de ***market share***
- Regiões de liderança possuem **performance operacional** e **rentabilidade diferenciadas**
- Temos todos os pilares de crescimento para **conquistar *market share*** e **liderança em regiões estratégicas**
- **Dinâmicas positivas** do setor
- **Banco de terrenos bem posicionado** e pronto para ser desenvolvido
- Sólida capacidade **financeira e operacional** (*versus* pares)
- Portfólio e **modelo de negócio únicos**

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Principais pilares do nosso modelo de negócios

01. Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV): aumento da acessibilidade e do mercado endereçável

Melhor posicionamento no segmento de baixa renda, **colhendo os potenciais benefícios da expansão do MCMV**

02. Modelo de negócios único

Modelo de negócios orientado por **baixa exposição de caixa e alocação eficiente de capital,** combinado com **rápido crescimento e baixa alavancagem**

03. O portfólio certo, focado em famílias de baixa e média renda

O foco no portfólio gera eficiência na construção, adequado para atender às necessidades dos consumidores de **baixa e média renda – e com potencial de aumento do MCMV**

04. Histórico comprovado no Brasil

Longo histórico com **alto crescimento e lucratividade ao longo do ciclo** – Margem Bruta Ajustada da Direcional no 2T23 de **36,5%** vs. **30,5%** da média do setor[2,3]

05. Performance financeira comprovada e retorno aos acionistas

brAAA S&P Global Ratings

Crescimento robusto da receita, sólida **lucratividade** e níveis **conservadores de alavancagem: a única empresa com rating AAA** no segmento de baixa renda e entre as 2 no setor imobiliário brasileiro

06. Altos padrões de governança e operação de excelência no setor

Forte alinhamento entre os acionistas e a administração, apoiado pelos **mais altos padrões de governança** ("B3 – Novo Mercado")

Banco de terrenos de R$ 35,1 bilhões, disponível nas praças de atuação

82% dos custos de banco de terrenos totais pagos através de permutas

4 produtos complementares

+87% do VGV atual do estoque atende requerimentos[1] do MCMV

CAGR[4] de Vendas Líquidas de +25%

(2020 - 2T23 LTM)

+R$ 520 milhões em dividendos pagos

desde 2019

Melhor CEO do Setor (2022)[5]

Ranking *Institutional Investor*

Fonte: Companhia. | Nota: (1) Assume o novo intervalo do MCMV; (2) Média do setor considera: Cury, Tenda, MRV e Plano & Plano; (3) Margem Bruta Ajustada: Considera o ajuste pelos juros capitalizados no CPV; (4) CAGR: *Compound Annual Growth Rate*, na sigla em inglês. Taxa de crescimento médio por ano; (5) Eleito por profissionais de *sell-side*, os quais incluem bancos de investimento, analistas, agentes e corretores.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

01. O Programa MCMV irá beneficiar o setor e a Direcional está pronta para ser a pioneira

Perspectivas para o Minha Casa, Minha Vida (MCMV) podem ser transformacionais para o setor…

ABRAINC

"Governo Federal Relança o Programa Minha Casa Minha Vida"

15 de Fevereiro de 2023

ABRAINC

"Minha Casa Minha Vida: Incorporadoras Apostam em 650 Mil Moradias em 1 Ano"

16 de Fevereiro de 2023

Valor Econômico

"Minha Casa, Minha Vida Vai Financiar 2 Milhões de Moradias até 2026"

14 de Abril de 2023

ABRAINC

"O Valor Máximo do Imóvel Deverá Passar dos Atuais R$264 Mil para R$350 Mil"

13 de Junho de 2023

ABRAINC

Governo Propõe ao Conselho do FGTS Aumentar Subsídio e Teto do Valor do Imóvel no Minha Casa Minha Vida

13 de Junho de 2023

O GLOBO

"Lula Quer Minha Casa Minha Vida Para Classe Média: 'O Cara que Ganha R$ 12 Mil Também Quer"

16 de Fevereiro de 2023

…e a Direcional está bem posicionada para capturar o crescimento

R$ 35,1 bilhões em banco de terrenos[1] prontos para desenvolvimento e posicionado nos mercados corretos

~55% do VGV do estoque posicionado nas regiões mais beneficiadas, **com um significativo potencial para MCMV e menor competitividade**

Riva: +71% do estoque e +76% do banco de terrenos atendem aos requisitos do MCMV, com o potencial aumento na faixa de renda de R$ 12 mil ("Faixa 4") e do teto do preço das unidades – **uma nova avenida de crescimento**

Capacidade financeira e estrutura de capital para acelerar o crescimento acima dos comparáveis do setor – nível de alavancagem da Direcional de **17% vs. 67%** da média do setor[2]

Capacidade de construção: **40 apartamentos em 45 dias**

Fonte: ABRAINC e notícias. | Nota: (1) Considera 2T23; (2) Considera 2T23 e média do setor considera Tenda, Plano & Plano e MRV.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

01. Visão geral do Minha Casa, Minha Vida: mudanças aumentam acessibilidade e mercado endereçável

O programa habitacional **Minha Casa, Minha Vida** foi oficialmente retomado em fevereiro de 2023, por meio de Medida Provisória (MP1162/23).

Em junho de 2023, o **Senado Federal aprovou a MP, que foi sancionada no mesmo dia pela Presidência da República.**

O novo "Minha Casa, Minha Vida" tem como objetivo principal **auxiliar as famílias de baixa renda no financiamento habitacional para a aquisição da casa própria**. O Programa oferece taxas de juros mais baixas e subsídios para a entrada, a fim de garantir moradia digna à população de baixa renda, utilizando recursos do FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço).

MCMV em números

- Montante de **~R$ 100 bilhões** transferido pelo FGTS, maior orçamento da história (2023)
- Objetivo de contratar **2 milhões** de moradias até 2026
- **4,8 milhões** de famílias beneficiadas desde 2009
- **R$ 725 bi** em créditos garantidos com fundos do FGTS desde 2009
- **Subsídio[2] de até R$ 55 mil** para beneficiários do MCMV, revisado de R$ 47,5 mil (+16%)

Comparação do MCMV antes e após as mudanças[1]

	Renda		Taxa de Juros	
Grupo	**Faixas de Renda (Atual)**	**Faixas de Renda (Novo)**	**S, SE, CO**	**N, NE**
Faixa 1	Até R$ 2.400	Até **R$ 2.000**	4,25%	**4,00%** ↓
		Até **R$ 2.640** ↑	4,50%	**4,25%** ↓
Faixa 2	Até R$ 3.000	Até **R$ 3.200** ↑	5,00%	**4,75%** ↓
	Até R$ 3.700	Até **R$ 3.800** ↑	**5,50%**	
Faixa 3	Até R$ 4.400	Até **R$ 4.400**	**6,50%**	
	Até R$ 8.000	Até **R$ 8.000**	**7,66%**	

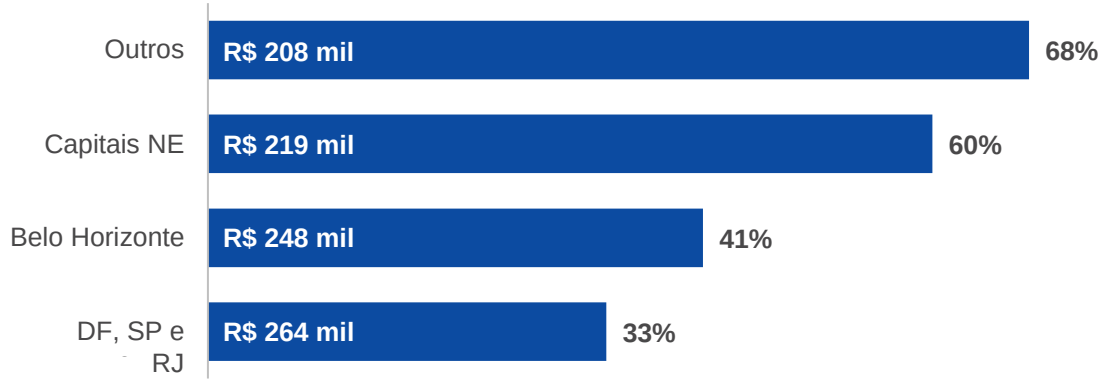
Fontes: Companhia e ABRAINC. | Notas: (1) Novo preço teto do imóvel é válido para todo o país, não mais restrito às capitais Rio de Janeiro, Brasília e São Paulo; (2) Desconto que o FGTS concede a fundo perdido às famílias nas faixas de renda mais baixas do programa e que ajuda a reduzir a entrada no financiamento do imóvel.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

01. Mudanças no Programa MCMV irão beneficiar mais as regiões onde a Direcional possui maior relevância

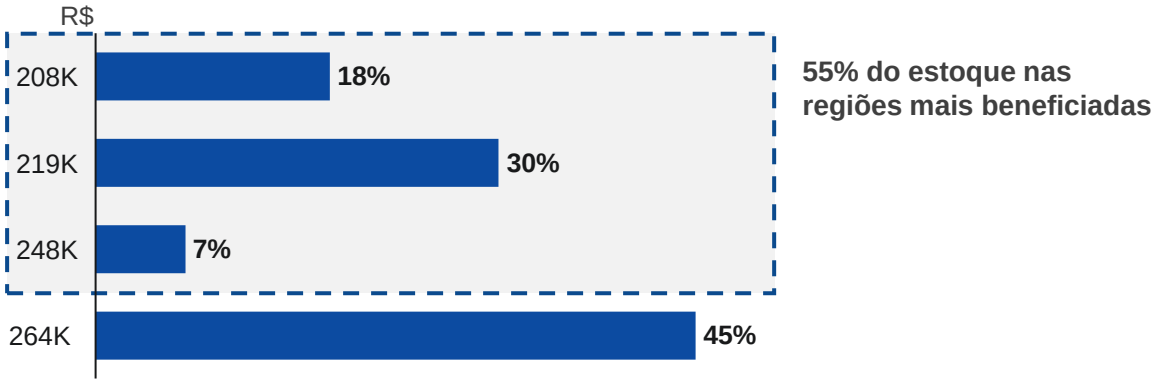
Aumento no teto do MCMV irá beneficiar principalmente regiões fora de SP e RJ...

Teto do preço das propriedades e seu respectivo aumento aprovado por região (R$, %)



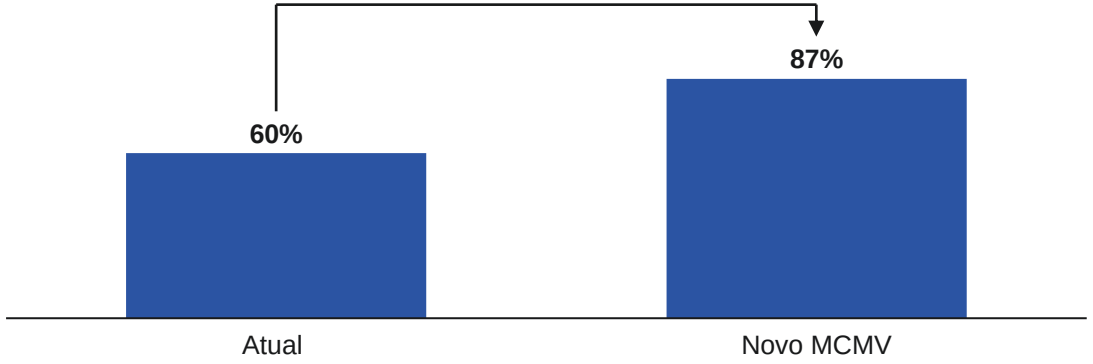
…onde a Direcional possui a maior parte de seu estoque

Estoque por teto de preço por propriedade (%)



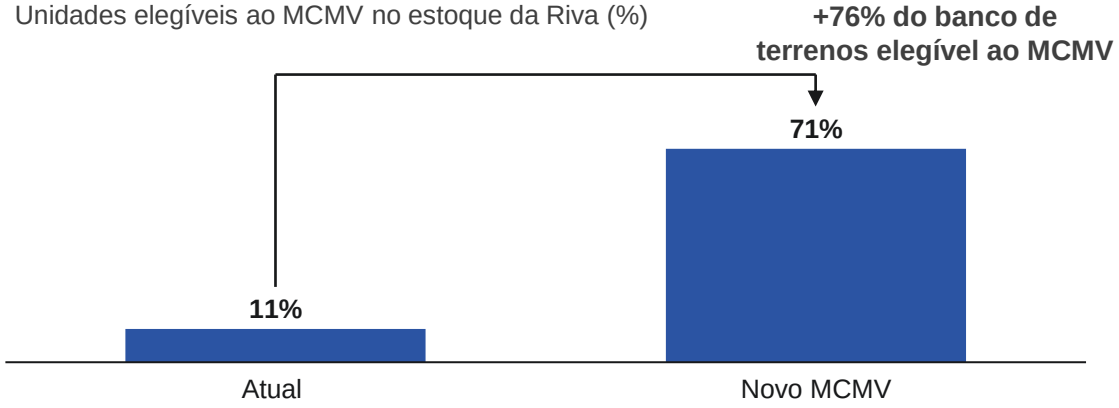
Aumento relevante no estoque elegível ao MCMV

Unidades elegíveis ao MCMV no estoque do Grupo Direcional (%)



Riva: aumento nas unidades elegíveis ao MCMV

Unidades elegíveis ao MCMV no estoque da Riva (%)



Fonte: Devedora.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

02. Modelo de negócios único com alocação de capital eficiente, foco na alta rotatividade dos ativos e uma baixa exposição de caixa

Pilares Estratégicos

Aquisição

- **82% dos custos do banco de terrenos** pago através de permutas
- **Menor exposição do caixa** antes do lançamento
- **Proprietário do terreno como "parceiro na receita",** recebendo de acordo com fluxo de caixa do projeto

Time de vendas

- **Time de vendas exclusivo,** setorizado por produto
- **Parcerias estratégicas** com corretores locais e estandes de vendas próprios customizados
- Estrutura própria de vendas foi responsável por **~69% das vendas totais em 2022**

Financiamento dos clientes antes da construção

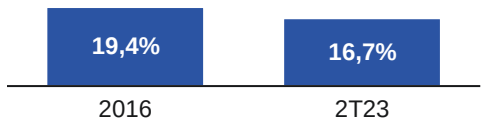
- **Financiamento dos clientes** durante o processo de venda dos projetos
- **Menor impacto no caixa** e sem risco de cancelamento
- **Ciclo de caixa** mais curto e eficiente

Excelência na construção industrializada

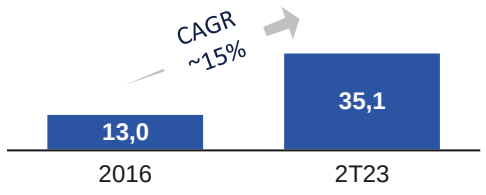
- **Processo industrializado** com formas de alumínio e paredes de concreto
- Construção de edifícios com **40 apartamentos** em **45 dias** utilizando formas de alumínio
- **Notável histórico de alta qualidade,** controle de custos e entregas dentro do prazo

Crescimento robusto com incremento da rentabilidade sem aumento do perfil de risco

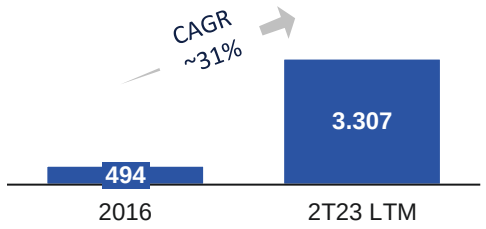
Alavancagem (DL/PL)



Evolução do Banco de Terrenos (R$ Bilhões)



Vendas Líquidas (R$ Milhões)



ROE[1] (%)

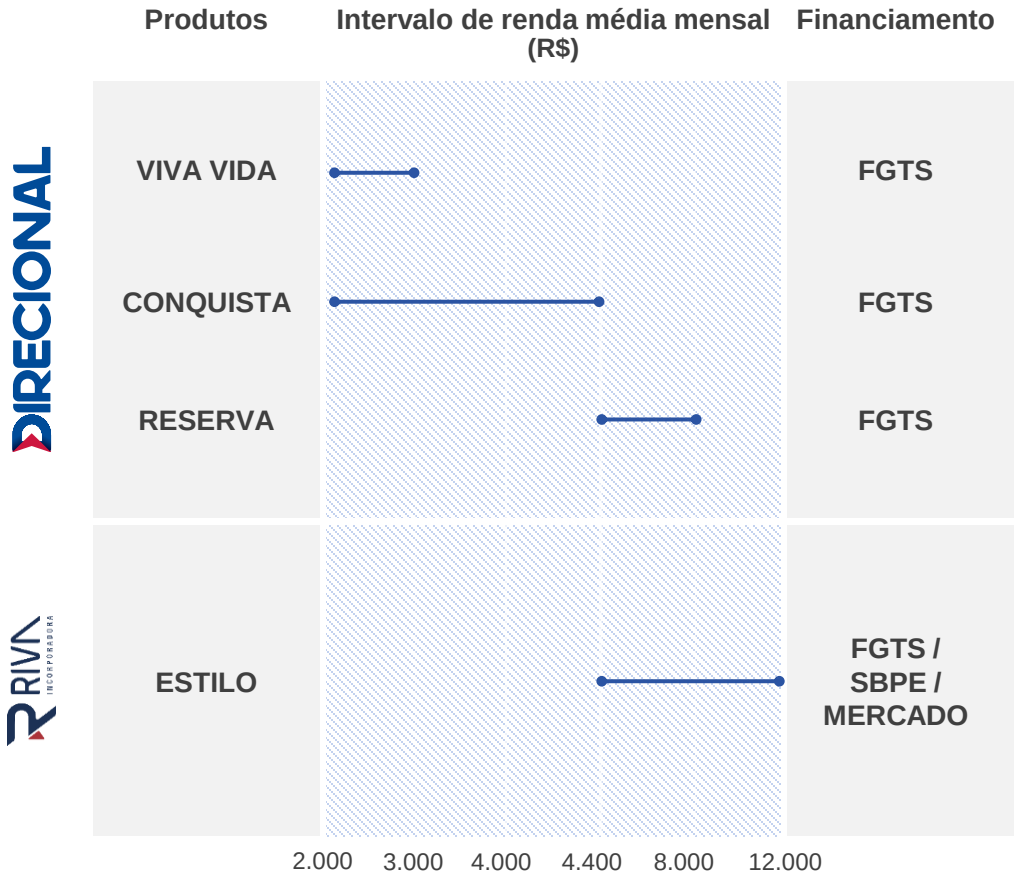
22% (2T23 LTM)

Fonte: Companhia. | Nota: (1) Considera ROE 2T23 LTM.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

03. Portfólio geograficamente diversificado com foco em atender aos segmentos de baixa e média renda e singularmente posicionado para o MCMV

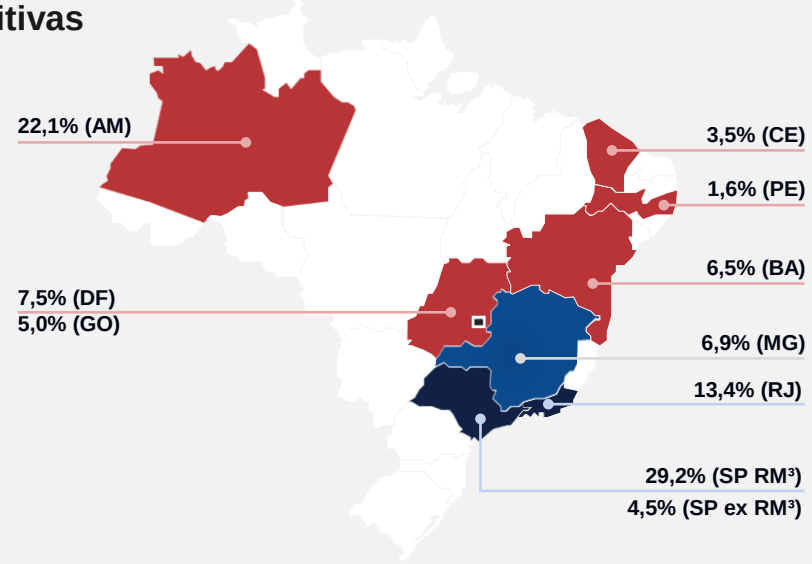
Modelo plenamente capaz de operar dentro dos segmentos de baixa e média renda[1]



Presença geográfica diversificada, minimizando a dependência de cidades altamente competitivas

Foco nas regiões metropolitanas com condições de mercado e MCMV favoráveis

Sinergias entre os bancos de terrenos da Direcional e Riva



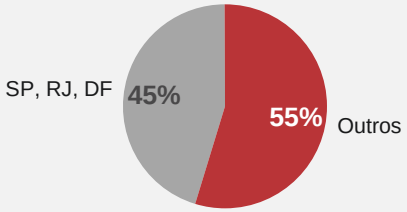
Legenda:

% do Estoque Total[2]

- >60% Aumento do Teto do MCMV
- 41-59% Aumento do Teto do MCMV
- 33-41% Aumento do Teto do MCMV

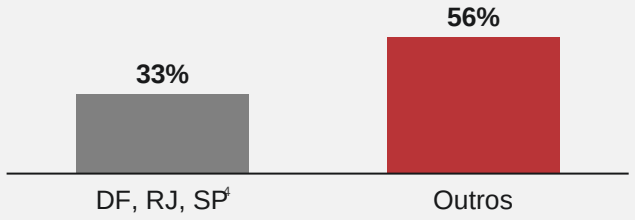
O estoque da Direcional possui grande relevância...

% do Estoque Total



...em regiões com o maior aumento no teto do MCMV

Aumento médio do teto de preços do MCMV por Estado (%)



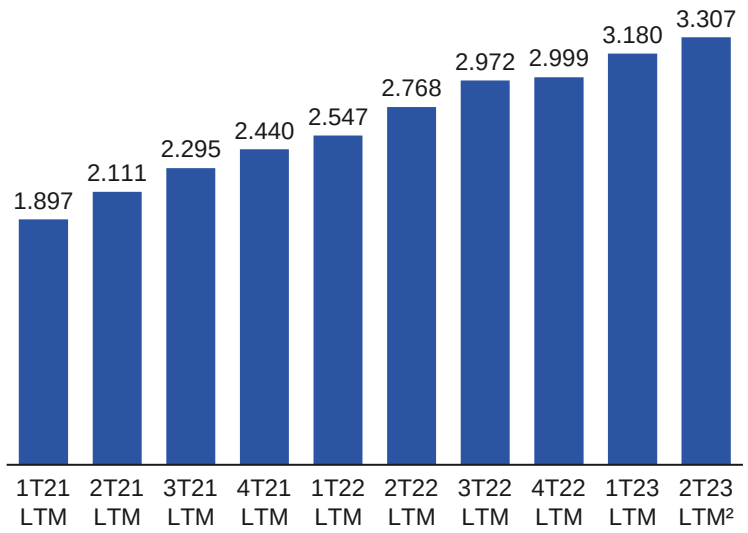
Fonte: Companhia. | Notas: (1) Considera Capitais e Metrópoles com maior faixa de renda para famílias cuja renda está entre R$4.400 e R$8.000; (2) Considera o estoque no 2T23; (3) Região Metropolitana do Estado de São Paulo, compreendendo as cidades de São Paulo, Campinas, Sorocaba e Ribeirão Preto; (4) SP inclui apenas a Região Metropolitana de São Paulo.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

04. Sólido histórico de resultados com crescimento e ganho de rentabilidade

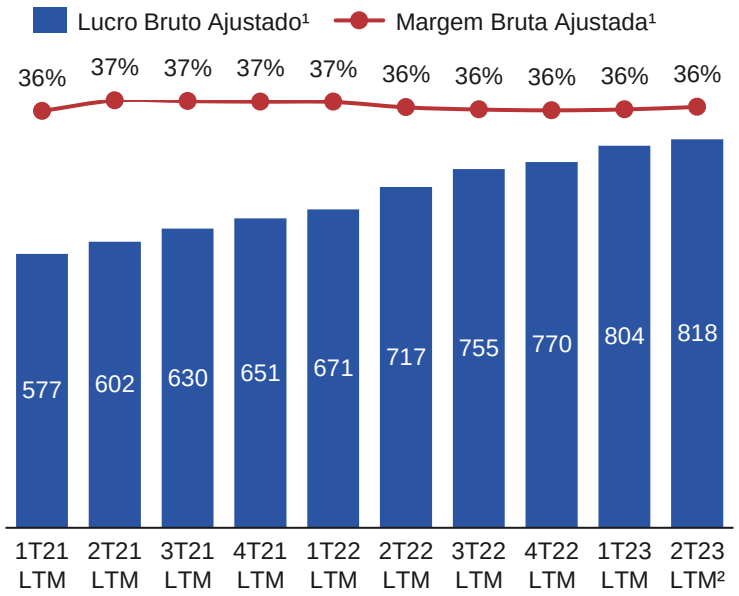
Vendas Líquidas

VGV 100% (R$ milhões)



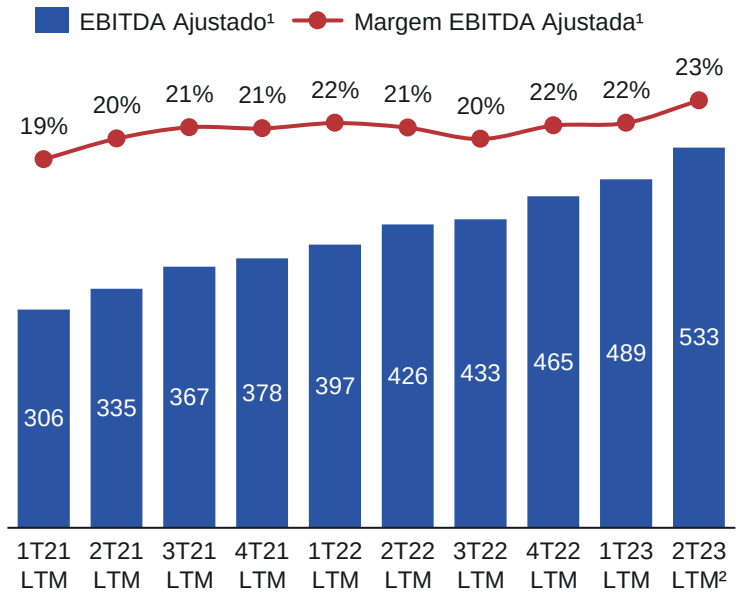
Lucro Bruto Ajustado¹

(R$ milhões, %)



EBITDA Ajustado¹

(R$ milhões, %)



Constante evolução do nível de Vendas Líquidas

Sólido *track record* de rentabilidade

Elevação do EBITDA para os maiores níveis da história da Companhia

Fonte: Devedora. Nota: (1) Considera o ajuste pelos juros capitalizados no CPV (Custo dos Produtos Vendidos). (2) LTM: Período que compreende os últimos 12 meses (*Last Twelve Months*, na sigla em inglês).

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

05. Expertise operacional de primeira linha suporta modelo de negócios com rentabilidade resiliente

DESTAQUES OPERACIONAIS

Modelo de construção eficiente, com adoção antecipada do método de construção industrial

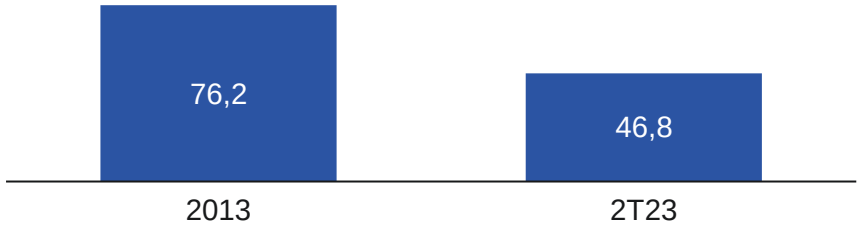
Gestão de projetos confiável desde a aquisição do terreno, com orçamento detalhado e rigoroso controle de custos

Possibilidade de expandir a produção por meio da capacidade de engenharia atual
Capacidade pronta para um rápido crescimento: **46,8 mil** unidades em desenvolvimento no 2T23 versus **76,2 mil** em 2013[1]

Política sólida de precificação de produtos

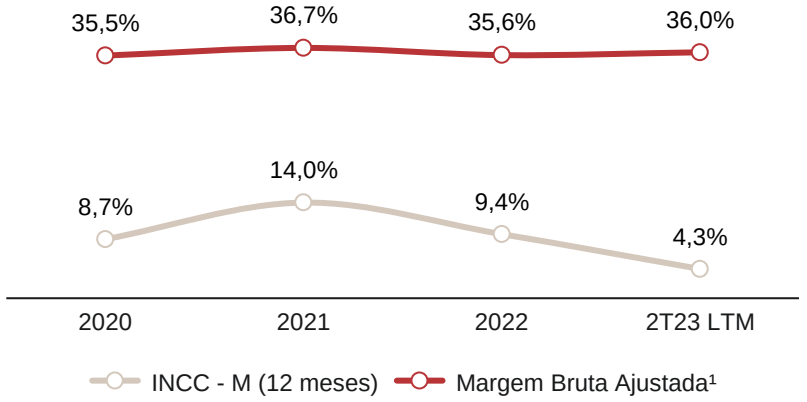
Capacidade construtiva comprovada

Unidades em Desenvolvimento[1] (milhares de unidades)



Modelo de construção eficiente oferece suporte à rentabilidade sustentável durante todo o ciclo

(Margem Bruta Ajustada LTM[2] vs INCC[3] LTM)



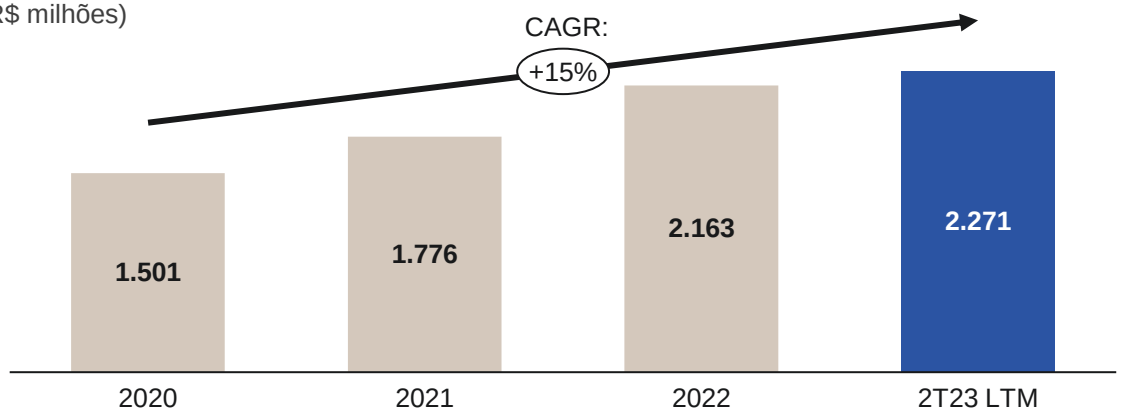
Fonte: Companhia. | Notas: (1) Unidades em desenvolvimento (lançadas, mas não concluídas); (2) Margem Bruta Ajustada: Considera CPV ajustado por juros capitalizados nas despesas; (3) INCC: Índice Nacional de Custo da Construção.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

05. Crescimento robusto e consistente combinado com lucratividade crescente traduz-se em retorno para os acionistas,…

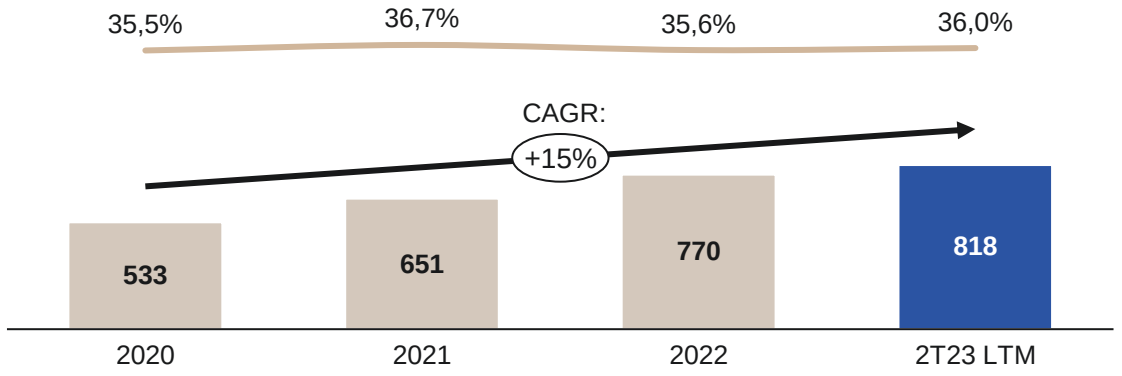
Receita Líquida

(R$ milhões)



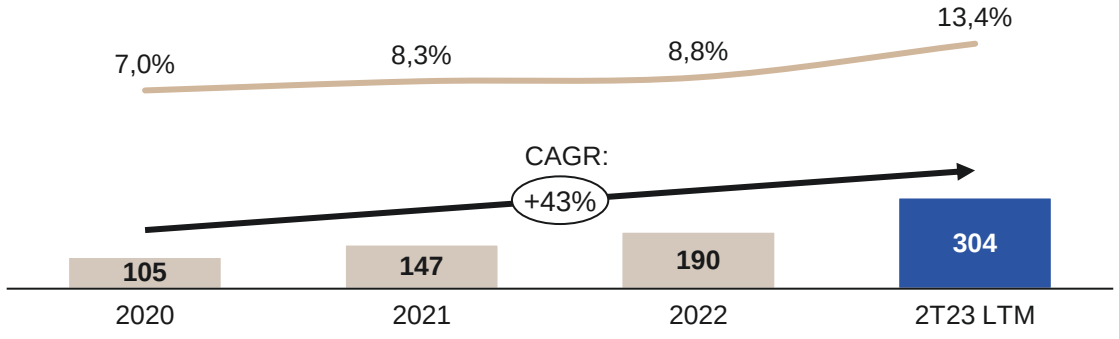
Lucro Bruto e Margem Bruta[1]

(R$ milhões, %)



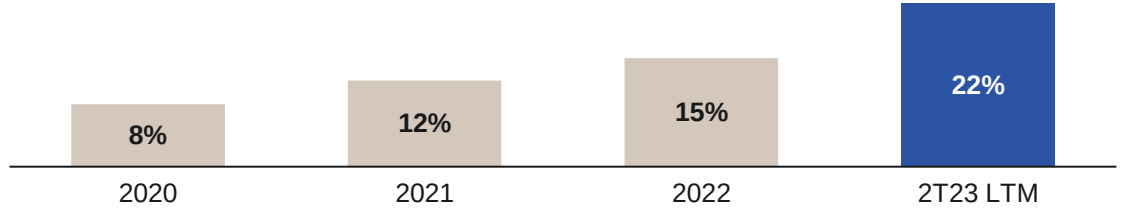
Lucro Líquido e Margem Líquida

(R$ milhões, %)



Retorno sobre o Patrimônio Líquido[2]

(%)



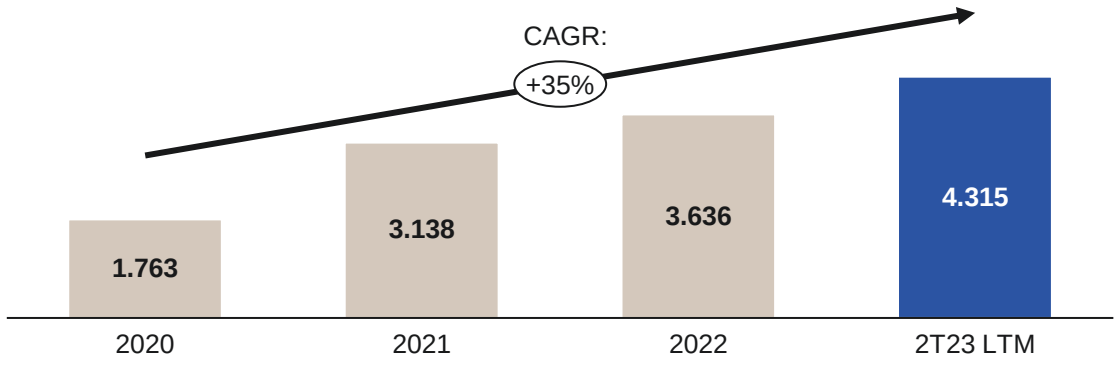
Fonte: Companhia. | Notas: (1) Considera o ajuste pelos juros capitalizados no CPV (Custo dos Produtos Vendidos); (2) Considera o ROE 2T23 LTM.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

05. …em métricas operacionais sólidas em constante evolução...

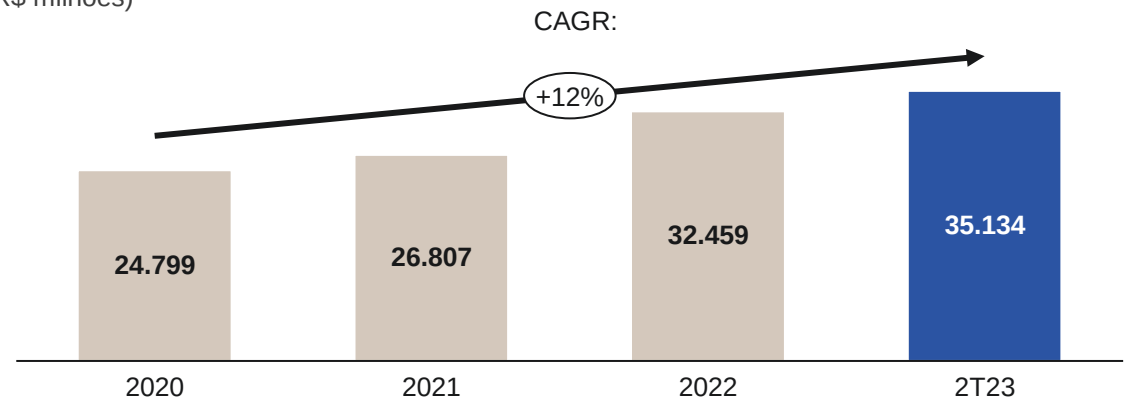
Lançamentos

(R$ milhões)



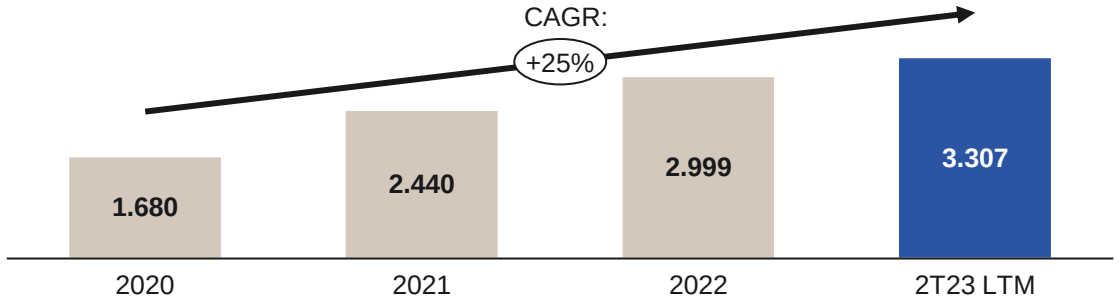
Banco de Terrenos

(R$ milhões)



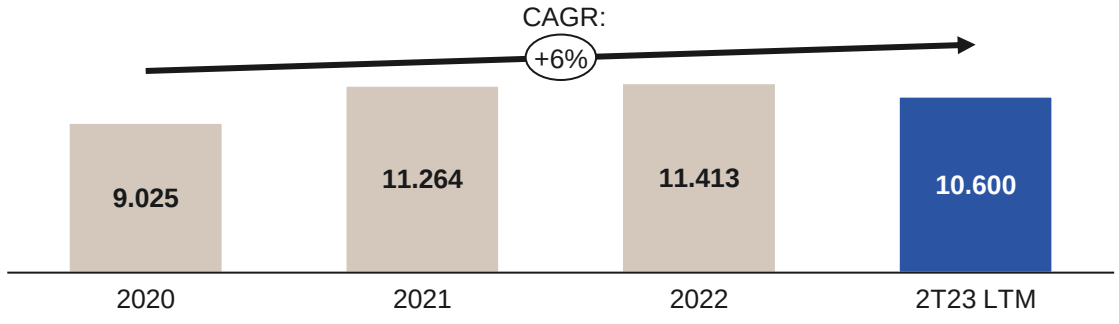
Vendas Líquidas

(R$ milhões, %)



Unidades Repassadas

(Número de unidades)



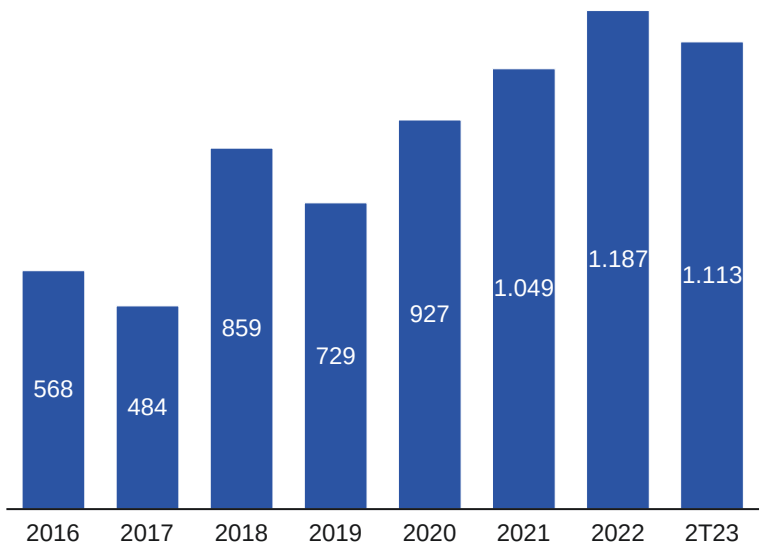
Fonte: Companhia.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

05. …e em uma estrutura de capital conservadora e equilibrada

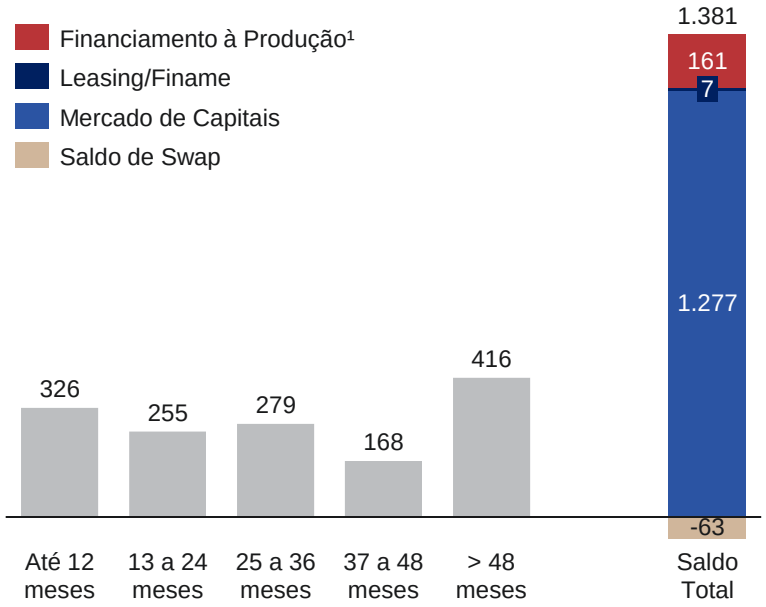
Evolução do Caixa

(R$ milhões)



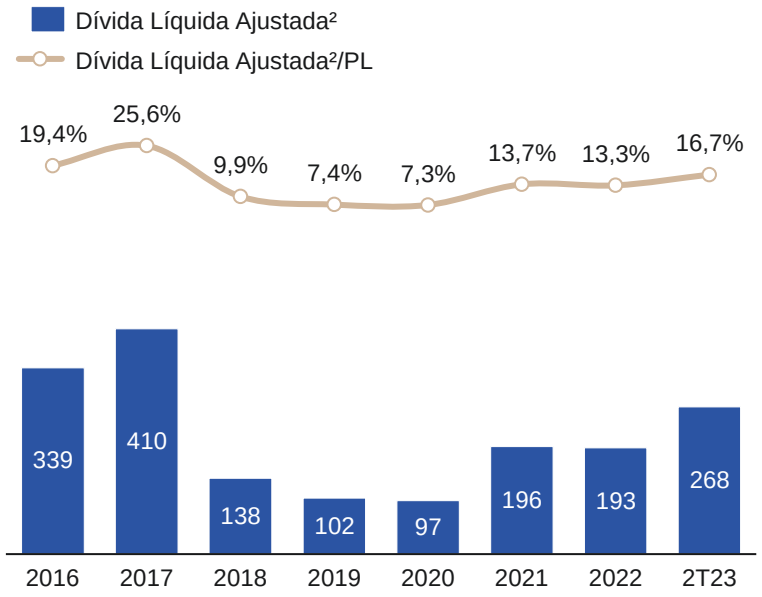
Cronograma de Amortização da Dívida

(R$ milhões)



Índice de Alavancagem

(R$ milhões e %)



Posição de caixa mais que suficiente para cobrir os próximos 4 anos do endividamento bruto total

77% do endividamento total é de longo prazo

Prazo médio ponderado de vencimento da dívida: 44 meses

Fonte: Companhia. | Notas: (1) Linha de crédito destinada a empresas construtoras, incorporadoras ou Sociedades de Propósito Específico ("SPE"), destinada ao financiamento à produção de imóveis com recursos do FGTS e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo ("SBPE"); (2) Dívida Líquida Ajustada: ajuste por saldo de contratos de operações de *swap* de juros.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

06. Alto nível de governança combinado com time de gestão de excelência

Conselho de Administração

Ricardo Valadares Gontijo
Presidente do Conselho de Administração
DIRECIONAL

Ricardo Ribeiro Valadares Gontijo
Conselho de Administração (Efetivo)
DIRECIONAL

Ana Lúcia Ribeiro Valadares Gontijo
Conselho de Administração (Efetivo)
DIRECIONAL

Ana Carolina Ribeiro Valadares Gontijo
Conselho de Administração (Efetivo)
DIRECIONAL

Alberto Fernandes
Conselheiro Independente
Itaú BBA JHSF LLOYDS BANK

Christian Caradonna Keleti
Conselheiro Independente
AlphaKey CREDIT SUISSE

Cláudio Carvalho de Lima
Conselheiro Independente
aw realty CETESB a|w CYRELA

Principais Executivos

Ricardo Ribeiro Valadares Gontijo
CEO

PRÊMIO EXECUTIVO Valor 2023 **Executivo de Valor Indústria da Construção (2023)**

Ranking *Institutional Investor* (2022)
Melhor CEO[1] no setor imobiliário
Segundo Melhor CEO[1] Geral

Referência no setor imobiliário / ABRAINC

Companhia Familiar

Acionistas de renome ativamente engajados e com sólido histórico no setor

Cultura corporativa que enfatiza o crescimento consistente, sustentável e de longo prazo: *skin in the game*

Rafael Passos Valadares
Diretor Engenharia
AG ANDRADE GUTIERREZ VALE

Henrique Assunção Paim
Diretor Financeiro
Itaú BBA

Paulo Henrique Martins de Sousa
Diretor de Relação com Investidores
DIRECIONAL

Fonte: Companhia. | Nota: (1) Eleitos por profissionais de sell-side, os quais incluem bancos de investimento, analistas, agentes e corretores.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

DIRECIONAL

2. Características da Oferta

Características da Oferta

Devedora	Direcional Engenharia S.A.		
Coordenadores	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., UBS Brasil, Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. e Banco Safra S.A.		
Emissora	True Securitizadora S.A.		
Título	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)		
Oferta Pública	Instrução CVM nº 160		
Lastro	Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, em até 3 (três) Séries, da 10ª (décima) Emissão da Direcional Engenharia S.A.		
Valor Total da Emissão	R$ 250.000.000,00, com possibilidade de lote adicional de até 25%, podendo chegar a até R$ R$ 312.500.000,00		
Regime de Colocação	Garantia Firme para o Volume Total de R$ 250.000.000,00		
Séries	Até 3 séries, em sistema de vasos comunicantes		
Prazo	**1ª Série:** 5 anos	**2ª Série:** 5 anos	**3ª Série:** 5 anos
Amortização	**1ª Série:** Na data de vencimento (*Bullet)*	**2ª Série:** Na data de vencimento (*Bullet)*	**3ª Série:** Na data de vencimento (*Bullet)*
Taxa Teto Indicativa[1]	**1ª Série:** CDI + 0,70%	**2ª Série:** 106,5% do CDI	**3ª Série:** DI Pré com vencimento em Jan/28 + 0,70% ou 11,80%, dos dois o maior

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Características da Oferta

Data de Vencimento	**1ª Série:** 16 de novembro de 2028	**2ª Série:** 16 de novembro de 2028	**3ª Série:** 16 de novembro de 2028
Periodicidade dos Juros	Semestrais, sem carência	Semestrais, sem carência	Semestrais, sem carência
Atualização Monetária	Os CRI não serão atualizados monetariamente.		
Garantias	*Clean*		
Resgate Antecipado Facultativo	Exclusivamente caso (i) os tributos de responsabilidade da Devedora mencionados na Cláusula 7.32 da Escritura de Emissão de Debêntures sofram qualquer acréscimo; e (ii) a Devedora venha a ser demandada a realizar o pagamento referente ao referido acréscimo, nos termos da Cláusula 7.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos do que a totalidade, das Debêntures, com o consequente resgate antecipado da totalidade dos CRI pela Emissora.		
Público Alvo	Os CRI serão destinados aos Investidores Qualificados		
Distribuição e Negociação	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão		
***Covenants* Financeiros**	Razão Dívida Líquida Corporativa/Patrimônio Líquido < **0,50 (cinquenta centésimos)**		

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Cronograma da Oferta

Ordem	Eventos	Data[1] [3]
01.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	19/10/2023
02.	Início das apresentações para potenciais investidores (*roadshow*)	20/10/2023
03.	Início do Período de Reserva	26/10/2023
04.	Divulgação deste Comunicado de Reapresentação Nova divulgação do Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta	07/11/2023
05.	Início do 1º Período de Desistência	08/11/2023
06.	Divulgação de Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta Disponibilização da versão atualizada do Prospecto Preliminar em função da divulgação das informações trimestrais da Companhia, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023[4]	10/11/2023
07.	Início do 2º Período de Desistência	13/11/2023
08.	Encerramento do 1º Período de Desistência	14/11/2023
09.	Encerramento do 2º Período de Desistência Encerramento do Período de Reserva	20/11/2023
10.	Procedimento *Bookbuilding*	21/11/2023
11.	Comunicado do Resultado do Procedimento *Bookbuilding*	22/11/2023
12.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo [2] [3]	23/11/2023
13.	Data de Liquidação da Oferta	24/11/2023
14.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento [3]	21/05/2024

Notas: (1) As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado. | (2) Data de início do período de distribuição da Oferta. | (3) O Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento bem como quaisquer outros anúncios referente à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160. | (4) Os Investidores devem tomar a sua decisão de investimento nos CRI com base na versão mais atual do Prospecto Preliminar, a qual será disponibilizada após a divulgação das informações trimestrais da Companhia referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023 e considerará os resultados de tais informações trimestrais, e do Prospecto Definitivo, quando disponível.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

DIRECIONAL

3. Equipe de Distribuição

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Contatos de Distribuição

Coordenador Líder

Getúlio Lobo
Carlos Antonelli
Fernando Leite
Guilherme Pescaroli
Guilherme Pontes
Gustavo Oxer
Gustavo Padrão
Lara Anatriello
Lucas Sacramone, CFA
Raphaela Oliveira
Vitor Amati

(11) 3027-2278
distribuicaoinstitucional.rf@xpi.com.br

Coordenador

Paulo Arruda
paulo.arruda@ubsbb.com
Bruno Finotello
bruno.finotello@ubsbb.com
Daniel Gallina
daniel.gallina@ubsbb.com
Paula Montanari
paula.montanari@ubsbb.com

+55 11 2767-6191
ol-salesrf@ubs.com

Coordenador

Januaria Rotta
Alexandre Baldrigue
Eliana Noventa
Pedro Sene
Pedro Vasconcellos

fi.sales@safra.com.br

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

DIRECIONAL

4. Fatores de Risco

Fatores de Risco

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora e suas respectivas atividades e diversos riscos a que estão sujeitas, ao setor imobiliário, às Debêntures, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, neste Prospecto e nos demais documentos da Oferta, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

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

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

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

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

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

Este Prospecto contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições.

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

Não aplicável, considerando que a presente Emssão dos CRI não conta com qualquer subordinação.

b) Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão do crédito

Não aplicável, considerando que os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI são decorrentes das Debêntures, emitidas pela Devedora e subscritas diretamente pela Emissora, não havendo qualquer tipo de concessão ou cessão de créditos.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

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

Não aplicável, considerando que os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI são decorrentes das Debêntures, emitidas pela Devedora e subscritas diretamente pela Emissora, não havendo qualquer tipo de concessão ou cessão de créditos.

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

Não aplicável, tendo em vista que, no âmbito da Emissão dos CRI, não serão constituídas garantias, reais ou fidejussórias, sobre os CRI ou sobre os Créditos Imobiliários.

e) Riscos da Oferta

e.i) Risco de não cumprimento das Condições Precedentes

Nos termos do Contrato de Distribuição, os CRI serão distribuídos sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao valor correspondente a R$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais). Os CRI eventualmente emitidos em razão do exercício da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob o regime de melhores esforços de colocação.

O cumprimento, pelos Coordenadores, das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição, é condicionado, mas não limitado, ao atendimento cumulativo, até a data da obtenção do registro da Oferta pela CVM (neste caso, mantidas até a data de liquidação) ou até a data de liquidação financeira dos CRI, conforme o caso, e observado o disposto no Contrato de Distribuição, de determinadas condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição (estabelecidas como condições suspensivas nos termos, e para todos os fins e efeitos, do artigo 125 do Código Civil), as quais serão verificadas de forma individual por cada um dos Coordenadores.

A não implementação de qualquer uma das condições precedentes, sem renúncia por parte dos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, ensejará a exclusão da obrigação de prestar a garantia firme pelo respectivo Coordenador que não a renunciou, sem assunção de quaisquer obrigações adicionais pelos demais Coordenadores, e tal fato deverá ser tratado (i) caso a Oferta já tenha sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido perante a CVM, como modificação da Oferta, podendo, observado o disposto do Contrato de Distribuição, implicar em resilição no Contrato de Distribuição; ou (ii) caso o registro da Oferta já tenha sido obtido perante a CVM, como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, o cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160, causando, portanto, perdas financeiras à Devedora, bem como aos Investidores.

Em caso de cancelamento da Oferta, todos as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, a Devedora e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento dos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

e.ii) Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso estes decidam pelo desinvestimento. Não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI no mercado secundário, tampouco pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Desde que observados os termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160 e do artigo 33, §10 e §11, e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, a negociação dos CRI no mercado secundário poderá ser destinada ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, conforme divulgação do Anúncio de Encerramento, sendo certo que, na data desde Prospecto, os requisitos do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60 não estão sendo atendidos, de modo que, nesta data, a negociação dos CRI é restrita a Investidores Qualificados. Tais restrições podem diminuir a liquidez dos CRI no mercado secundário. Nestas hipóteses, o Investidor poderá ter dificuldades em negociar os CRI, podendo resultar em prejuízos aos Titulares de CRI.

Adicionalmente, caso a garantia firme de colocação seja exercida pelos Coordenadores, os Coordenadores poderão revender os CRI subscritos por valor acima ou abaixo do seu Valor Nominal Unitário, sem qualquer restrição, portanto, à sua negociação.

Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a respectiva Data de Vencimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

e.iii) Risco da Marcação a Mercado

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

e.iv) A Oferta será realizada em até três séries, sendo que a alocação dos CRI entre as séries será realizada com base no Sistema de Vasos Comunicantes, o que poderá afetar a liquidez de eventual série com menor demanda.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

A quantidade de CRI alocada em cada série da Emissão será definida de acordo com a demanda dos CRI pelos investidores, a ser apurada em Procedimento de Bookbuilding, observado que a alocação dos CRI entre as Séries da Emissão será realizada por meio do Sistema de Vasos Comunicantes. Eventual Série em que for verificada uma demanda menor poderá ter sua liquidez no mercado secundário afetada adversamente.

Dessa forma, os Titulares dos CRI de tal Série poderão enfrentar dificuldades para realizar a venda desses CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Adicionalmente, os Titulares dos CRI de tal Série poderão enfrentar dificuldades para aprovar matérias de seu interesse em Assembleias Especiais das quais participem tanto Titulares dos CRI 1ª Série, quanto os Titulares dos CRI 2ª Série, quanto os Titulares dos CRI 3ª Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

e.v) Risco de Resgate Antecipado dos CRI

Os CRI serão resgatados de forma antecipada nos casos de (i) declaração do vencimento antecipado das Debêntures; (ii) Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (iii) Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures; e (iv) Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, observado o disposto no item 10.9 da seção “10. Informações sobre os Direitos Creditórios” deste Prospecto. Em qualquer uma dessas situações descritas o horizonte original de investimento do Titular do CRI será frustrado e poderão ocorrer prejuízos financeiros aos Titulares de CRI, tendo em vista a possibilidade de não haver, no momento do evento em questão, outros ativos no mercado de risco e retorno semelhantes aos CRI. Além disso, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na Data de Vencimento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

e.vi) Os CRI poderão ser objeto de Oferta de Resgate Antecipado. Os Titulares de CRI podem ser obrigados a aceitar a Oferta de Resgate Antecipado caso haja a adesão mínima de 90% (noventa por cento) dos Titulares de CRI

Nos termos do item 10.9 da seção “10. Informações sobre os Direitos Creditórios” deste Prospecto, caso a Emissora realize uma Oferta de Resgate Antecipado, em decorrência da realização, pela Devedora, de uma Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, e haja a adesão de 90% (noventa por cento) ou mais dos Titulares de CRI à Oferta de Resgate Antecipado, os Titulares de CRI não aderentes aos termos da Oferta de Resgate Antecipado, terão os CRI de sua titularidade obrigatoriamente resgatados nos mesmos termos e condições que os Titulares de CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado o que, consequentemente, resultará no resgate antecipado da totalidade dos CRI.

Neste caso, os Titulares de CRI, mesmo que não tenham, inicialmente, aderido à Oferta de Resgate Antecipado, terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI, ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do Imposto de Renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

e.vii) Riscos relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

e.viii) Risco de Concentração da Devedora e dos Créditos Imobiliários

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

Os pagamentos devidos em decorrência dos CRI, tais como Amortização dos CRI e Remuneração dos CRI e, se aplicável, Encargos Moratórios, dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos pela Devedora. Os riscos a que a Devedora esteja sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar os pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI e consequentemente afetando de maneira adversa os Titulares de CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Debêntures podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Debêntures. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

e.ix) A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá afetar adversamente a formação da taxa de remuneração final dos CRI e sua participação na Oferta poderá resultar na redução da liquidez dos CRI

A taxa aplicável à Remuneração dos CRI será definida após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding, no decorrer do qual serão aceitas intenções de investimentos de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. A participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação da taxa final da Remuneração dos CRI e, caso seja permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas, nos termos das Seções 5.1 e 8.5 abaixo, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por manter estes CRI fora de circulação. Os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter esses CRI fora de circulação.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

e.x) Não houve no âmbito da oferta a contratação dos auditores independentes da Emissora

No âmbito da Oferta, não houve a contratação dos auditores independentes da Emissora, responsáveis pela revisão das informações trimestrais e/ou exame das demonstrações financeiras da Emissora. Consequentemente, as informações apresentadas no Prospecto podem não estar consistentes com as Informações Trimestrais – ITR revisadas e/ou demonstrações financeiras auditadas da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

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

As informações do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora não foram ou serão objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi ou será emitida opinião legal sobre a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações, obrigações e/ou contingências constantes no Formulário de Referência da Emissora e da Devedora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal dos assessores jurídicos da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas neste Prospecto e no Formulário de Referência da Emissora e da Devedora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora e na Devedora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e da Devedora podem conter imprecisões, de forma que, caso o Investidor tenha se pautado em tais informações para investir nos CRI e, por qualquer motivo, tais informações não tenham a precisão necessária, o Investidor poderá ser afetado negativamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

e.xii) Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Titulares de CRI por votos favoráveis de Titulares de CRI que representem (i) em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que estejam presentes no mínimo 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação. Em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de resgate dos CRI ou de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em assembleias. Além disso, em razão da existência de quóruns mínimos de instalação e deliberação das Assembleias Especiais de Titulares de CRI, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais de Titulares de CRI poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI que terão que acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

e.xiii) O risco de crédito da Devedora e a deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI

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

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média.

e.xiv) Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade do fluxo esperado

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta e indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. O recebimento dos recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários pode ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da Remuneração dos CRI e da Amortização dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento de referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para quitar integralmente as obrigações assumidas no âmbito dos CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

e.xv) Eventual Rebaixamento na Classificação de Risco dos CRI poderá acarretar a redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário

Na realização de uma classificação de risco (rating), determinados fatores relativos à Devedora são considerados, tais como sua situação financeira, sua administração e seu desempenho. São estudadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Devedora, os direitos a elas atribuídos em contratos e os fatores político-econômicos que podem afetar os aspectos operacionais e econômico-financeiros da Devedora. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, incluindo a obrigação de pagar principal e juros dos CRI no prazo estipulado. Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI durante sua vigência, poderá afetar negativamente o preço desses valores mobiliários e sua negociação no mercado secundário.

Adicionalmente, na ocorrência de eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI, a Devedora poderá encontrar dificuldades de captação por meio de outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, consequentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora e na sua capacidade de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Além disso, alguns dos principais investidores que compram valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil estão sujeitos a regulamentações específicas que limitam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento na classificação de risco dos CRI pode fazer com que esses investidores alienem seus CRI no mercado secundário, podendo vir a afetar adversamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

e.xvi) Medida Provisória n° 1.137, 22 de setembro de 2022

O Governo Brasileiro publicou a Medida Provisória n° 1.137, de 22 de setembro de 2022 (“MP 1.137”), que pretendia alterar determinadas regras de tributação aplicáveis a investidores não residentes que invistam no país por meio de fundos de investimentos, como Fundo de investimento em Participações (FIP) e Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios (FIDC) e/ou em títulos ou valores mobiliários e letras financeiras, conforme previsão do artigo 37 da Lei n° 12.249, de 11 de junho de 2010. Dentre outros, o artigo 3° da MP 1.137 reduzia a zero a alíquota do imposto de renda sobre os rendimentos produzidos por títulos e valores mobiliários objeto de distribuição pública, de emissão de pessoas jurídicas não-financeiras e que não sejam autorizadas pelo Banco Central. Tal benefício, contudo, não se aplicaria às operações realizadas entre partes vinculadas e aos casos em que o investidor esteja domiciliado em jurisdição de tributação favorecida (JTF) ou seja beneficiário de regime fiscal privilegiado (RFP), nos termos da legislação vigente.

No início de março, esgotou-se o prazo de 120 (cento e vinte) dias para conversão da Medida Provisória em lei pelo Congresso Nacional. Devido à não conversão da MP 1.137 em lei no prazo mencionado, a medida provisória perdeu a sua eficácia, cabendo ao Congresso Nacional elaborar decreto legislativo para disciplinar as relações jurídicas decorrentes da MP 1.137 revogada tacitamente. Desse modo, não é possível antecipar os efeitos da MP 1.137 durante o período de emissão do CRI, visto que caberá ao Congresso Nacional disciplinar o tratamento a ser despendido.

Sendo assim, ainda não é possível assegurar os efeitos que a MP 1.137 poderá gerar sobre a tributação efetivamente aplicável aos investidores não residentes que invistam em CRI no Brasil, as quais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

e.xvii) Risco relacionado à realização de auditoria legal com escopo restrito

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

Assim, considerando o escopo restrito da auditoria legal, é possível que existam riscos relacionados à Emissora e à Devedora para além dos que constam deste Prospecto, o que poderá ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

e.xviii) Risco da existência de credores privilegiados, por força de decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35

A Medida Provisória 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

O parágrafo 7º do artigo 27 da Lei nº 14.430, em consonância com o previsto no Termo de Securitização, estabelece que “Os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos” mas, como a referida Lei não revogou expressamente a Medida Provisória 2.158-35, não é possível garantir que as Debêntures, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, eventualmente e por desconhecimento do Poder Judiciário poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares de CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores, de modo poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

e.xix) Risco de liquidação do Patrimônio Separado

Na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir, imediata e temporariamente, a custódia e administração do Patrimônio Separado.

Em Assembleia Especial de Titulares de CRI, os Titulares de CRI deverão deliberar pela continuidade da sua administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para cumprimento do processo de convocação e realização de referida Assembleia Especial de Titulares de CRI, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação dos Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

e.xx) Riscos associados à guarda dos Documentos Comprobatórios do Lastro

A Securitizadora contratou a Instituição Custodiante, que será responsável pela guarda dos Documentos Comprobatórios do Lastro que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários. Não há como assegurar que a Instituição Custodiante atuará de acordo com a regulamentação aplicável em vigor ou com o acordo celebrado para regular tal prestação de serviços, o que poderá acarretar perdas para os Titulares de CRI. A perda e/ou extravio dos Documentos Comprobatórios do Lastro poderá dificultar a cobrança dos Créditos Imobiliários e resultar em perdas para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

e.xxi) Risco de adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI

A Súmula 176 do Superior Tribunal de Justiça enuncia que: “é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor à taxa de juros divulgada pela ANBID/CETIP”. A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela B3 em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Apesar de a referida súmula não vincular as decisões do Poder Judiciário, existe a possibilidade de, em uma eventual disputa judicial, a validade da estipulação da Taxa DI ser questionada e não ser considerada válida como fator de Remuneração dos CRI, ou ainda, que a Remuneração dos CRI deve ser limitada à taxa de 1% (um por cento) ao mês. Em se concretizando a referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI poderá conceder aos Titulares de CRI juros remuneratórios inferiores à atual a taxa da remuneração dos CRI, bem como limitar a aplicação de fator juros limitados a 1% (um por cento) ao mês, nos termos da legislação aplicável à fixação de juros remuneratórias, prejudicando a rentabilidade do investimento para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

e.xxii) O objeto da companhia Emissora e o Patrimônio Separado

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 9.514 e da Lei 14.430, cujos patrimônios são administrados separadamente. Os patrimônios separados de cada emissão têm como principal fonte de recursos os respectivos Créditos Imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos Créditos Imobiliários por parte dos devedores poderá fazer com que a Emissora tenha sua capacidade de honrar as obrigações assumidas junto aos Investidores reduzida.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

e.xxiii) Risco de Estrutura

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

e.xxiv) Risco Decorrente do descasamento da Remuneração das Debêntures e da Remuneração dos CRI.

Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares de CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de 1 (um) Dia Útil contado do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora. Os pagamentos de remuneração relacionados às Debêntures serão feitos com base na Taxa DI, divulgado na data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da remuneração das Debêntures.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

Todos os pagamentos de Remuneração relacionados aos CRI serão feitos com base em tal índice, divulgados com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da remuneração das Debêntures.

Em razão disso, a Taxa DI utilizada para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI a ser pago ao Titular de CRI poderá ser menor do que a Taxa DI divulgada nas respectivas datas de pagamento da Remuneração dos CRI, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

e.xxv) Risco Relacionado à Tributação dos CRI

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor /Materialidade Maior.

e.xxvi) Alterações na legislação tributária do Brasil aplicável aos CRI poderão afetar os Titulares de CRI

O governo brasileiro regularmente implementa alterações no regime fiscal, que poderão afetar os Titulares de CRI. Essas alterações podem incluir a criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares de CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas, o que poderá ocasionar pernas financeiras, em razão das alterações legislativas, aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

e.xxvii) Não realização ou realização inadequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e artigo 29, parágrafo 1º, inciso II, da Lei 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

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

Adicionalmente, a capacidade de satisfação dos Créditos Imobiliários também poderá ser afetada: (i) pela morosidade do Poder Judiciário brasileiro, caso necessária a cobrança judicial dos Créditos Imobiliários; ou (ii) pela eventual perda de documentos comprobatórios, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

e.xxviii) Risco de Formalização

O lastro dos CRI é composto pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures. Falhas na elaboração e formalização da Escritura de Emissão, de acordo com a legislação aplicável, e no seu registro na junta comercial competente e nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos e podem afetar o lastro dos CRI e, por consequência, afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e, por sua vez, afetar de maneira adversa os Titulares de CRI.

Eventuais mudanças na interpretação ou aplicação da legislação aplicável às emissões de debêntures e aos certificados de recebíveis imobiliários por parte dos tribunais ou autoridades governamentais de forma a considerar a descaracterização das Debêntures como lastro dos CRI, podem causar impactos negativos aos Titulares de CRI. Além disso, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais, ou outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia dos CRI para seus titulares podem afetar negativamente os pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI, uma vez que, de acordo com o Termo de Securitização, esses tributos constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, e não incidirão no Patrimônio Separado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

e.xxix) Risco referente à ausência de análise prévia da CVM e de entidade autorreguladora

A Oferta será distribuída nos termos da Resolução CVM 160 por meio do rito automático, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram e não serão objeto de análise prévia da CVM ou de entidade autorreguladora. Caso a CVM verifique alguma inconsistência, está poderá solicitar modificações na Oferta, ou até mesmo determinar seu cancelamento, o que poderá atrasar o cronograma da Oferta ou modificar seus termos e condições, afetando adversamente o potencial Investidor. Neste sentido, os Investidores interessados em adquirir os CRI, no âmbito da Oferta, devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficientes para conduzir sua própria pesquisa, validação e investigação independentes sobre a Emissora e a Devedora, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que as informações contidas nos Documentos da Operação não foram e nem serão submetidas à prévia apreciação e revisão da CVM ou de entidade autorreguladora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

e.xxx) Risco de resgate antecipado dos CRI na hipótese de indisponibilidade da Taxa DI

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

Se, a qualquer tempo durante a vigência das Debêntures, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo da remuneração Debêntures.

Caso a Taxa DI (i) deixe de ser divulgada por prazo superior a 30 (trinta) dias consecutivos contados da data esperada para sua divulgação, ou (ii) caso a Taxa DI seja extinta ou haja impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures, conforme o caso, por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Uteis contados da data de término do Período de Ausência da Taxa DI (conforme definido abaixo) ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI (na forma e prazos estipulados no Termo de Securitização) a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, em comum acordo com a Devedora, do novo parâmetro da remuneração das Debêntures, a ser aplicado, que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração das Debêntures. Tal Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ser realizada dentro do prazo estabelecido no Termo de Securitização.

Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, previstas na Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da TDIk, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Emissora quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures.

Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Emissora, a Devedora e os Titulares de CRI ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI por falta de quórum de instalação e/ou deliberação, em segunda convocação, na forma prevista no Termo de Securitização, a Devedora se obriga a resgatar a totalidade das Debêntures, em conformidade com os procedimentos descritos na Escritura e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI.

Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI na hipótese descrita acima, os Titulares de CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos. Adicionalmente, a inadimplência da Devedora poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento integral dos valores devidos em caso de resgate antecipado dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

e.xxxi) Insuficiência do patrimônio líquido da Emissora frente ao valor total da oferta

A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora ou ao Agente Fiduciário convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

A Emissora responderá pelos prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas no Termo de Securitização, desde que devidamente comprovado em sentença judicial transitada em julgado. Dessa forma, o patrimônio líquido da Emissora poderá não ser suficiente para fazer frente aos prejuízos que causar, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

e.xxxii) Ausência de coobrigação da Emissora

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

e.xxxv) Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados de forma igualitária a todos os Investidores dos CRI de uma mesma Série em cada Data de Integralização e consequentemente, para todas as Debêntures de uma mesma série, na ocorrência de uma ou mais das seguintes condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (1) alteração na taxa SELIC; (2) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (3) alteração na Taxa DI; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, caso aplicável, o eventual ágio ou deságio deverá ser o mesmo à totalidade dos CRI de uma mesma Série integralizados em uma mesma Data de Integralização, nos termos do artigo 61, §1º da Resolução CVM 160.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

Na ocorrência do resgate antecipado das Debêntures, os recursos decorrentes deste pagamento serão imputados pela Securitizadora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade do Investidor que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

e.xxxvi) Recente regulamentação específica acerca das emissões de certificados de recebíveis imobiliários e inexistência de jurisprudência acerca da securitização pode gerar riscos judiciais e/ou financeiros aos investidores de CRI

A atividade de securitização dos créditos imobiliários e de operações de securitização é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Resolução CVM 60 e a Lei nº 14.430, que trazem o regramento acerca dos certificados de recebíveis imobiliários, possuem início da sua vigência em data recente e não há tradição ou jurisprudência consolidada no mercado de capitais brasileiro acerca da securitização. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas que objetivam a segregação dos riscos do emissor de valores mobiliários (a Emissora), de seu devedor (no caso, a Devedora) e créditos que lastreiam a emissão. Em razão da gradativa consolidação da legislação aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários, há menor previsibilidade quanto à sua aplicação e interpretação ou a eventuais divergências quanto ao disposto na legislação e normativos aplicáveis. Dessa forma, por ser recente no Brasil, o mercado de securitização ainda não se encontra totalmente regulamentado e com a jurisprudência pacífica, podendo surgir diferentes interpretações acerca da Resolução CVM 60 e da Lei nº 14.430, gerando um risco de insegurança jurídica aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Oferta e os CRI, proferir decisões que causem efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

e.xxxvii) Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

e.xxxviii) Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, agente de cobrança, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significantemente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

A capacidade da Emissora 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 Emissora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração.

Além disso, a perda de pessoas qualificadas e a eventual incapacidade da Emissora de atrair e manter uma equipe especializada, com conhecimento técnico na securitização de recebíveis imobiliários, poderá ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora, afetando sua capacidade de gerar resultados, o que poderia impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

e.xxxix) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora ou da Devedora e/ou de suas subsidiárias

Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora e a Devedora poderão estar sujeitas a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora e a Devedora em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

e.xxxx) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, os Titulares dos CRI podem ser afetados desfavoravelmente com relação à liquidez dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

f) Riscos da Emissora

f.i) Manutenção do Registro de Companhia Aberta

A Emissora possui registro de companhia aberta desde 25 de novembro de 2010, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) no primeiro trimestre de 2013. A Emissora foi autorizada em 30 de janeiro de 2015 a realizar emissões de Certificados de Recebíveis imobiliários (CRI). A sua atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis imobiliários.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

f.ii) Risco da não realização da carteira de ativos

A Emissora é uma companhia securitizadora, tendo como objeto social a aquisição e securitização de Créditos Imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente, de modo que, o patrimônio separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos certificados de recebíveis imobiliários. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o agente fiduciário dos certificados de recebíveis imobiliários deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o patrimônio separado. Conforme disposto no Termo de Securitização, nesta hipótese, em Assembleia Especial de Titulares de CRI, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

f.iii) Riscos Relativos à Importância de Uma Equipe Qualificada

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Baixa

f.iv) Crescimento da Emissora e de seu Capital

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

f.v) Não aquisição de Créditos Imobiliários

A aquisição de créditos de terceiros para a realização de operações de securitização é fundamental para manutenção e desenvolvimento das atividades da Emissora. A falta de capacidade de investimento na aquisição de novos créditos ou da aquisição em condições favoráveis pode prejudicar a situação econômico-financeira da Emissora e seus resultados operacionais, podendo causar efeitos adversos na administração e gestão do patrimônio separado, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

f.vi) Risco de utilização do sistema de assinatura digital e da formalização dos Documentos da Operação e dos Documentos Comprobatórios

Os Documentos da Operação e os Documentos Comprobatórios poderão ser assinados: (i) fisicamente; (ii) através de sistema de assinatura digital, que contará com a utilização da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) instituída pelo Governo Federal por meio da edição da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001; ou (iii) através de meio eletrônico, nos termos da Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada. A validade da formalização dos Documentos da Operação e dos Documentos Comprobatórios por meio eletrônico ou digital poderá ser questionada judicialmente, e não há garantia de que os Documentos da Operação ou os Documentos Comprobatórios serão aceitos como títulos executivos extrajudiciais pelo poder judiciário. Neste caso, os Investidores podem ser afetados desfavoravelmente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

f.vii) Risco operacional e risco de fungibilidade

A Emissora 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 Emissora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significante nos sistemas da Emissora 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, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora e em suas operações e reputação de seu negócio bem como podendo ocasionar perdas aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

f.vii) Risco relacionado à originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio de sua emissão. No que se refere à originação, a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização, mas depende de condições específicas do mercado. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis imobiliários. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultam na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis imobiliários.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada. Neste caso, os Investidores podem ser afetados desfavoravelmente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

g) Riscos da Devedora

g.i) A Devedora e o setor imobiliário brasileiro estão expostos a riscos associados à aquisição, incorporação e construção imobiliárias e à venda de imóveis.

A Devedora e o setor imobiliário brasileiro estão expostos a riscos associados à aquisição, incorporação e construção imobiliárias e à venda de imóveis. A Devedora dedica-se, principalmente, à aquisição, incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários para clientes, e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o setor imobiliário brasileiro, tais como: (i) interrupções de fornecimento e volatilidade dos preços de matérias-primas e equipamentos de construção, (ii) escassez de mão-de-obra, (iii) alterações na oferta e demanda de empreendimentos em certas regiões, (iv) mudanças nos regulamentos de zoneamento urbano e normas ambientais, e (v) mudança no regime tributário aplicável ao setor imobiliário (principalmente o Regime Especial de Tributação do Patrimônio de Afetação – RET) e tarifas públicas, tais atividades podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- o aumento dos custos da Devedora, necessidades de capital e prêmios de seguro;
- o grau de interesse dos potenciais clientes em novos empreendimentos ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar abaixo do esperado, resultando em empreendimentos menos lucrativos do que o inicialmente previsto ou mesmo não lucrativos;
- a construção de unidades da Devedora pode não ser concluída no prazo previsto, acarretando um aumento dos custos de construção, o pagamento de multas ou a rescisão unilateral dos contratos de venda de unidades da Devedora por parte de seus clientes;
- a Devedora pode ser impedida, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis de acordo com certos índices de inflação, conforme atualmente permitido;
- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser afetado adversamente, o que pode causar uma redução da confiança de potenciais clientes na Devedora, bem como das fontes de financiamento para empreendimentos imobiliários da Devedora;
- condições dos mercados imobiliários locais e regionais, tais como o excesso de oferta de empreendimentos, inclusive, mas não se limitando, ao excesso de oferta de empreendimentos populares nas regiões onde a Devedora atua ou pode atuar no futuro;
- a Devedora pode antecipar de maneira equivocada a percepção de potenciais clientes quanto à segurança, conveniência e atratividade de seus empreendimentos e das áreas onde estão localizados;
- escassez de oferta de terrenos a preços atrativos em regiões específicas para novas incorporações ou aumento no preço de tais terrenos, afetando negativamente a habilidade da Devedora de implementar sua estratégia de negócios;
- a queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque da Devedora;
- oportunidades de incorporação podem desaparecer ou diminuir significativamente, afetando negativamente a habilidade da Devedora de implementar sua estratégia de negócios;

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

atrasos na aprovação ou licenciamento dos empreendimentos pelas autoridades governamentais ou a não obtenção de tais licenciamentos em decorrência de pedidos intempestivos de renovação das licenças obtidas ou de questionamentos em relação (i) aos aspectos técnicos dos estudos apresentados no licenciamento das obras; (ii) à competência do órgão licenciador; e (iii) ao próprio procedimento de licenciamento; e

- identificação de contaminação ambiental de solo e/ou águas subterrâneas nos terrenos dos empreendimentos de responsabilidade direta ou indireta da Devedora, em implantação ou já comercializados, o que pode ensejar futuros dispêndios em investigação/remediação que afetem adversamente os resultados da Devedora.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito material adverso relevante sobre as atividades da Devedora, situação financeira e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Médio

g.ii) O setor imobiliário depende da disponibilidade de crédito, em especial para empreendimentos populares.

Uma das principais estratégias da Devedora é expandir suas operações no mercado de empreendimentos populares, cujos clientes dependem de empréstimos bancários para financiar a aquisição de suas unidades. Tais financiamentos poderão não estar disponíveis para potenciais clientes, assim como, mesmo se disponíveis, os termos desses financiamentos poderão não ser atrativos.

Mudanças nas regras do SFI, SFH e das condições do PMCMV, a escassez de recursos disponíveis no mercado para financiamento, a redução de subsídios oferecidos pelo Governo Federal ou qualquer aumento na taxa de juros, podem prejudicar a capacidade ou a vontade de potenciais clientes de financiar suas aquisições de imóveis, reduzindo, portanto, a demanda por unidades da Devedora, o que poderá resultar em um efeito material adverso sobre suas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Médio

g.iii) O descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação das receitas e as taxas utilizadas para a indexação das despesas poderá impactar negativamente a sua situação financeira e seus resultados operacionais.

A maior parte das receitas da Devedora decorrem das vendas das unidades dos empreendimentos que a devedora lançou. Nos casos em que os recebíveis sofrem atualização monetária, os reajustes ocorrem em duas fases: durante a fase de construção e após a fase de construção. Geralmente, durante a fase de construção do empreendimento, a Devedora utiliza o INCC e, após essa fase, o IGP-DI ou IPCA mais cupom. A maior parcela das despesas da Devedora, que está relacionada à atividade de construção, é reajustada pelo INCC. Caso, no futuro, haja o desbalanceamento entre esses índices e, consequentemente, não seja possível reajustar as receitas da Devedora na proporção do reajuste experimentado por suas despesas, sua situação financeira e resultados operacionais poderão ser prejudicados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Médio

g.iv) O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos poderão afetar a Devedora adversamente.

O Governo Federal, bem como os governos estaduais e municipais da região em que a Devedora atua, podem criar novos tributos, inclusive tributos incidentes sobre a compra e venda de imóveis durante a vigência dos contratos de venda de unidades celebrados com clientes, aumentar alíquotas de tributos existentes, alterar sua base de cálculo ou de qualquer outra forma alterar o regime de tributação aplicável às atividades da Devedora, o que pode afetar adversamente suas atividades, sua situação financeira e resultados operacionais.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

Dessa maneira, eventual alteração na legislação ou qualquer alteração no regime de tributação pode vir a aumentar o preço final das unidades da Devedora, reduzindo a demanda por seus empreendimentos, o que poderá afetar negativamente suas atividades, situação financeira e resultados operacionais. Em especial a alteração ou extinção do RET, instituído pela Lei n.º 10.931/04 e Lei n.º 12.024/09, que alcança as atividades de construção, reforma e incorporação de imóveis e beneficia esse segmento em situações específicas, reduzindo a carga tributária devida em razão de tais atividades, pode afetar adversamente suas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Médio

g.v) Decisões desfavoráveis em processos administrativos, judiciais ou arbitrais podem causar efeitos adversos para a Devedora.

A Devedora, seus administradores, acionistas controladores e suas controladas são e/ou poderão vir a ser réus em processos judiciais e administrativos, nas esferas cível, criminal, tributária (incluindo aspectos previdenciários) e trabalhista (ou de qualquer outra natureza), cujos resultados a Devedora não pode garantir que serão favoráveis aos seus interesses, ou, ainda, que tais ações estejam corretamente provisionadas. Decisões contrárias que afetem a reputação ou os interesses da Devedora, de seus administradores, de seus acionistas controladores e/ou de suas controladas, ou que alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios conforme inicialmente planejados, ou a capacidade da Devedora de contratar com o poder público, poderão causar um efeito adverso para a Devedora e/ou afetar sua reputação. Adicionalmente, é possível que a Devedora não tenha recursos imediatos necessários para realizar depósitos judiciais ou prestar ou oferecer garantias em processos judiciais ou administrativos, incluindo processos que discutam valores substanciais. A dificuldade na obtenção de recursos necessários para a realização destes depósitos ou de prestação ou oferecimento destas garantias não suspenderá a cobrança dos valores decorrentes de eventuais condenações e poderá ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e nos resultados operacionais da Devedora. Além disso, a continuidade destas cobranças em razão da eventual incapacidade de realização imediata destes depósitos ou da prestação ou do oferecimento destas garantias poderá gerar a aplicação de multa por atraso no pagamento, a formalização de penhora de bens, inclusive de nossos ativos financeiros, penhora de nosso faturamento, e até mesmo a dificuldade de obtenção de nossas certidões de regularidade fiscal, o que pode ter um efeito adverso em nossas operações e no desenvolvimento de nossos negócio, incluindo dificuldades para captação de recursos.

Além disso, a propositura de processos contra administradores da Devedora, inclusive aqueles relacionados a eventuais atos de improbidade administrativa poderá afetar a Devedora de modo adverso.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Médio

g.vi) Modificações nas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil em função de sua convergência às práticas contábeis internacionais (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) podem afetar adversamente os resultados da Devedora.

Em 28 de dezembro de 2007, foi aprovada a Lei nº 11.638, complementada pela Lei nº 11.941 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449), que alterou, revogou e introduziu novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações, notadamente em relação ao capítulo XV, sobre matérias contábeis, em vigência desde 1º de janeiro de 2008.

Referida lei visa, principalmente, atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das Práticas Contábeis Adotadas no Brasil com aquelas constantes no International Financial Reporting Standards (“IFRS”) e permitir que novas normas e procedimentos contábeis, emitidos por entidade que tenha por objeto o estudo e a divulgação de princípios, normas e padrões de contabilidade, sejam adotadas, no todo ou em parte, pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

Dentro do processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil para as normas IFRS, em 22 de dezembro de 2009, a CVM editou a Deliberação CVM nº 61209, a qual aprovou a Interpretação Técnica ICPC-02 do CPC, que trata dos contratos de construção do setor imobiliário. Referida Interpretação Técnica estabelece os critérios de contabilização das receitas e dos correspondentes custos das entidades que realizam a incorporação e/ou construção de imóveis diretamente ou por meio de subempreiteiras, onde as receitas e custos na venda de imóveis serão reconhecidas no resultado quando da transferência dos riscos e dos benefícios ao comprador do imóvel.

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

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

Em 18 de fevereiro de 2019, o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON, emitiu o Comunicado Técnico 1/2019, objetivando orientar os auditores independentes na emissão de relatórios de auditoria das Demonstrações Financeiras elaboradas por entidades de incorporação imobiliária registradas na CVM, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Por conseguinte, a administração da Devedora, em observância à interpretação dada pelo Ofício- Circular/CVM/SNC/SEP/ nº02/2018, decidiu por continuar a reconhecer a receita com base na metodologia PoC. Caso seja requerida a preparação de demonstrações financeiras levando-se em consideração a interpretação dada pelo IFRSIC, estas deverão apresentar situação patrimonial e financeira significativamente diferente daquela atualmente divulgada pela Devedora.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Menor

g.vii) Parcela substancial dos recursos para financiamento de empreendimentos residenciais com unidades com preço de até R$ 350 mil ("empreendimentos populares") desenvolvidos pela Devedora é fornecida por instituições financeiras, em especial, pela Caixa Econômica Federal.

As aquisições de unidades pelos clientes da Devedora são financiadas, principalmente, por meio de empréstimos bancários, destacando-se os financiamentos concedidos pela Caixa Econômica Federal. O crescimento da Devedora está vinculado, portanto, a condições favoráveis de acesso a linhas de financiamento por nossos clientes, incluindo financiamentos concedidos no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), do Governo Federal, no qual a Caixa Econômica Federal, tendo como principal fonte de recursos o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), desempenha um papel importante de agente financiador das aquisições de imóveis.

Por ser uma instituição financeira com controle público, a CEF está sujeita a maior ingerência política e pode sofrer mudanças na metodologia de concessão de crédito atualmente vigente, reduzindo a disponibilidade e/ou os benefícios das condições de seus financiamentos. Tais fatores podem levar a Devedora a ter que buscar e a utilizar novas formas de financiamento. Se fontes alternativas de financiamento não forem disponibilizadas para os clientes da Devedora sob condições semelhantes àquelas atualmente disponibilizadas pela CEF, a Devedora pode sofrer um efeito adverso.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

Nesse sentido, a modificação, a suspensão, interrupção ou lentidão das atividades da Caixa Econômica Federal para a aprovação dos projetos dos empreendimentos, em especial no âmbito do PMCMV, concessão de financiamentos para os nossos clientes, medição da evolução das obras de cada empreendimento relacionado a tais financiamentos, entre outras atividades, pela Caixa Econômica Federal, podem impactar negativamente as operações da Devedora e sua condição financeira. Atualmente, tramita no STF uma ação que pede a mudança da taxa de correção do FGTS, que passaria da atual TR para algum indicador ligado à inflação, como o IPCA-E ou INPC. Caso a remuneração dos cotistas do FGTS aumente, o spread dos juros do financiamento imobiliário será reduzido forçando, consequentemente, um aumento efetivo das taxas de financiamento. Esse aumento impactará diretamente no custo de financiamento dos financiadores. Ainda, se for aprovada a mudança de taxa de forma retroativa, o passivo do FGTS poderá ser maior do que seu ativo, o que poderá afetar capacidade do FGTS em manter suas operações. Caso o STF decida por acatar essa mudança de taxa, pode colocar em risco a viabilidade do PMCMV e, por sua vez, afetar adversamente os negócios e os resultados da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

g.viii) Parcela substancial dos empreendimentos imobiliários da Devedora é desenvolvida no âmbito do PMCMV. A não implementação, o cancelamento, a suspensão, a alteração desse programa e/ou a escassez de recursos dele decorrentes poderão afetar a condução dos negócios da Devedora e seus resultados.

Em 31 de dezembro de 2020, o Valor Geral de Vendas ("VGV") potencial do estoque de terrenos da Devedora era de aproximadamente R$ 25 bilhões (sendo cerca de R$ 23 bilhões correspondentes a participação da Devedora consolidada no banco de terrenos total), o que corresponde a cerca de 144 mil unidades, das quais aproximadamente 88% eram elegíveis ao PMCMV. No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, o VGV potencial do estoque de terrenos da Devedora era de mais de cerca de R$ 27 bilhões (sendo aproximadamente R$ 25 bilhões referentes a participação da Devedora consolidada no banco de terrenos total), o que corresponde a cerca de 152 mil unidades. Dessas, aproximadamente 86% eram elegíveis ao programa habitacional. No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, o VGV potencial do estoque de terrenos da Devedora era de aproximadamente de R$ 32 bilhões (sendo cerca de R$ 30 bilhões correspondentes a participação da Devedora consolidada no banco de terrenos total), o que corresponde a mais de 170 mil unidades, das quais aproximadamente 85% enquadravam-se no âmbito do PMCMV. No período de três meses findo em 30 de setembro de 2023, o VGV potencial do estoque de terrenos da Devedora era de aproximadamente de R$ 35,6 bilhões (sendo cerca de R$ 32,2 bilhões correspondentes a participação da Devedora consolidada no banco de terrenos total), o que corresponde a cerca de 180 mil unidades, das quais aproximadamente 85% enquadravam-se no âmbito do PMCMV. Dessa forma, a não implementação do PMCMV, sua suspensão, cancelamento, atraso em seu cronograma, ou alteração de seus parâmetros, tais como, valor e condições de subsídios, taxa de juros, prazos do financiamento e valor financiado, poderá afetar de forma significativa o crescimento da Devedora e seu desempenho financeiro.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

g.ix) As atividades da Devedora dependem da disponibilidade de financiamento para suprir as necessidades da Devedora de capital de giro, para aquisição de terrenos e financiamento da construção dos empreendimentos da Devedora.

As atividades da Devedora exigem volumes significativos de capital para suprir as necessidades da Devedora de capital de giro, para aquisição dos terrenos e financiamento da construção dos empreendimentos da Devedora. A Devedora depende de financiamentos bancários, de mercado de capitais e do caixa gerado por nossas operações para atender a essas necessidades.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

Mudanças nas regras do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), do PMCMV e/ou do FGTS, a falta de disponibilidade de recursos no mercado financeiro e de capitais para obtenção de financiamento ou um aumento dos custos dos recursos captados pela Devedora podem afetar adversamente a capacidade da Devedora de custear suas necessidades de capital, restringindo, assim, o crescimento e desenvolvimento de suas atividades. Além do mais, a disponibilidade do financiamento dependerá da concessão de garantias ao banco, o que tem sido realizada por meio de hipoteca dos imóveis nos quais serão desenvolvidos os empreendimentos imobiliários. Desse modo, há matrículas oneradas com hipotecas a favor da Caixa Econômica Federal, cujo cancelamento não foi averbado nas respectivas matrículas. As hipotecas nessas circunstâncias devem necessariamente ser objeto de baixa pela incorporadora e o banco quando da transferência das unidades, via escritura pública, aos adquirentes, visto que o Superior Tribunal de Justiça já pacificou, vide súmula 308, que a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante terceiro que comprou o imóvel. A limitação de garantias disponíveis da Devedora poderá comprometer a disponibilidade de financiamento para seus empreendimentos imobiliários e, consequentemente, o crescimento e desenvolvimento de suas atividades.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

g.x) O custo dos terrenos é um dos principais fatores que interferem na sustentabilidade dos resultados da Devedora. Um aumento no custo dos terrenos da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora de manter seu ciclo operacional.

O ciclo operacional da Devedora depende, em grande parte, da capacidade da Devedora de continuar a adquirir terrenos a custo razoável. A Devedora tem uma significativa parcela de suas operações voltada para empreendimentos populares, em relação aos quais a aquisição de terrenos com custo compatível com o preço final do empreendimento é fundamental para a obtenção de rentabilidade. O custo médio dos terrenos mantidos em estoque em 31 de dezembro de 2022 e 30 de setembro de 2023 era correspondente a 11% do VGV potencial dos empreendimentos da Devedora. Um aumento no custo de aquisição dos terrenos poderá impactar de forma adversa o lançamento dos empreendimentos populares da Devedora, por aumentar o custo de venda dos lançamentos da Devedora e, consequentemente, reduzir as margens de rentabilidade da Devedora. Além disso, à medida em que outras incorporadoras entrarem no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos populares ou aumentarem suas operações nesse mercado, os preços dos terrenos poderão subir significativamente, em função do incremento da demanda por terrenos, podendo ocasionar escassez de terrenos adequados a preços razoáveis, principalmente na região sudeste do País. A Devedora poderá, assim, ter dificuldade em dar continuidade à aquisição de terrenos adequados às suas atividades por preços razoáveis no futuro, o que pode afetar adversamente os nossos negócios e resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

g.xi) A forte demanda por mão de obra, especialmente por trabalhadores qualificados, pode dificultar a obtenção dos profissionais necessários à ampliação das atividades da Devedora.

A Devedora adota a política de utilizar principalmente empregados da própria Devedora na execução de seus empreendimentos. Dessa forma, o desempenho e a expansão das atividades da Devedora dependem, em grande parte, da capacidade de recrutarmos e mantermos mão de obra qualificada para a execução dos empreendimentos. A referida capacidade é impactada diretamente pela disponibilidade de mão de obra para contratação em cada região do país nas quais atuamos. Nesse sentido, uma diminuição da disponibilidade de mão de obra em nossos mercados de atuação pode vir a afetar a velocidade de implementação dos nossos projetos, afetando de forma adversa os retornos dos nossos empreendimentos e os nossos resultados operacionais. Além disso, eventual escassez de mão de obra qualificada pode nos levar a terceirizar a contratação de trabalhadores para execução das obras de nossos empreendimentos, o que poderá acarretar em um aumento dos nossos custos e impactar nossos resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

g.xii) O valor de mercado dos terrenos que a Devedora mantém em estoque pode cair, o que poderá impactar adversamente seu resultado operacional.

O valor de terrenos mantidos em estoque e que venham a ser adquiridos pela Devedora poderá variar significativamente entre a data de suas aquisições e a incorporação dos empreendimentos aos quais se destinam, em consequência das condições econômicas, regulatórias ou de mercado. Dessa maneira, eventual queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque impactará, também, o custo de oportunidade do capital que foi aplicado no terreno, afetando adversamente a receita financeira da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

g.xiii). O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Devedora pode reduzir sua posição de mercado em certas circunstâncias.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado e não possui barreiras de entrada. Os principais fatores competitivos no negócio imobiliário incluem a disponibilidade e a localização de terrenos, preço, financiamento, projeto, qualidade, mão de obra qualificada, reputação e parcerias com incorporadores e construtores locais. Diversos incorporadores concorrem conosco na prospecção de terrenos, na busca de parceiros para incorporação, mão de obra qualificada, na tomada de financiamentos para incorporação, e na busca de potenciais clientes. Outras empresas, incluindo empresas estrangeiras em parcerias com empresas locais, podem passar a operar na incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência, o que poderia afetar negativamente as atividades da Devedora, situação financeira e resultados operacionais, deteriorando sua posição de mercado. Caso as campanhas de marketing ou de vendas não tenham a mesma velocidade ou não sejam tão atrativas quanto à dos concorrentes da Devedora, bem como se o nível de concorrência do setor aumentar, as atividades da Devedora, situação financeira e os resultados operacionais podem ser adversamente afetados. Os concorrentes da Devedora poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Devedora e, consequentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário. Além disso, programas habitacionais do Governo Federal, como, por exemplo, o PMCMV, podem alterar o cenário competitivo nas regiões em que atuamos. Tais programas, por meio da concessão de subsídios e incentivos fornecidos pelo Governo Federal, podem criar condições favoráveis para a entrada de novos competidores nos mercados de atuação da Devedora, afetando adversamente as atividades da Devedora, situação financeira e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

g.xiv) Os imóveis de propriedade da Devedora, controladas ou coligadas, podem ser desapropriados.

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis da Devedora, de suas controladas ou coligadas, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente os resultados operacionais e financeiros da Devedora, uma vez que o valor a ser apurado em sede de perícia para pagamento de indenização decorrente da expropriação pode ser inferior ao valor de mercado do imóvel, bem como tal pagamento pode demorar a ser efetivado, como usualmente ocorre em casos dessa natureza por morosidade dos entes públicos envolvidos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

h) Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

h.i) A inflação e os esforços do governo brasileiro de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil

No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo governo brasileiro no intuito de controlá-las, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil. As medidas do governo brasileiro 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 do governo brasileiro, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear aumento de inflação. Se o Brasil experimentar inflação elevada no futuro, a Devedora poderá não ser capaz de reajustar os preços que cobra de seus clientes e pagadores para compensar os efeitos da inflação sobre a sua estrutura de custos, o que poderá afetar sua condição financeira e, consequentemente, sua capacidade de honrar com as obrigações previstas na Escritura de Emissão, pagamento das Debêntures e, portanto, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

h.ii) Alterações na política monetária e nas taxas de juros

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 Estados Unidos. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas.

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

Em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Devedora e da Emissora. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria negativamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

h.iii) A instabilidade cambial

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido forte oscilação com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao Dólar e outras moedas não terá um efeito adverso nas atividades da Emissora e da Devedora.

As desvalorizações do Real podem afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo, bem como os resultados da Emissora e da Devedora, podendo impactar o desempenho financeiro, o preço de mercado dos CRI de forma negativa, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas. Por outro lado, a valorização do Real frente ao Dólar pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação, o que também pode impactar o desempenho financeiro da Devedora e da Emissora. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria negativamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

h.iv) Redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode impactar negativamente a Emissora e a Devedora

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e as atuais desacelerações das economias europeias e americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, incluindo a Emissora e a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

h.v) Acontecimentos Recentes no Brasil

Os investidores devem atentar para o fato de que a economia brasileira recentemente enfrentou algumas dificuldades e revezes e poderá continuar a declinar, ou deixar de melhorar, o que pode afetar negativamente a Devedora. A classificação de crédito do Brasil enquanto nação (sovereign credit rating) é classificada pela Fitch e pela Standard & Poor's como BB- e, caso haja rebaixamentos nesta classificação, isso poderá contribuir para um enfraquecimento da economia brasileira, bem no aumento do custo da tomada de empréstimos pela Devedora. Qualquer deterioração nessas condições pode afetar adversamente a capacidade produtiva da Devedora e consequentemente sua capacidade de pagamento, podendo impactar adversamente o desempenho financeiro dos CRI e ocasionar perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

h.vi) Impactos negativos sobre a economia brasileira podem afetar a demanda pelos produtos da Devedora

Condições econômicas globais e fatores internos podem afetar a economia brasileira e também a demanda pelos produtos da Devedora.

Além dos impactos acima mencionados, uma recessão global ou local pode vir a provocar uma redução na demanda pelos produtos da Devedora, seja via consumo menor ou via implementação de medidas que levem à proteção da produção local. Em ambos os casos a consequência seria redução dos preços para os produtos e de volumes vendidos pela Devedora nos mercados interno e externo, afetando a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

O governo federal tem exercido e continua a exercer influência sobre a economia brasileira. As condições políticas e econômicas no Brasil exercem impacto direto sobre os negócios da Devedora, sua situação financeira, bem como seus resultados operacionais, os quais poderão ser adversamente afetados pelas mudanças nas políticas do governo federal, bem como por fatores econômicos em geral, dentre os quais se incluem, sem limitação:

- instabilidade econômica e social;
- expansão ou contratação da economia brasileira e/ou internacional, conforme medida pelas taxas de crescimento do PIB;
- inflação;
- flutuações nas taxas de câmbio;
- políticas de controle cambial e restrições a remessas para o exterior;
- política fiscal e alterações na legislação tributária;
- taxas de juros;
- reduções salariais e dos níveis econômicos;
- aumento do desemprego;
- políticas cambiais, monetária e fiscal;
- mudanças nas leis fiscais e tributárias;
- racionamento de água e energia;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- liquidez dos mercados de capitais e de empréstimos locais e externos;
- controle do governo federal na atividade de produção de petróleo;
- leis e regulamentações ambientais; e
- outros desenvolvimentos políticos, sociais, diplomáticos e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que afetem o País.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

h.vii) Acontecimentos e percepção de riscos nos mercados internacionais

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente a Emissora e a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

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

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

Neste mesmo sentido, em 07 de outubro de 2023, o grupo sunita palestino “Hamas” lançou um ataque contra cidades israelenses a partir da Faixa de Gaza. O ataque envolveu o lançamento de foguetes e a invasão ao território israelense por terra e mar. Tal conflito pode afetar diretamente, por exemplo, o preço dos combustíveis fosseis, culminando na inflação dos seus preços, encarecendo a produção e custos logísticos, bem como a maior oscilação do dólar, acarretando possíveis impactos adversos na cadeia produtiva, tanto por falta de insumos, como pelo aumento dos custos de produção.

Este cenário de incerteza sobre a duração dos conflitos citados, bem como das sanções econômicas impostas aos países envolvidos, afetam a economia e o mercado de capitais global, podendo impactar adversamente a economia brasileira e o mercado de capitais brasileiro, podendo ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI, bem como afetar os resultados financeiros da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

DIRECIONAL

5. Informações Adicionais

Informações Adicionais

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar. da Lâmina da Oferta, ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir desta data de disponibilização do Aviso ao Mercado, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores da Oferta, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

- **Coordenador Líder: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** www.xpi.com.br/ (neste website, acessar “Produtos e Serviços” e clicar em “Ofertas Públicas”, na seção “Ofertas em Andamento”, clicar em “CRI Direcional - Oferta Pública de Distribuição da 241ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar” ou “Lâmina da Oferta”, conforme aplicável).

- **BANCO SAFRA S.A.:** https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm (neste website, clicar em “CRI - Direcional” e, em seguida clicar no documento desejado).

- **UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank.html (neste website, clicar em “Tools & Services”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “Direcional Engenharia S.A.- 241ª Emissão de CRI da True Securitizadora S.A.” e, em seguida, clicar no documento desejado).

- **Securitizadora: TRUE SECURITIZADORA S.A.:** https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/ (neste website, clicar em “Selecione a pesquisa” e selecionar a opção “Por ISIN” e no campo “Pesquisar” incluir o código ISIN “BRAPCSCRIKV5 (1ª Série) ou BRAPCSCRIKW3 (2ª Série) ou BRAPCSCRIL66 (3ª Série)” e dar o comando “enter” no teclado. Clicar em “VER+” e na caixa de seleção “Documentos da Operação” selecionar o documento desejado).

- **B3:** http://www.b3.com.br (neste website, acessar “Produtos e Serviços” e, no item “Negociação”, selecionar “Renda Fixa”; em seguida, selecionar “Títulos Privados” e acessar a aba “CRI”; após, na aba “Sobre o CRI”, selecionar “CRI Listados” e buscar pela “True Securitizadora S/A”, inserir o ano base de 2023 e buscar a “Emissão: 241ª” e, em seguida, na aba “Informações Relevantes”, inserir o ano base de 2023 e no campo “Categoria” selecionar “Documentos da Oferta de Distribuição”, localizar o documento desejado).

- **CVM:** https://sistemas.cvm.gov.br/consultas.asp (neste website, clicar em “Oferta Públicas”, depois clicar em “Ofertas de Distribuição”, depois clicar em “Consulta de Informações”, em “Valor Mobiliário”, selecionar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”, e inserir em “Ofertante” a informação “True Securitizadora”, clicar em filtrar, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com as informações da Oferta, localizar o documento desejado ao final da página).

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO