

Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 32ª Emissão da True Securitizadora S. A.

No valor total de, inicialmente,
R\$ 550.000.000,00

Classificação Preliminar de Risco: “br.AAA” atribuído pelo Rating S&P



Coordenador Líder



Coordenadores

inter



Emissora



Julho 2022 | Confidencial

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE O PROSPECTO E TERMO DE SECURITIZAÇÃO E OS FATORES DE RISCOS CONSTANTES DESTES MATERIAL PUBLICITÁRIO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO

Disclaimer

Este Material Publicitário foi preparado pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (conforme definido abaixo) ("**Coordenador Líder**"), pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("**Inter DTVM**") e pelo Banco Itaú BBA S.A. ("**Itaú BBA**" e, em conjunto com o Coordenador Líder e com o Inter DTVM, os "**Coordenadores**"), na qualidade de Coordenadores no âmbito da 32ª emissão, em até duas séries, de certificados de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A. ("**Oferta**", "**CRI**", "**Emissão**" e "**Emissora**", respectivamente), que possuem como lastro os direitos creditórios imobiliários devidos pela **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. ("Devedora")**, sendo que as informações prestadas pela Emissora e pela Devedora, constantes no Prospecto (conforme abaixo definido), não implica, por parte dos Coordenadores, em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade da Emissora, da Devedora, da Oferta ou dos CRI objeto deste Material Publicitário, o qual não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nos CRI.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem, antes da tomada de decisão de investimento, ler o prospecto da Oferta ("**Prospecto**"), incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, em especial a seção "**Fatores de Risco**" do Prospecto, para avaliação dos riscos aos quais a Emissora e a Devedora estão expostas, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e aos CRI, os quais que devem ser considerados para o investimentos nos CRI, bem como consultar seus próprios consultores e assessores, em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos e financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nos CRI.

Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, que contém informações detalhadas a respeito da Emissão, da Oferta, dos CRI, da Emissora e da Devedora, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação da Devedora e às atividades da Emissora e da Devedora.

Os Coordenadores tomaram todas as cautelas e agiram com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pela Emissora e pela Devedora sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta e do investimento nos CRI; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o Prospecto e este Material Publicitário são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta e do investimento nos CRI. Os Coordenadores e seus representantes não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada com base nas informações contidas no Prospecto e neste Material Publicitário. Os Coordenadores não atualizarão quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário, as quais estão sujeitas a alterações sem aviso prévio.

Informações detalhadas sobre a Emissora e a Devedora podem ser encontradas no Prospecto que se encontra disponível para consulta nos sites indicados no slide 33 deste Material Publicitário.

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

Disclaimer

A decisão de investimento nos CRI é de exclusiva responsabilidade do investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto da Oferta pelo potencial investidor ao formar seu julgamento para o investimento nos CRI.

Os resultados operacionais e financeiros da Devedora presentes neste Material Publicitário e no Prospecto não representam e nem devem ser considerados, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa ou sugestão de rentabilidade futura. Desse modo, o investidor não deve se basear exclusivamente em tais resultados para a tomada de decisão de investimento nos CRI, devendo analisar em especial a seção “**Fatores de Risco**” do prospecto, nas páginas 117 a 140 do Prospecto.

Como em toda estratégia de investimento, há potencial para o lucro assim como possibilidade de perda, inclusive total. Frequentemente, há diferenças entre o desempenho hipotético e o desempenho real obtido. Resultados hipotéticos de desempenho têm muitas limitações que lhes são inerentes.

Os potenciais investidores deverão tomar a decisão de investimento nos CRI considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRI.

A Oferta será registrada na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em atendimento ao disposto no “*Código ANBIMA para Ofertas Públicas*” (“**Código ANBIMA**”).

Este Material Publicitário foi elaborado com as informações necessárias ao atendimento às normas emanadas pela CVM e de acordo com o Código ANBIMA. Os selos ANBIMA incluídos neste Material Publicitário não implicam recomendação de investimento.

A Oferta não conta com garantia dos Coordenadores, da Emissora e da Devedora e/ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor De Créditos - FGC. A presente Oferta conta com classificação de risco “br.AAA” atribuída pela Standard & Poor’s Ratings do Brasil Ltda., a qual foi realizada em 06 de julho de 2022, estando as características dos CRI sujeitas a alterações.

As informações contidas neste Material Publicitário estão em consonância com o Prospecto, porém não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto, com especial atenção às cláusulas relativas às Características da Oferta e dos CRI, bem como às disposições do Prospecto que tratam dos Fatores de Risco aos quais a Oferta, os CRI, a Emissora e a Devedora estão sujeitos.

A Oferta encontra-se em análise pela CVM para obtenção do registro da Oferta. Portanto, os termos e condições da Oferta e as informações contidas neste Material Publicitário e no Prospecto estão sujeitos a complementação, correção ou modificação em virtude de exigências da CVM.

O registro da Oferta não implicará, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade da Emissora, da Devedora, ou, ainda, da Oferta e dos CRI a serem distribuídos.

LEIA O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

05 | Visão Geral da
Companhia

10 | Plataforma
Habitacional

17 | Sistema Financeiro
Habitacional (SFH)

21 | Resultados
Operacionais

23 | Resultados
Financeiros

27 | Principais Termos e Condições da
Oferta

31 | Contatos

33 | Fatores de Risco

LEIA O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Visão Geral da Companhia

MRV&CO

42 Anos de História



Fontes: MRV: (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e7cd6f2a-c339-a643-aabb-6772e9ccb0fc?origin=1>); (<https://vivaurba.com.br/loteadora/>); CVM: (<https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivo/PEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=656633>); (<https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivo/PEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=733104>).

3.000 UNIDADES / ANO (aproximadamente)

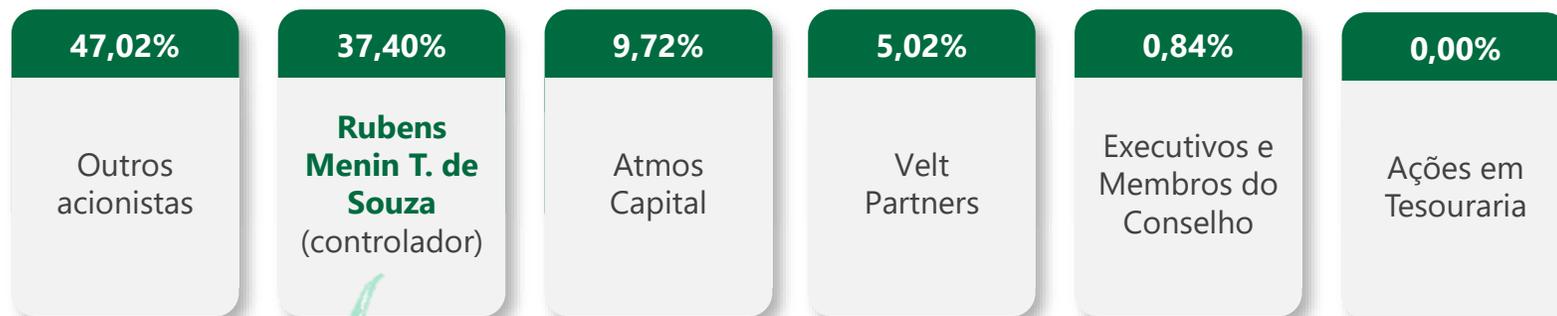
25.000 UNIDADES / ANO (aproximadamente)

+40.000 UNIDADES / ANO (aproximadamente)

LEIA O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Estrutura

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA (MAI/ 2022)



☐ **Fundador** e acionista **controlador**

☐ Empenho em crescimento e sustentabilidade estão alinhados aos interesses dos **acionistas minoritários**

DIRETORIA EXECUTIVA

- ☐ Rafael Nazareth Menin Teixeira de Souza – Diretor Presidente
- ☐ Eduardo Fischer Teixeira de Souza – Diretor Presidente
- ☐ Ricardo Paixão Pinto Rodrigues – Finanças e RI
- ☐ Thiago Corrêa Ely – Comercial e Crédito
- ☐ Silvio Luiz Gava – Produção
- ☐ Júnia Maria de Sousa Lima Galvão – Administração e Desenvolvimento Humano
- ☐ Raphael Rocha Lafetá – Relações Institucionais e Sustentabilidade

CONSELHEIROS

ADMINISTRAÇÃO

Composto por 7 membros, sendo **4 independentes**.

FISCAL

Composto por 3 membros.

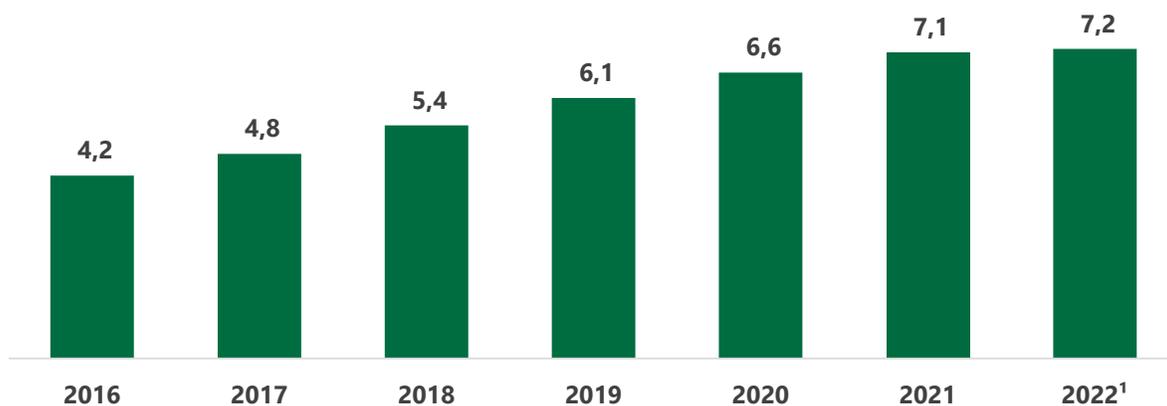


LEIA O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

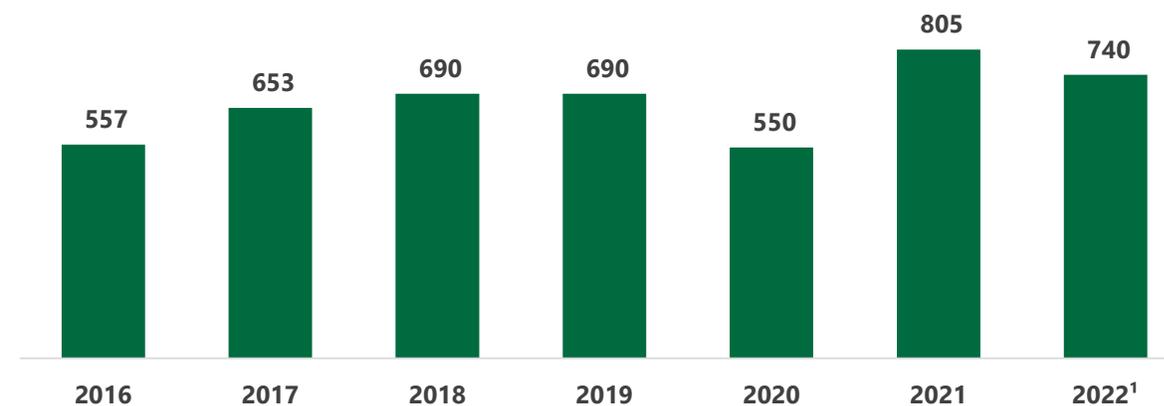
Crescimento desde o IPO

MRV - 42 ANOS EM MOVIMENTO

Receita Líquida MRV&Co - em R\$ bilhões



Lucro Líquido MRV&Co - em R\$ milhões



¹Informação referente aos "últimos doze meses" (em inglês, *Last Twelve Months – LTM*), a partir do 2T21

Fonte: MRV (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e7cd6f2a-c339-a643-aabb-6772e9ccb0fc?origin=1>);

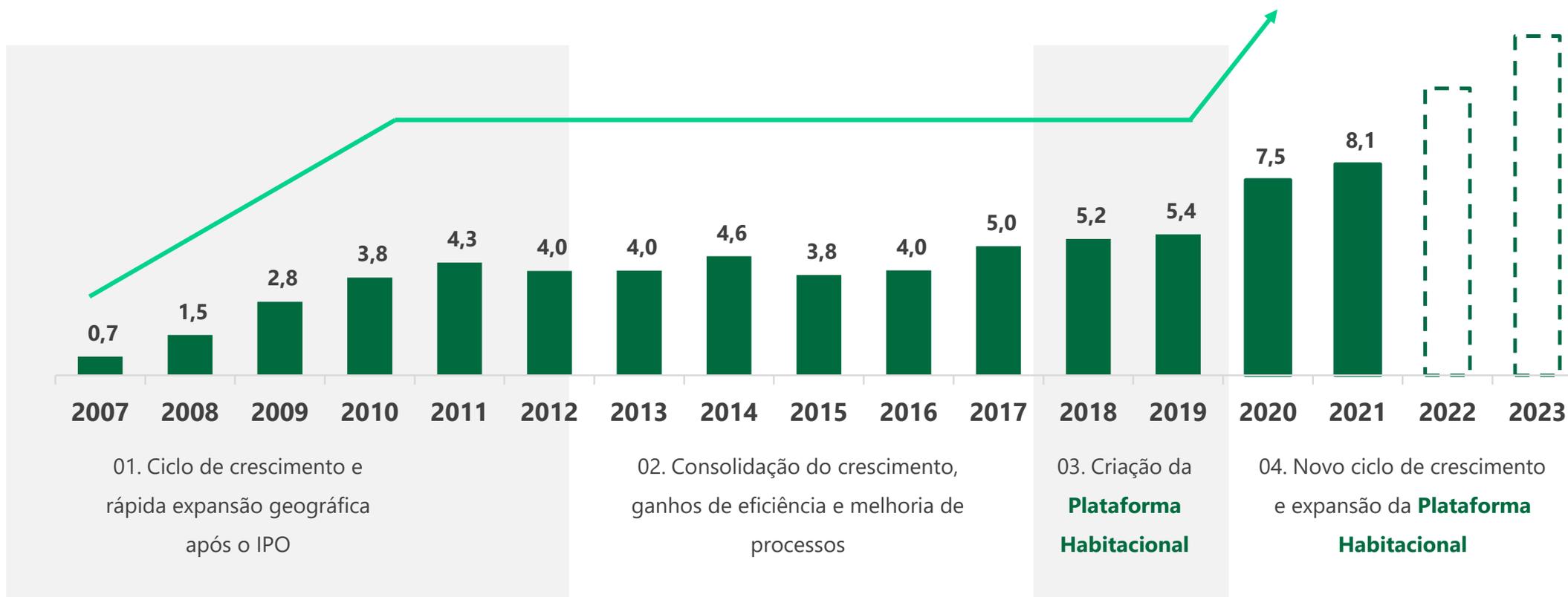
CVM (<https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=980883>).

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

Ciclos de Crescimento

GESTÃO COM FOCO EM CRESCIMENTO E PERPETUIDADE

Vendas Líquidas MRV&CO - %MRV (em R\$ bilhões)



Fonte: MRV

(<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/84128741-cc0d-6a13-1742-2ac73feec736?origin=2> ; <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e7cd6f2a-c339-a643-aabb-6772e9ccb0fc?origin=1>); CVM (<https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivo/PEExtern.o.aspx?NumeroProtocoloEntre ga=980883>).

LEIA O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Plataforma Habitacional

MRV&CO

Plataforma Habitacional Multifunding – Projeto 80 mil¹

PLATAFORMA HABITACIONAL MULTIFUNDING

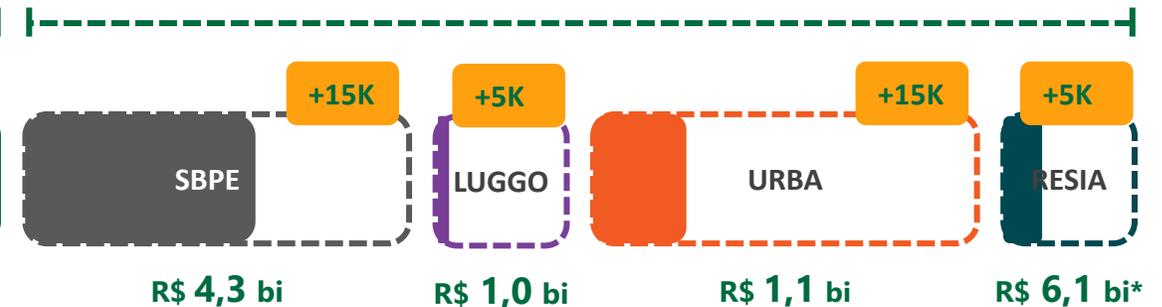
BASE SÓLIDA DO CORE BUSINESS MRV

40 mil unidades ano



ESTRATÉGIA DE CRESCIMENTO COMO PLATAFORMA HABITACIONAL

40 mil unidades ano



R\$ 5,9 bi

DE VGV ESPERADO

R\$ 12,5 bi

DE VGV ESPERADO

*Cotação do Dólar: R\$ 5,5799 (data de fechamento: 30/12/2021).

R\$ 18 bi

Distribuição do Funding



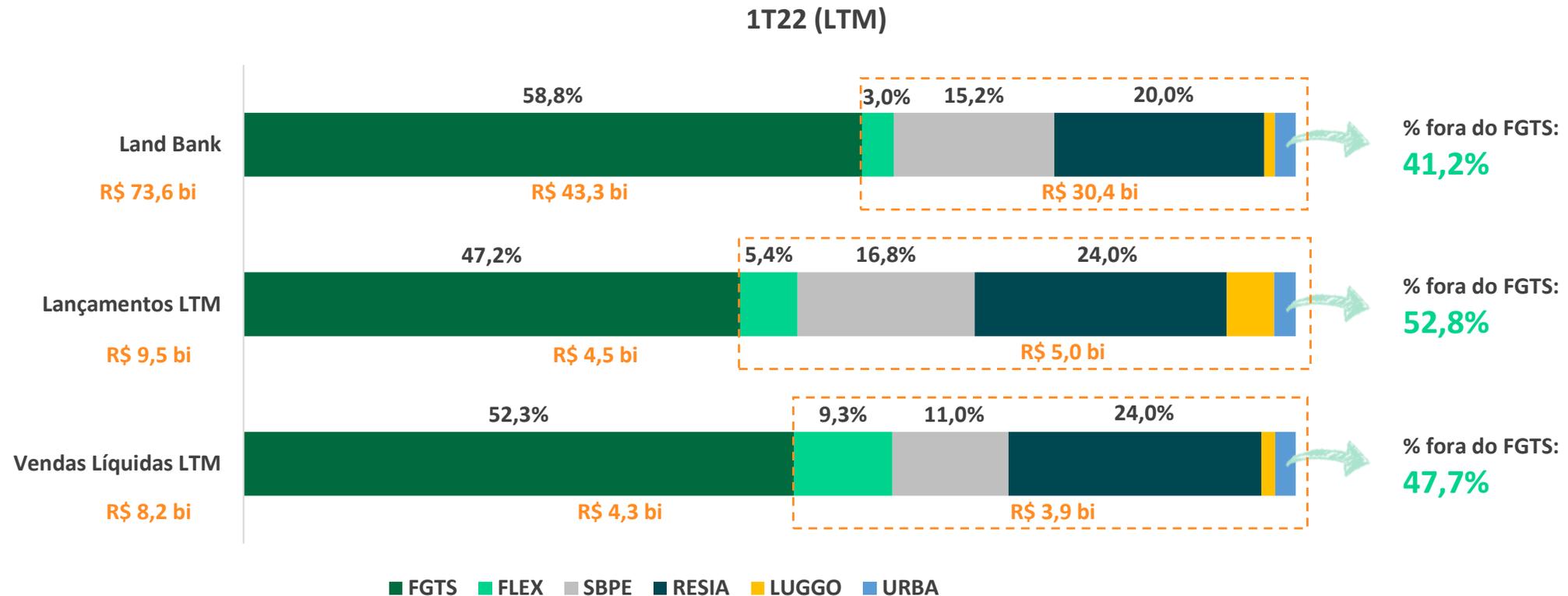
1) QUALQUER EXPECTATIVA FUTURA OU PROJETADA CONSTANTE NESTE MATERIAL NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA

Fonte: MRV (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/84128741-cc0d-6a13-1742-2ac73feec736?origin=2> ; <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/45a295bb-6660-39ee-8abd-101cb9df0f74?origin=1>).

LEIA O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

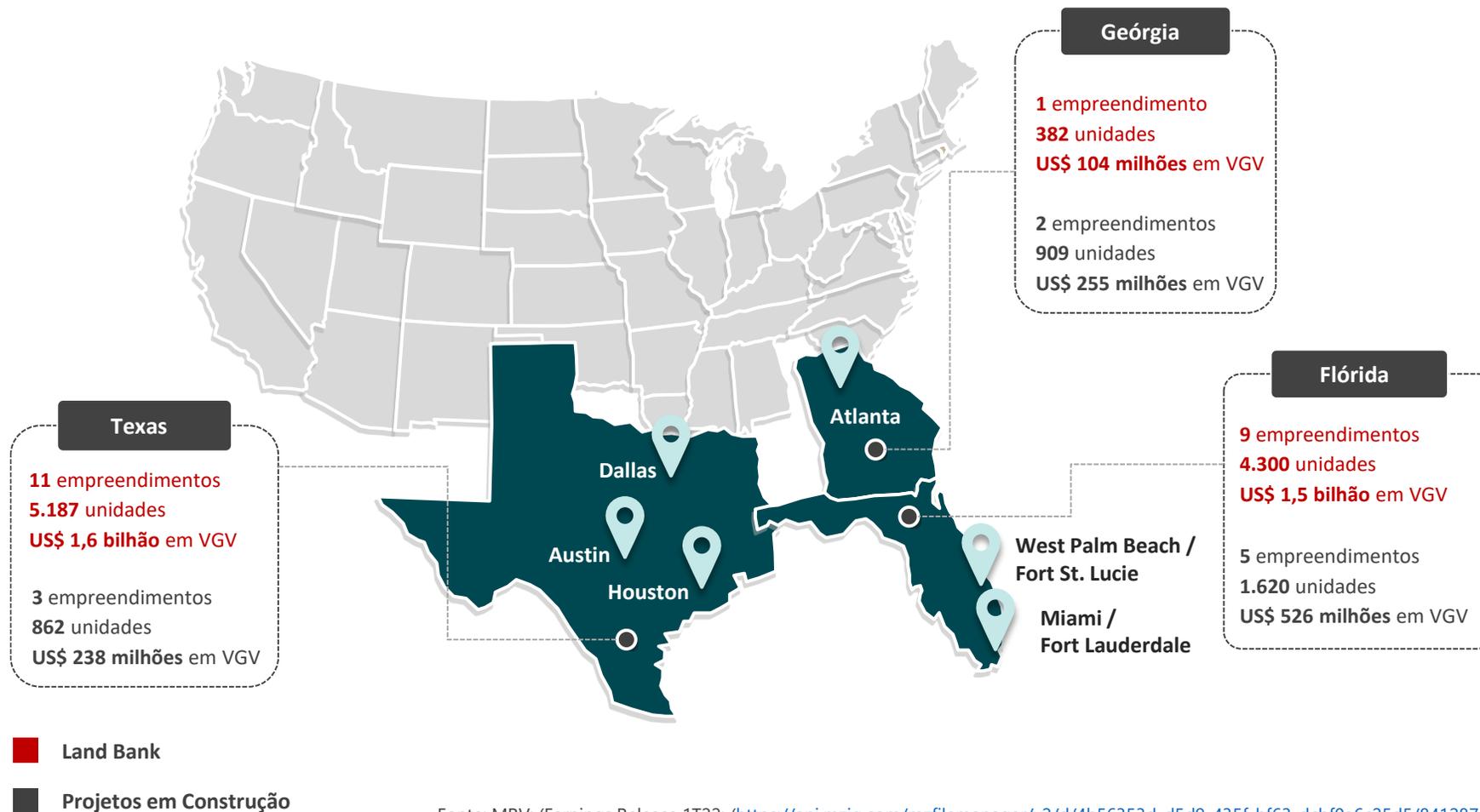
Plataforma Habitacional Multifunding

ESTRUTURA MULTIFUNDING DA PLATAFORMA



Fonte: MRV (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/84128741-cc0d-6a13-1742-2ac73feec736?origin=2>).

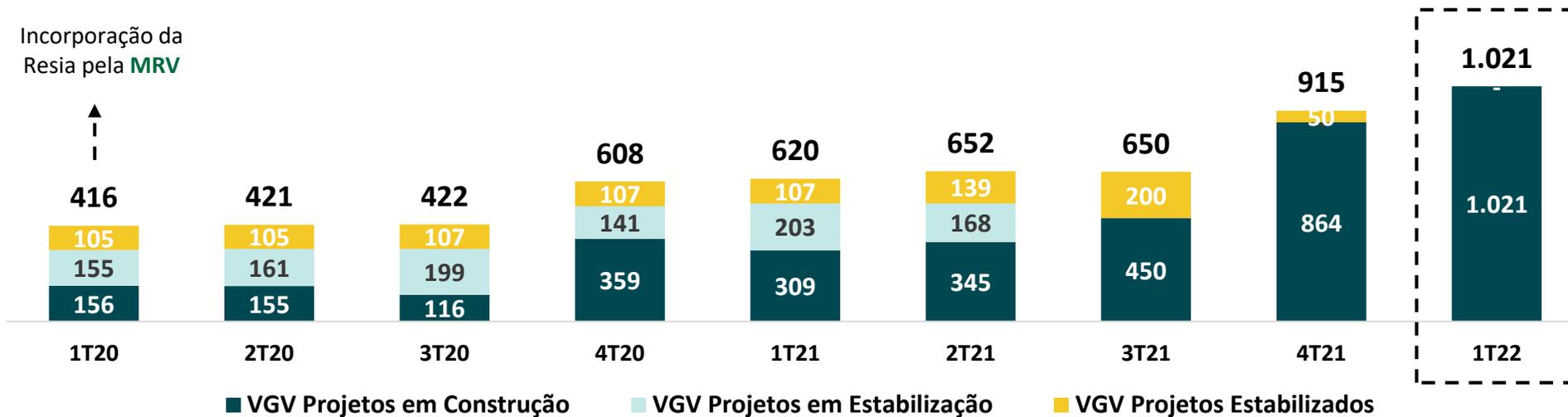
LEIA O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.



Fonte: MRV: (Earnings Release 1T22: (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/84128741-cc0d-6a13-1742-2ac73feec736?origin=2>); CVM: <https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/firmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=980883>)

LEIA O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

VGV Potencial Resia (100%) - Projetos em Construção / Estabilização US\$ milhões



Fonte: MRV: (Earnings Release 1T22: (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/84128741-cc0d-6a13-1742-2ac73feec736?origin=2>)); CVM: <https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=980883>).

LEIA O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Empreendimento	Valor de Venda (US\$ mil)	Data da Venda	Margem Bruta	Yield on Cost	Cap Rate
Deering Groves	57.000	30/12/2020	29%	7,2%	5,0%
Mangonia Lake	57.000	30/06/2021	19%	5,6%	4,5%
Lake Osborne	21.500	30/06/2021	32%	6,9%	4,6%
Tamiami Landings & Banyan Ridge*	123.000	29/09/2021	27%	6,7%	4,8%
Princeton & Pine Groves*	95.000	21/12/2021	37%	7,6%	4,3%
Lake Worth	54.000	28/12/2021	51%	8,3%	3,5%
Coral Reef	50.400	30/03/2022	38%	6,8%	4,2%
Village at Tradition & Harbor Grove*	195.000	30/06/2022	37%	6,7%	4,2%
Total/Média	652.900		34%	6,9%	4,4%

**Empreendimentos com venda realizada em conjunto*

Fonte: MRV: (Earnings Release 1T22: (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/84128741-cc0d-6a13-1742-2ac73feec736?origin=2>)); CVM:

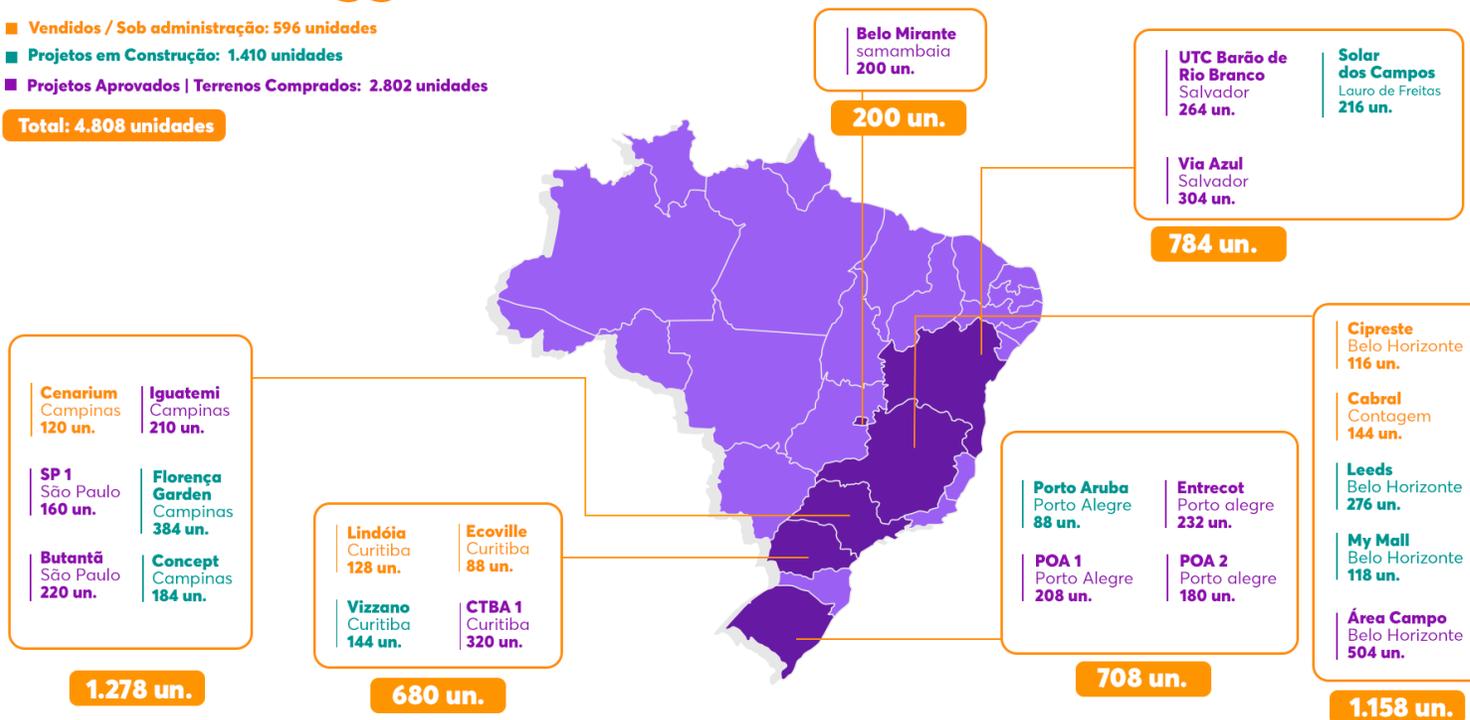
<https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=980883>, <https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=994351>

LEIA O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Panorama Luggo

- Vendidos / Sob administração: 596 unidades
- Projetos em Construção: 1.410 unidades
- Projetos Aprovados | Terrenos Comprados: 2.802 unidades

Total: 4.808 unidades



Fonte: MRV: (Earnings Release 1T22: (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/84128741-cc0d-6a13-1742-2ac73feec736?origin=2>); CVM: <https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=980883>; <https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=994767>;

CVM Fatos relevantes:

<https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=728327>;
<https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=929643>;
<https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=994767>

Empreendimento	Valor de Venda (R\$ mil)	Data da Venda	Fundo de Investimento
Luggo Cipreste & Luggo Ecoville*	90.000	10/12/2019	Luggo Fundo de Investimento Imobiliário
Luggo Cabral & Luggo Piqueri*	105.907	29/12/2021	BrookfieldAsset Management
Luggo Florença Garden & Solar dos Campos*	141.479	30/06/2022	BrookfieldAsset Management
Total	337.386		

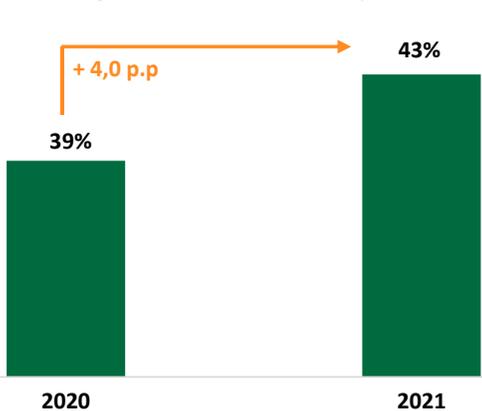
*Empreendimentos com venda realizada em conjunto

LEIA O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

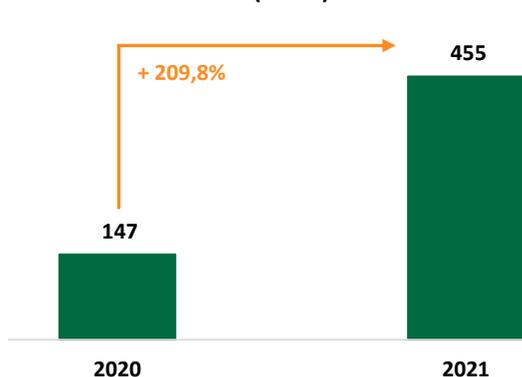
Plataforma Habitacional – Loteamento

URBA (100%) EM GRANDES NÚMEROS

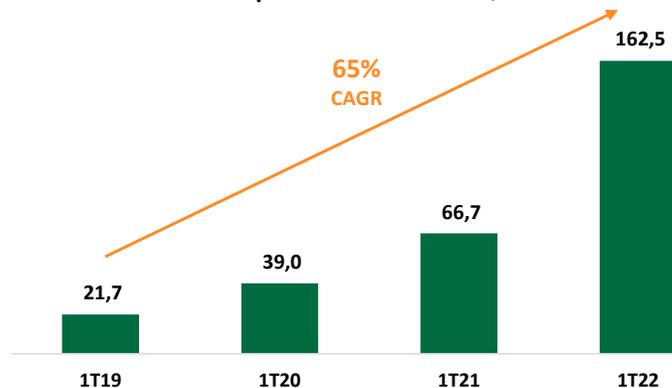
Margem Bruta Urba - Evolução (%)



Vendas Líquidas Urba - R\$ milhões (100%)



Vendas Líquidas LTM URBA - R\$ milhões



Fonte: MRV: (Earnings Release 4T21:

<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e1035fdd-c4d1-4502-6d4d-a2b47d8a26bd?origin=2>);

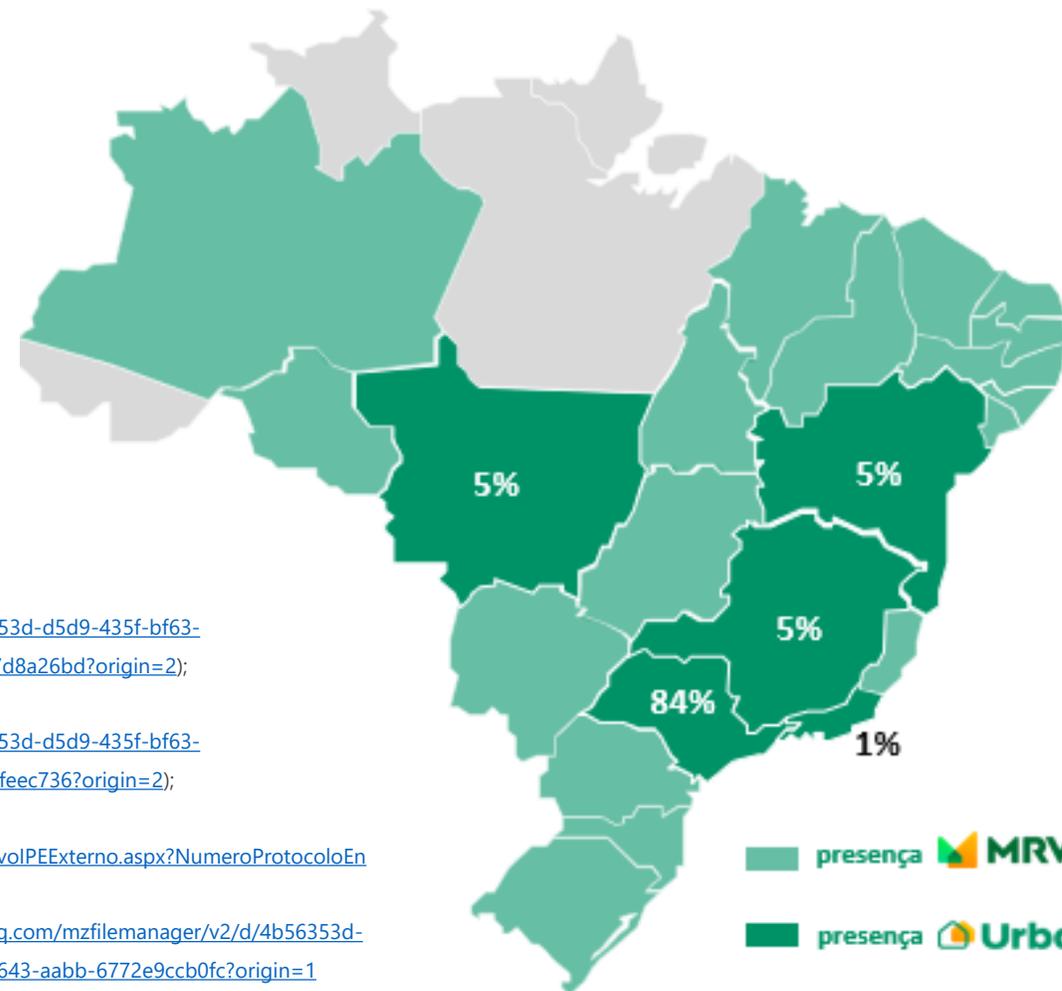
Fonte: MRV: (Earnings Release 1T22:

<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/84128741-cc0d-6a13-1742-2ac73feec736?origin=2>);

CVM:

<https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEnrega=980883>

MRV: (Apresentação Institucional: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e7cd6f2a-c339-a643-aabb-6772e9ccb0fc?origin=1>



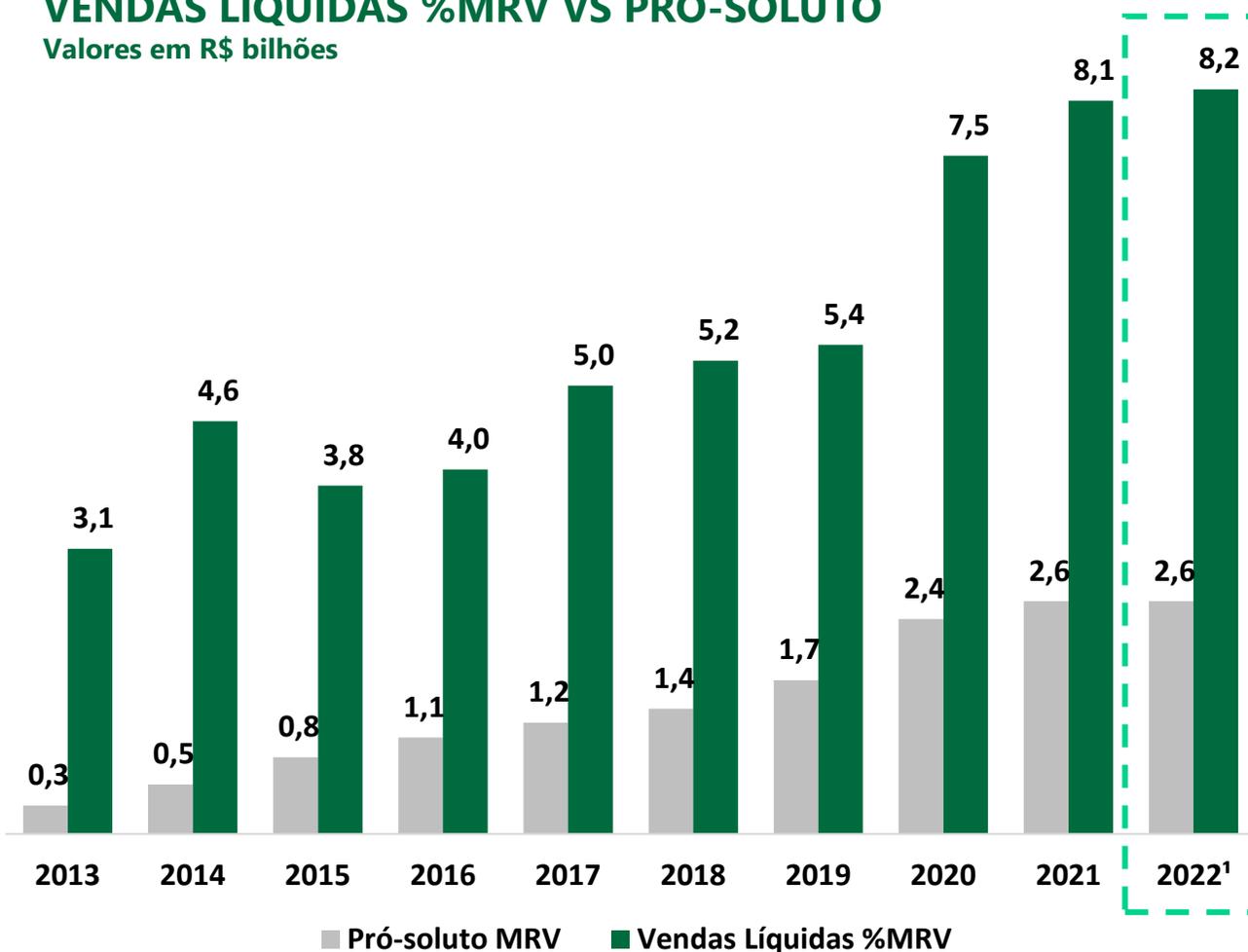
LEIA O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Sistema Financeiro Habitacional (SFH)

Evolução das Vendas Líquidas e carteira de Cliente MRV

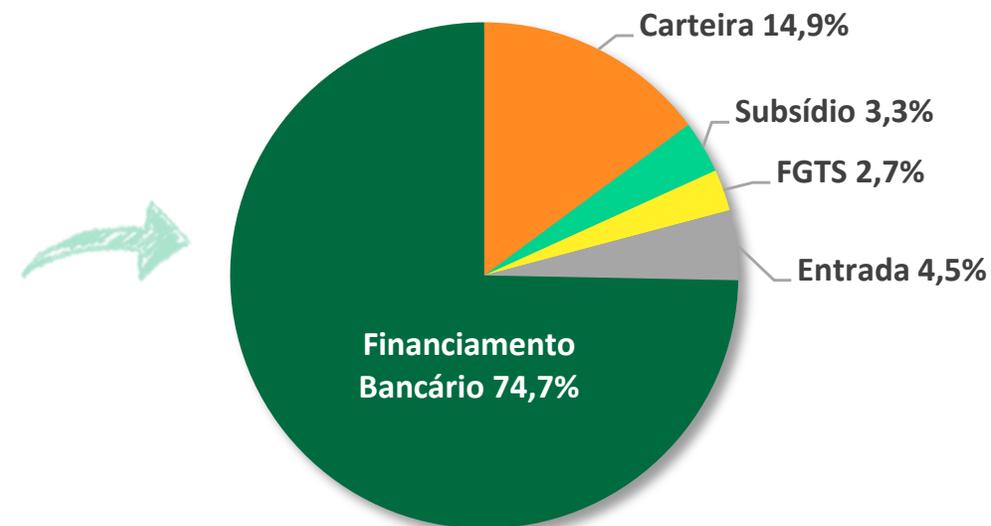
VENDAS LÍQUIDAS %MRV VS PRÓ-SOLUTO

Valores em R\$ bilhões



DETALHES DE PAGAMENTO DO CLIENTE MRV

Segmento de Incorporação Brasil



CARACTERÍSTICAS:

- ☐ Período: 1T22
- ☐ Ticket Médio: R\$ 175 mil

Fonte: Apresentação Institucional:

<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e7cd6f2a-c339-a643-aabb-6772e9ccb0fc?origin=1>

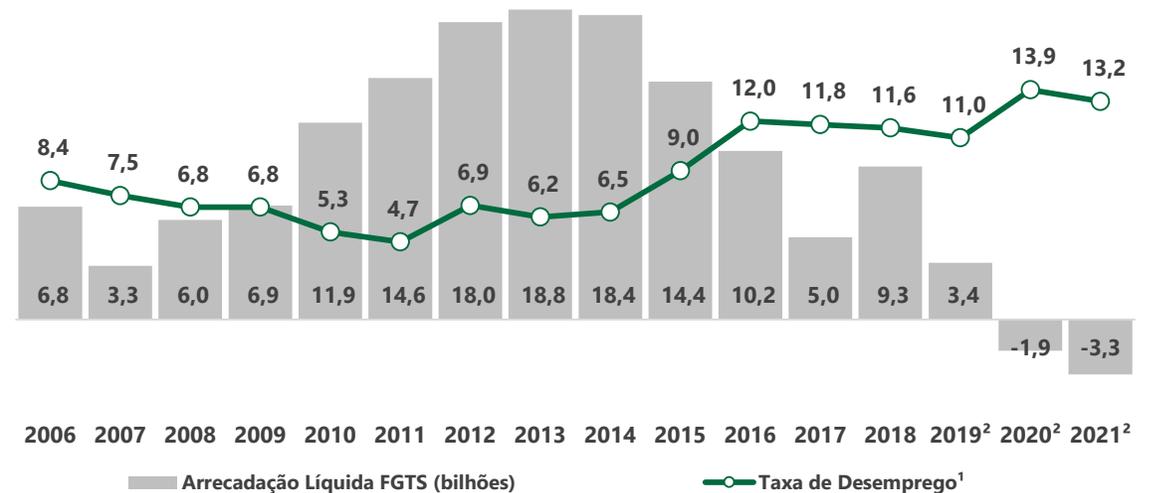
LEIA O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

FGTS: *funding* do programa MCMV

ORÇAMENTO FGTS (2022 – 2025): R\$ 278 BILHÕES PARA FINANCIAR A HABITAÇÃO DE BAIXA RENDA

Orçamento Operacional	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E
Habitação	56,50	64,40	67,50	72,60	73,70
Saneamento Básico	4,00	4,70	5,00	5,00	5,00
Infraestrutura	5,00	6,30	6,30	6,30	6,30
Outros	3,45	3,97	0,00	0,00	0,00
TOTAL	68,95	79,37	78,80	83,90	85,00

Arrecadação Líquida (R\$ bilhões)



Fonte: Governo Brasileiro (<https://www.in.gov.br/web/dou/-/resolucao-ccfgts-n-1.013-de-18-de-novembro-de-2021-361013516> (Anexo IV)).

Fonte MRV: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e7cd6f2a-c339-a643-aabb-6772e9ccb0fc?origin=1>)

Fontes: IBGE, CAGED e FGTS – 2019, 2020 e 2021

¹Até 2011 utiliza-se a Taxa de Desemprego PME e a partir de 2012 a PNAD por sua maior sensibilidade e abrangência.

²Os saques de 2019 e 2020 não levam em consideração o “Saque Imediato” estabelecido pela Lei 13.932/2019.

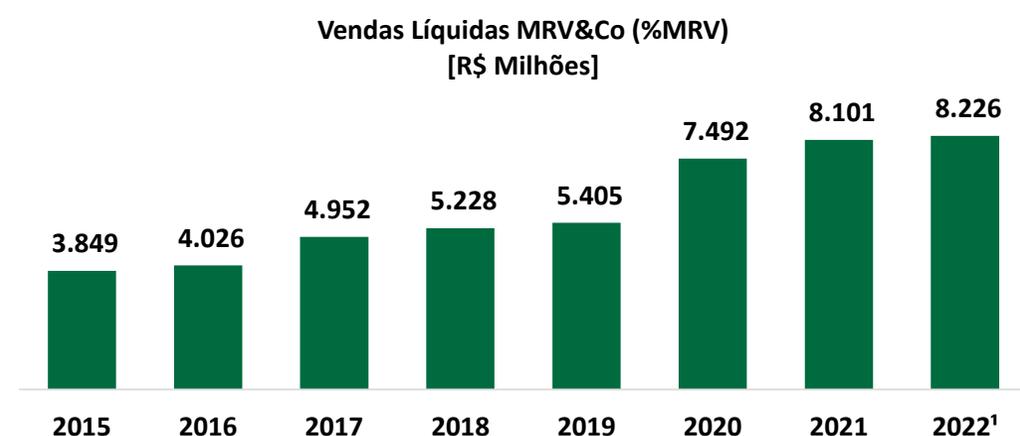
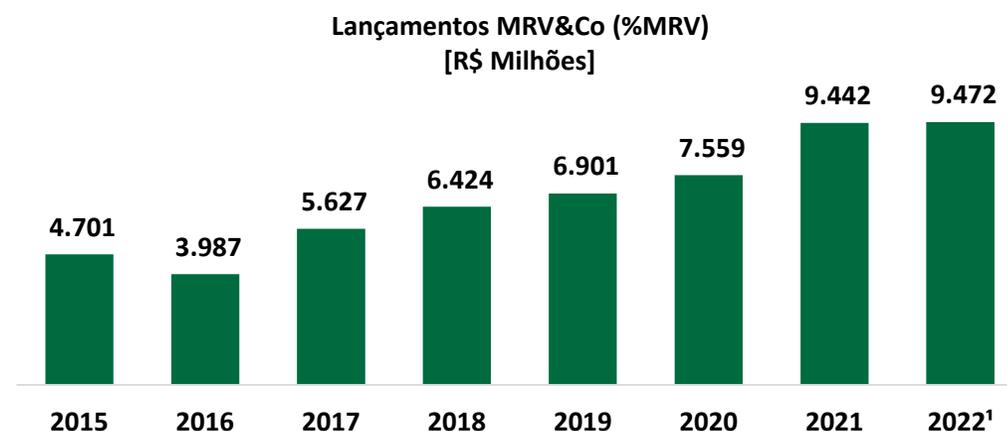
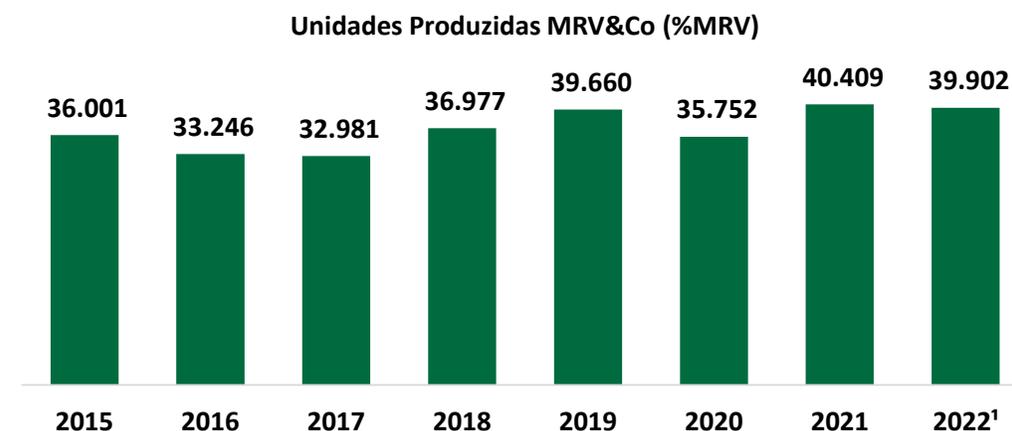
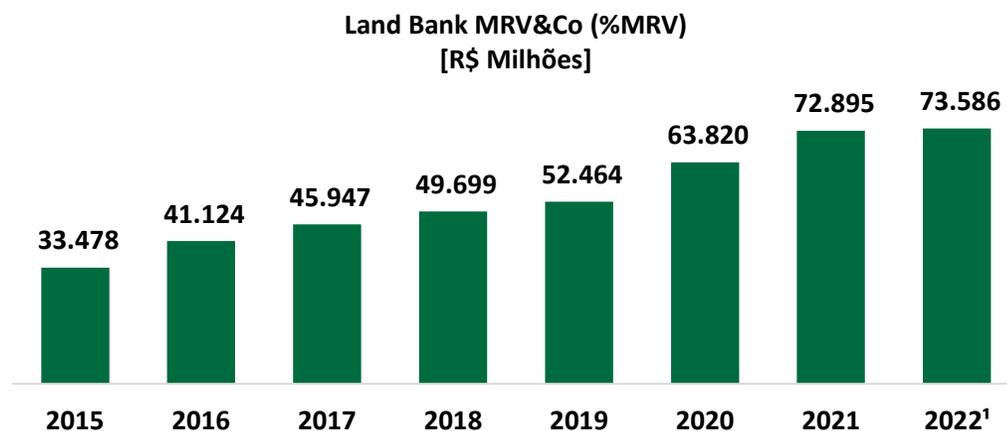
Obs: Em 2020, com a criação da modalidade de saque chamada “Saque Aniversário”, a Arrecadação Líquida do período foi impactada em R\$ 20 bilhões.

LEIA O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Resultados Operacionais

MRV&CO

Evolução dos Indicadores Operacionais



¹Informação referente aos "últimos doze meses" (em inglês, *Last Twelve Months – LTM*), a partir do 2T21

Fonte: MRV (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e7cd6f2a-c339-a643-aabb-6772e9ccb0fc?origin=1>)

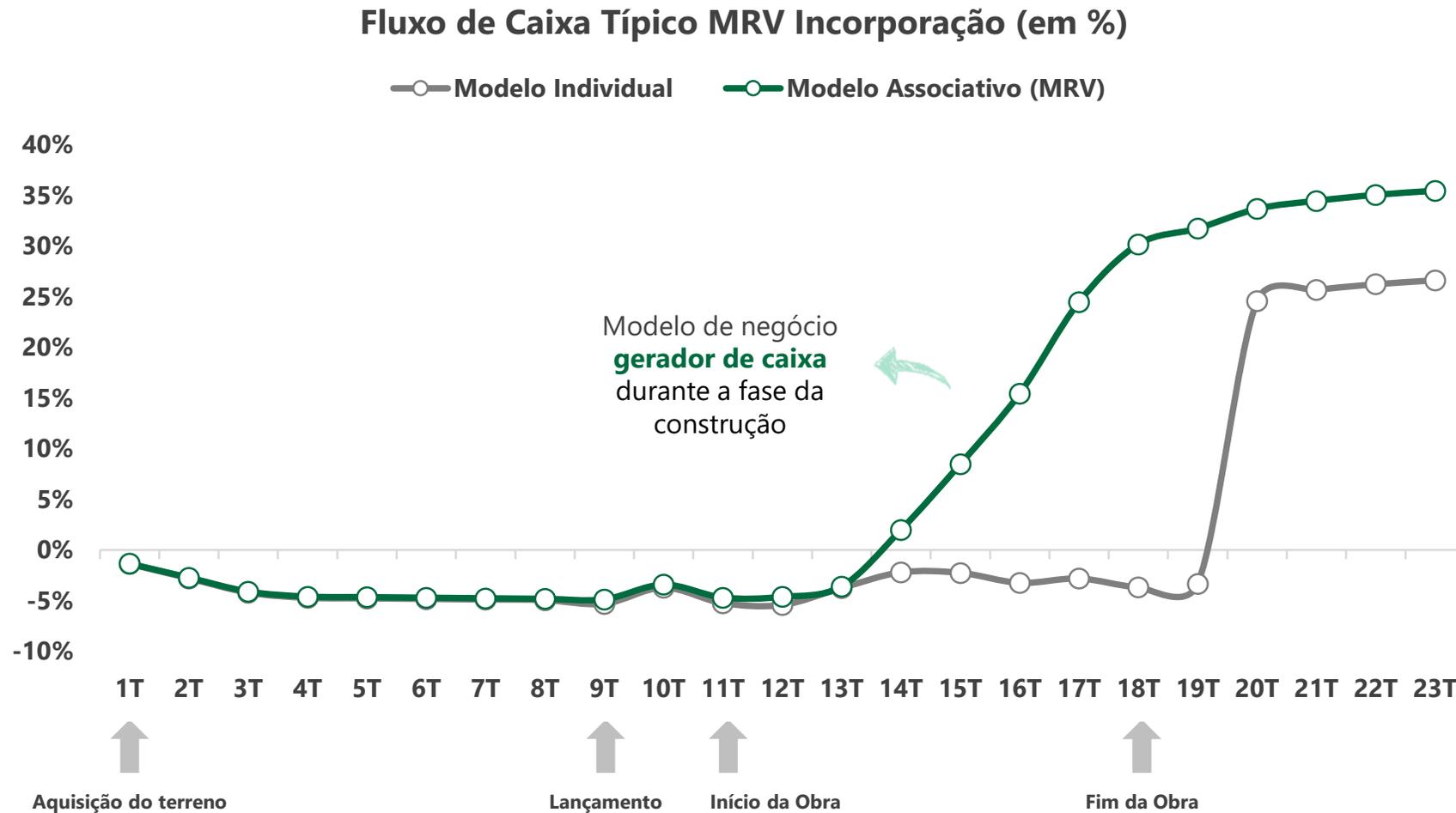
CVM: (<https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=980883>).

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

Resultados Financeiros

MRV&CO

Fluxo de Caixa típico da MRV Incorporação Imobiliária

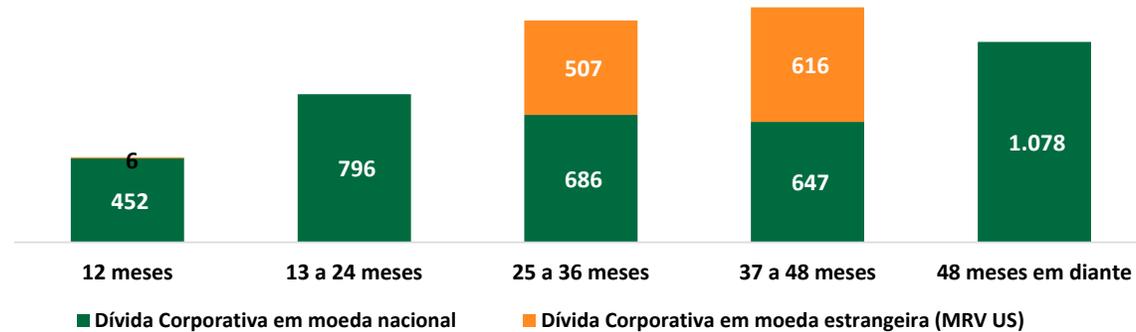


Fonte: MRV: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e7cd6f2a-c339-a643-aabb-6772e9ccb0fc?origin=1>

LEIA O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Estrutura e Composição da Dívida MRV&Co ex-AHS

Cronograma da Dívida Corporativa MRV&Co ex-AHS - em R\$ milhões*



Fonte: MRV (i) Dívida Corporativa em Moeda

Nacional:

<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/84128741-cc0d-6a13-1742-2ac73feec736?origin=2>)

(Dívida Corporativa em Moeda Estrangeira (MRV

US):

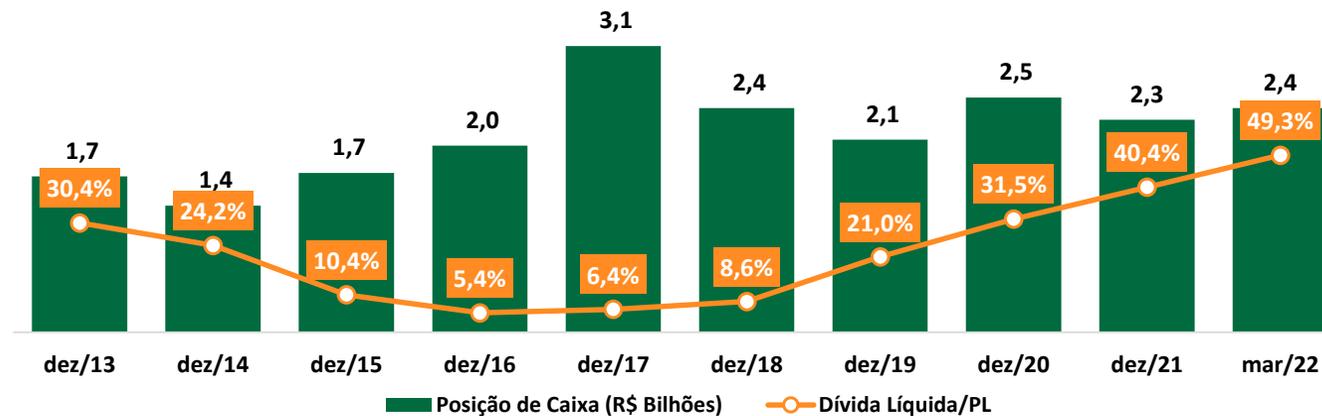
<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/84128741-cc0d-6a13-1742-2ac73feec736?origin=2>);

(Earnings Release 1T22:

<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/84128741-cc0d-6a13-1742-2ac73feec736?origin=2>).

*Inclui dívida corporativa da AHS.

Caixa & Dívida Líquida/PL Total*

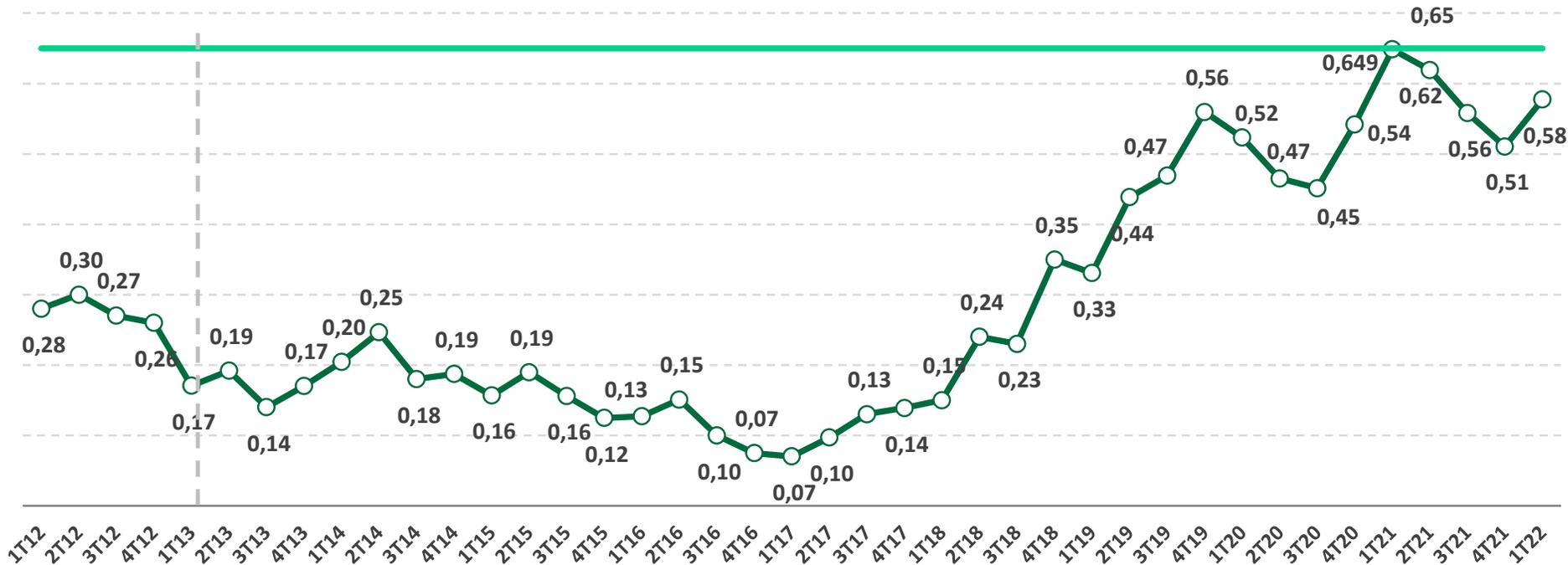


* Considera a Dívida Corporativa da MRV US, que em 31/03/2022 totaliza US\$381,9 milhões.

LEIA O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Covenants

RISCO CORPORATIVO E COVENANTS
(Dívida Líquida + Imóveis a Pagar) / Patrimônio Líquido ¹



S&P Global
Ratings
brAAA

Fitch Ratings
brAA-

Fonte: MRV (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/84128741-cc0d-6a13-1742-2ac73feec736?origin=2>); Rating (<https://www.fitchratings.com/research/pt/corporate-finance/fitch-affirms-mrvs-rating-at-aa-bra-outlook-stable-20-08-2021> ou <https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=788476>; <https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=980883>)

¹ Não considera os Financiamentos à Construção na base de cálculo, uma vez que os Recebíveis do empreendimento servem como garantia para o financiamento.

LEIA O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Principais Termos e Condições da Oferta

Principais Termos e Condições da Oferta

Emissora:	MRV Engenharia e Participações S.A.				
Título:	CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários				
Montante da Emissão:	R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais).				
Regime de Colocação:	Garantia firme de colocação para o montante total da emissão				
Instrução CVM:	Instrução CVM 400				
Garantia:	Clean				
Séries:	Duas séries, a serem distribuídas em regime de vasos comunicantes				
Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.000,00 (mil reais).				
Data da Emissão:	09 de setembro de 2022				
Garantias:	Clean				
Condições Gerais:	Série	Prazo	Amortização	Juros	Remuneração Teto
	1ª	8 anos	Ao final do 6º, 7º e 8º ano	Semestrais	NTN-B 2030 + 0,70% a.a. ou IPCA + 5,80% a.a., dos dois o maior
	2ª	10 anos	Ao final do 8º, 9º e 10º ano	Semestrais	NTN-B 2032 + 0,85% a.a. ou IPCA + 6,05% a.a., dos dois o maior
Rating Mínimo para a Oferta	Classificação de risco dos CRI, em escala nacional, equivalente a “AAA” pela Standard & Poor’s, ou o equivalente pela Fitch e/ou Moody’s, com perspectiva estável ou positiva. A Companhia compromete-se a fornecer informações à agência de rating contratada, com toda transparência e clareza, para obtenção da mais precisa classificação de risco possível.				

LEIA O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Principais Termos e Condições da Oferta

Data do Bookbuilding:	22 de agosto de 2022
Data da Liquidação:	13 de setembro de 2022
Vencimentos Antecipados:	Conforme Cláusula 9 da Escritura de Emissão
Covenants:	<ul style="list-style-type: none"> ▶ (Dívida Líquida + Imóveis a Pagar / Patrimônio Líquido) < 0,65x ▶ (Recebíveis + Receita a Apropriar + Estoques / Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custos a apropriar) > 1,6x ou < 0
Emissora:	
Coordenador Líder:	
Coordenadores:	
Agente Fiduciário:	
Câmara de Liquidação:	

LEIA O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Cronograma Indicativo

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	27/05
2	Divulgação do Aviso ao Mercado	08/07
3	Disponibilização do Prospecto Preliminar	08/07
4	Início do Período de Reserva	14/07
5	Comunicado de Modificação da Oferta (alteração do Cronograma da Oferta)	19/07
6	Início do 1º Período de Desistência	19/07
7	Início do <i>Roadshow</i>	21/07
8	Encerramento do 1º Período de Desistência	26/07
9	Comunicado de Modificação da Oferta (números 2º trimestre da Devedora)	12/08
10	Início do 2º Período de Desistência	12/08
11	Encerramento do 2º Período de Desistência	19/08
12	Encerramento do Período de Reserva	19/08
13	Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI	22/08
14	Registro da Oferta pela CVM	08/09
15	Divulgação do Anúncio de Início	08/09
16	Disponibilização do Prospecto Definitivo	08/09
17	Data do Procedimento de Alocação dos CRI	09/09
18	Data de Liquidação Financeira dos CRI	13/09

LEIA O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Contatos

MRV&CO



Coordenador Líder

Getúlio Lobo
Beatriz Aguiar
Carlos Antonelli
Dante Nutini, CFA
Giulia Gosta
Guilherme Pontes
Gustavo Oxer
Gustavo Padrão
Lucas Sacramone, CFA

distribuicaoinstitucional.rf@xpi.com.br



Coordenador

Guilherme Maranhão
Rogério Cunha
Felipe Almeida
Luiz Felipe Ferraz
Rodrigo Melo
Gustavo Azevedo
Raphael Tosta
Flavia Neves
Rodrigo Tescari
João Pedro Castro

+ 55 11 3708-8800

rodrigo.tescari@itaubba.com

IBBA-FISalesLocal@itaubba.com.br



Coordenador

Gabriela da Costa Belo
Rafael Soares Cornélio
Lucia Dias Moretzsohn

+ 55 31 2138-7815

distribuicaoinstitucional@interdtvm.com.br

LEIA O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta poderão obter exemplares do Prospecto nos endereços e nos *websites* da Emissora e dos Coordenadores indicados na Seção “**Identificação da Emissora, da Devedora, dos Coordenadores, do Agente Fiduciário, dos Assessores Jurídico da Oferta e dos demais Prestadores de Serviço da Oferta**” do Prospecto, bem como nos endereços e/ou *websites* indicados abaixo:

- (i) **EMISSORA - TRUE SECURITIZADORA S.A.:** <https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/> (nesta página acessar “Selecione a pesquisa” e selecionar a opção “Por ISIN” e no campo “Pesquisar” incluir o código ISIN “BRAPCSCRICS8 OU BRAPCSCRICT6” sendo correspondente a 1ª série e da 2ª série respectivamente. Clicar em “VER+” e na caixa de seleção “Documentos da Operação” selecionar “Prospecto Preliminar”, com a data mais recente);
- (ii) **COORDENADOR LÍDER - XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS:** <https://institucional.xpi.com.br/investimentos/oferta-publica.aspx> (neste *website*, acessar “CRI MRV - Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 32ª Emissão da True Securitizadora S.A.” e, posteriormente, acessar o Prospecto Preliminar);
- (iii) **BANCO ITAÚ BBA S.A. - COORDENADOR:** www.itaubba.com.br/itau/pt-br/ofertas-publicas/ (neste *website*, clicar em “ver mais” e então em “MRV”, depois, na seção “2022”, acessar “CRI MRV” e localizar o Prospecto Preliminar);
- (iv) **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. - COORDENADOR:** <https://www.bancointer.com.br/pra-voce/investimentos/ofertas-publicas/> (neste *website*, localizar o item “CRI MRV” e, por fim, fazer o download do Prospecto Preliminar);
- (v) **B3:** www.b3.com.br/pt-br/ (neste *website*, buscar por “Produtos e Serviços” o campo “Renda Fixa”, em seguida clicar em “Títulos Privados” - “Saiba mais”, selecionar “CRI”, e no campo direito em “Sobre o CRI”, selecionar a opção “CRIs listados”. No campo de buscar, digitar True Securitizadora S.A., ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por “Emissão:32 - Séries 1 e 2”. Posteriormente clicar em “Informações Relevantes”, selecionar ano da emissão da oferta e em seguida em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e realizar o download da versão mais recente do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública da 32ª Emissão, Série até duas séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.);
- (vi) **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM:** <http://www.gov.br/cvm/pt-br/> (neste *website*, acessar em “Menu” ao lado esquerdo da tela, clicar em “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar novamente em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar em “Exibir Filtros”, buscar no campo “Securitizadora” “True Securitizadora S.A.”, em seguida, no campo “Nome do Certificado”, digitar “MRV” e selecionar esta Emissão, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o “Prospecto Preliminar” pela coluna “Tipo”, clicar no símbolo da lupa com o papel dobrado “visualizar documento” à direita para acesso ao “Prospecto Preliminar de Distribuição Pública”).

LEIA O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Fatores de Risco



Fatores de Risco

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas no Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora, da Devedora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversamente 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 da Devedora poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora, pela Devedora 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 desta seção, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziram efeito adverso sobre a Emissora e a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e 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 sobre a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor do valor investido.

RISCOS RELATIVOS AO CENÁRIO ECONÔMICO

(i) Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários. As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários. Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar ao Governo Federal maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, podendo, ainda, reduzir a qualidade de crédito dos potenciais tomadoras de recursos através da emissão de CRI e ainda reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos CRI.

(ii) Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Emissora e da Devedora. O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Emissora e da Devedora.

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

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

(iii) A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Emissora e da Devedora. Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico.

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

LEIA O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Fatores de Risco

(iv) *A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Emissora, Devedora e o preço dos CRI.* O ambiente político do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras.

Nos últimos anos, o cenário político brasileiro experimentou uma intensa instabilidade em decorrência principalmente da deflagração de um esquema de corrupção envolvendo vários políticos, incluindo membros do alto escalão, o que culminou com o *impeachment* da última presidente da república, Dilma Rousseff.

Depois de uma tumultuada disputa presidencial, o congressista Jair Bolsonaro derrotou Fernando Haddad no segundo turno das eleições realizadas em 28 de outubro de 2018 e se tornou o presidente do Brasil em 1º de janeiro de 2019. As divisões políticas no Brasil que surgiram antes das eleições resultam em impasse no Congresso, agitação política e manifestações massivas e/ou greves que podem afetar adversamente as operações da Emissora e da Devedora. Incertezas em relação à implementação, pelo novo governo, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como à legislação pertinente, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros.

A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro, que também podem afetar adversamente os negócios e as ações da Emissora e da Devedora. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora e, conseqüentemente, na capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Direitos Creditórios Imobiliários.

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

A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Emissora. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do País e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no País, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente, a Emissora e a Devedora.

(vi) *Ambiente macroeconômico internacional.* O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção de risco do Brasil e outras economias emergentes, e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países emergentes, especialmente na América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em resultado da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país como também economia dos países desenvolvidos como os Estados Unidos interferem consideravelmente o mercado brasileiro.

Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados emergentes em anos recentes, os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos e causam uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares norte-americanos do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente, como no exterior, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacional. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionarem uma redução ou falta de liquidez para os CRI.

(vii) *Risco relacionado a pandemias.* Surtos de doenças transmissíveis em escala global têm acarretado medidas diversas cujos efeitos podem levar a maior volatilidade no mercado de capitais global e à potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira. Surtos de doenças transmissíveis em escala global, como o recente surto do COVID-19, têm levado autoridades públicas e agentes privados em diversos países do mundo a adotar uma série de medidas voltadas à contenção do surto, que podem incluir restrições à circulação de bens e pessoas, quarentena de pessoas que transitaram por áreas de maior risco, cancelamento ou adiamento de eventos públicos, suspensão de operações comerciais, fechamento de estabelecimentos abertos ao público, entre outras medidas mais ou menos severas. Tais medidas podem impactar as operações das sociedades empresárias e o consumo das famílias e por consequência afetar as decisões de investimento e poupança, resultando em maior volatilidade nos mercados de capitais globais, além do potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira, que tinha sido recentemente retomado. Estes fatores podem afetar material e adversamente os negócios e os resultados das operações da Devedora.

(viii) *Risco de ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior.* Os pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI, estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos em virtude de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários que afetem o cumprimento das obrigações assumidas na Escritura de Emissão das Debêntures, exemplificativamente, terremotos, vendavais, enchentes, deslizamentos de terra, epidemias ou pandemias.

LEIA O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Fatores de Risco

- (ix) Invasão da Rússia na Ucrânia pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial, impactando o mercado de capitais e a economia brasileira. Em 24 de fevereiro de 2022, forças russas invadiram a Ucrânia por terra, mar e ar, concretizando o maior ataque de um Estado contra outro na Europa desde a Segunda Guerra Mundial. No dia anterior ao ataque, o presidente russo, Vladimir Putin, fez um discurso no qual declarou o início de uma “operação militar especial”, cujo objetivo era a “desmilitarização e desnazificação da Ucrânia” para proteger as pessoas de abusos e genocídios, por parte do governo ucraniano. Após o ataque militar russo, o presidente da Ucrânia, Volodymyr Zelensky, decretou lei marcial no país, cuja medida derruba leis civis e as substitui por regras militares em todo o território nacional.
- (x) Houve uma queda global na bolsa de valores e uma série de sanções foram aplicadas a Rússia, pelo Estados Unidos, Reino Unido e União Europeia. É um exemplo o 4º pacote de sanções da Comissão Europeia aplicada em 15 de março de 2022, que impôs a proibição total de quaisquer transações com empresas estatais russas em diferentes setores; mais restrições comerciais relativas ao ferro, aço e produtos de luxo; vedações a novos investimentos no setor energético russo; proibição da classificação russa e de empresas do país pelas agências de classificação de crédito da União Europeia; e ampliação da lista de pessoas e entidade sancionadas, entre outras.
- (xi) O conflito envolvendo a Federação Russa e a Ucrânia traz como risco uma nova alta nos preços dos combustíveis e do gás; ocorrendo simultaneamente à possível valorização do dólar, esses aumentos causariam ainda mais pressão inflacionária e a disrupção da cadeia produtiva, o que poderia dificultar a retomada econômica brasileira. Por fim, diante da invasão afloram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos, mas em muitas outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de altíssima incerteza para a economia global, o que poderá prejudicar o mercado de capitais e a economia brasileira.

RISCOS RELATIVOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

- (i) Recente desenvolvimento da securitização imobiliária. A securitização de Direitos Creditórios Imobiliários é uma modalidade de operação recente no Brasil. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997 e parcialmente revogada em 15 de março de 2022 pela MP 1.103, a qual criou novo marco para as operações de securitização no mercado de capitais brasileiro. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário e os órgãos reguladores poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores. Nesses casos, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos, inclusive, no caso das pessoas físicas, perder o benefício fiscal referente à isenção de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033. Ademais, em situações adversas envolvendo os CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.
- (ii) Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos investidores dos CRI. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.
- (iii) Cretores privilegiados (MP 2.158-35). A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único, ela prevê que permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.
- Os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, que a Emissora, eventualmente venham a ter, poderão concorrer de forma privilegiada com os Titulares de CRI sobre o produto de realização dos Direitos Creditórios Imobiliários, das CCI e dos recursos oriundos da Conta Centralizadora não venham a ser suficientes para o pagamento integral do saldo devedor dos CRI atualizado após o pagamento das obrigações da Emissora.
- (iv) Liquidação do Patrimônio Separado. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir imediata e temporariamente a administração do Patrimônio Separado e os Titulares de CRI deverão deliberar, em Assembleia Especial de Investidores convocada especificamente para este fim, sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou sobre a nova administração do Patrimônio Separado. Na hipótese dos Titulares de CRI optarem pela liquidação do Patrimônio Separado, os recursos existentes poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.
- (v) Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários. A Emissora, na qualidade de titular dos Direitos Creditórios Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Direitos Creditórios Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

LEIA O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Fatores de Risco

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

FATORES DE RISCO RELATIVOS À EMISSORA

(i) Manutenção de registro de companhia aberta. A sua atuação da Emissora como securitizadora de emissões de certificados de recebíveis imobiliário e de certificados de recebíveis do agronegócio depende da manutenção de seu registro de Emissora aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliário e de certificados de recebíveis do agronegócio.

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

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

(iv) Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis. 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 de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderá reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada e, conseqüentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares de CRI.

(v) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora. Ao longo do prazo de duração dos certificados de recebíveis imobiliário se de certificados de recebíveis do agronegócio, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos regime fiduciário e patrimônio separado sobre cada um dos Direitos Creditórios Imobiliários ou do agronegócio, eventuais contingências da Emissora, especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(vi) Risco da não realização da carteira de ativos. A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de direitos creditórios, tendo como objeto social a aquisição e securitização de direitos creditórios por meio da emissão de certificados de recebíveis, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Direitos Creditórios 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 CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos Direitos Creditórios Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, 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.

(vii) O relacionamento da Emissora e com sociedades integrantes dos conglomerados econômicos dos Coordenadores pode gerar um conflito de interesses. Os Coordenadores e/ou sociedades integrantes de seus respectivos conglomerados econômicos eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Emissora. Por esta razão, o relacionamento entre a Emissora, os Coordenadores e sociedades integrantes dos respectivos conglomerados econômicos dos Coordenadores pode gerar um conflito de interesses.

(viii) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento, pela Devedora, dos Direitos Creditórios Imobiliários. Os CRI são lastreados pelos Direitos Creditórios Imobiliários, e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Direitos Creditórios Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

LEIA O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Fatores de Risco

RISCOS RELATIVOS À DEVEDORA E AOS NEGÓCIOS DA DEVEDORA

Riscos Relacionados à Devedora

(i) *Doenças altamente transmissíveis no Brasil e/ou no mundo, tais como a pandemia declarada pela Organização Mundial de Saúde (OMS) em razão da disseminação do novo coronavírus (COVID-19), podem vir a provocar um efeito adverso nos negócios da Devedora.*

Em 11 março de 2020, a Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou o estado de pandemia em razão da disseminação global do coronavírus (COVID-19). Este evento exigiu a implementação de severas medidas restritivas por parte de autoridades governamentais em todo o mundo, com o intuito de retardar ou limitar a propagação da doença. Com isso, foram determinados períodos de quarentena e lockdown, restrições a viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho e fechamento do comércio.

Consequentemente, o ritmo da construção dos projetos da Devedora sofreu um declínio significativo no período, devido às restrições de circulação impostas nas jurisdições em que a Devedora opera. Além disso, uma desaceleração econômica global, impacta diretamente no aumento do desemprego e em menor atividade comercial, tanto durante a pandemia do COVID-19 quanto depois que o surto diminuir. Isso tem potencial para impactar as vendas futuras da Devedora e, em consequência, o seu resultado operacional. Ainda, os eventuais impactos na cadeia produtiva causados pela pandemia do COVID-19, tais como falta de matéria prima, insumos ou falhas logísticas, podem afetar negativamente a operação da Devedora.

Diversos estandes de venda da Devedora foram fechados durante os períodos mais críticos da propagação da doença. Todos já foram reabertos, mas podem vir a ser fechados novamente dependendo de um eventual agravamento da pandemia. Durante as ondas mais severas da pandemia, a disseminação do COVID-19 levou a Devedora a modificar as suas práticas de negócios. Neste período a Devedora cancelou as viagens de funcionários, instaurou trabalho remoto e interrompeu a participação física em reuniões, eventos e conferências.

A Devedora acredita, ainda, que a extensão dos impactos da pandemia dependerá de desenvolvimentos futuros, que, pela falta de eventos comparáveis, são altamente imprevisíveis. Não é possível prever a duração e a distribuição geográfica da doença e, portanto, não é possível determinar quando as condições econômicas e operacionais usuais serão retomadas. Mesmo após a superação da pandemia, a Devedora poderá continuar a ter impactos adversos em seus negócios, como resultado do impacto econômico nacional e global, incluindo recessão, desaceleração econômica ou aumento nos níveis de desemprego.

Os impactos da pandemia da COVID-19 também podem ter intensificado outros riscos mencionados neste Formulário de Referência.

(ii) *Conflitos geopolíticos no mundo, tais como a guerra entre a Rússia e a Ucrânia.*

Eventos como o conflito entre a Rússia e a Ucrânia tem impactos diretos na economia mundial, principalmente no setor energético e de commodities. O cenário de preços mais altos e atividade estagnada prejudica os consumidores e integrantes das cadeias produtivas. Devido ao aumento da inflação nos materiais, a Devedora precisou atualizar as projeções de INCC em seus orçamentos, resultando na compressão da margem bruta dos produtos vendidos.

(iii) *Parcela substancial dos recursos para financiamento dos Empreendimentos Residenciais Populares e dos clientes da Devedora é fornecida pela CEF.*

Os empreendimentos e as aquisições de unidades pelos clientes da Devedora são financiados principalmente por meio de empréstimos bancários, destacando-se os financiamentos concedidos pela Caixa Econômica Federal (CEF). Por se tratar de Instituição Financeira ligada à administração pública, está sujeita a mudanças de políticas, metodologias e processos de concessão de crédito. Essas mudanças têm o potencial de afetar a disponibilidade e acesso a atuais condições de financiamento habitacional, tanto para pessoas físicas, quanto para a Devedora, que desejam financiar os seus projetos.

Tanto o financiamento de empreendimentos do Programa Casa Verde e Amarela quanto o dos clientes que compram as unidades utilizam, em sua maioria, os recursos oriundos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), fundo criado pelo Governo Federal com o objetivo de proteger o trabalhador demitido sem justa causa, bem como possibilitar a utilização dos recursos para aquisição de imóveis, aposentadoria, dentre outros. Mensalmente, os empregadores depositam em contas abertas na CEF, em nome dos seus empregados, o valor correspondente a 8% do salário de cada funcionário. O FGTS é gerido e administrado por um Conselho Curador, sendo este um colegiado tripartite composto por entidades representativas dos trabalhadores, dos empregadores e representantes do Governo Federal. Por ser administrado em parte pelo Governo Federal, pode sofrer mudanças em seus parâmetros capazes de impactar adversamente o setor imobiliário e, consequentemente, a Devedora.

LEIA O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Fatores de Risco

Ademais, o crescimento da Devedora está, em parte, vinculado à disponibilidade de crédito habitacional por parte de instituições financeiras públicas. A atividade exige volumes importantes de capital de giro, portanto a suspensão, interrupção ou mudança significativa nesta disponibilidade poderá afetar a estimativa de crescimento dos negócios da Devedora e afetar o desenvolvimento de atividades futuras.

(iv) A atratividade das áreas onde a Devedora possui terrenos em estoque pode cair, o que poderá impactar adversamente o seu resultado operacional.

A Devedora mantém terrenos em estoque para desenvolvimento dos empreendimentos futuros da Devedora. A atratividade das áreas onde estão localizados tais terrenos poderá cair entre a data de sua aquisição e a incorporação do empreendimento. Dentre as principais causas possíveis de queda de atratividade dos terrenos estão as condições econômicas ou de mercado, bem como outras construções nas proximidades dos empreendimentos. A queda da atratividade dessas áreas pode afetar adversamente o resultado das vendas dos empreendimentos aos quais se destinam e, consequentemente, impactar de forma adversa os resultados operacionais da Devedora.

(v) Os negócios da Devedora podem ser afetados adversamente caso não obtenham as autorizações exigidas para os empreendimentos da Devedora no devido tempo.

Todos os terrenos adquiridos e por adquirir da Devedora estão sujeitos à obtenção de determinadas licenças, autorizações e registros perante órgãos municipais, cartórios e demais órgãos competentes.

Caso a Devedora não seja capaz de obter o registro competente com relação a quaisquer dos empreendimentos no devido tempo, esta poderá ser afetada adversamente, sofrer atrasos e, eventualmente, resultar em cancelamentos nos empreendimentos.

Das pendências existentes, a Devedora ressalta as seguintes: (i) registros protocolados e em processo de cumprimento de exigências; e (ii) registros de incorporação com pendência relativa ao projeto de construção.

(vi) A Devedora pode não ser capaz de manter ou aumentar o seu histórico de crescimento.

O crescimento da Devedora exigiu e continuará a exigir uma considerável adaptação em seus negócios, especialmente em controles internos, produtividade e em seus recursos administrativos, técnicos, operacionais e financeiros. O crescimento adicional por meio de novos produtos e a expansão nos mercados atuais em que a Devedora atua poderão resultar na necessidade de novas adaptações de seus recursos e depender substancialmente da capacidade da Devedora de implementar e gerir a expansão desses recursos. Se a Devedora não for capaz de responder de modo rápido e adequado a esta expansão, os seus resultados operacionais e financeiros poderão vir a ser adversamente afetados.

(vii) O crescimento futuro da Devedora poderá exigir capital adicional, que estará sujeito a disponibilidade e condições mercadológicas

As operações da Devedora exigem volumes significativos de capital de giro. A Devedora pode ser obrigada a levantar capital adicional, proveniente da emissão de ações, de títulos de dívida ou de empréstimos bancários, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros das suas atividades, a Devedora não pode assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que este terá condições satisfatórias.

A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Devedora, situação financeira e os seus resultados operacionais.

(viii) Reconhecimento de receita de venda e custos pode ter ajustes

A receita de venda das unidades da Devedora é reconhecida com base no método contábil da evolução financeira, que é dado pela relação entre o custo incorrido e o custo orçado (método do percentual de execução – POC). Como os custos orçados podem ser revisados conforme a evolução da obra, podem ocorrer revisões pelo aumento de estimativa de custos e/ou redução na receita previamente reconhecida gerando um impacto negativo nos resultados.

(ix) A incapacidade de substituir adequadamente membros da alta administração da Devedora, ou de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre as suas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

A capacidade da Devedora de manter uma posição competitiva depende, em larga escala, dos esforços e da capacidade da alta administração da Devedora, formada por executivos experientes que detêm vasto conhecimento do negócio.

Nos últimos anos, a Devedora se preparou para promover, quando necessário, a sucessão dos membros da alta direção da maneira mais cautelosa e estratégica possível, buscando dentro da própria organização, bem como no mercado, por sucessores da mais alta qualificação.

A incapacidade de substituir os serviços de quaisquer dos membros da alta administração ou de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante nas atividades da Devedora, situação financeira e nos resultados operacionais.

(x) Cadastro de Empregadores

O “Cadastro de Empregadores” de trabalhadores em condições análogas à escravidão tem seu funcionamento regulado pela Portaria Interministerial nº 4, publicada em 13 de Maio de 2016. Entretanto, a Portaria Interministerial não prevê o procedimento para caracterização de “condições análogas a de escravo” e não informa as regras de inclusão e exclusão no Cadastro.

LEIA O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Fatores de Risco

Diante da falta de clareza e objetividade da Portaria que rege o funcionamento do “Cadastro de Empregadores”, da amplitude da operação da empresa no território brasileiro e devido ao critério subjetivo adotado por parte do agente fiscalizador em qualificar a condição análoga ao trabalho escravo, existe o risco de inclusão neste Cadastro e, conseqüente, suspensão de novos financiamentos aos novos empreendimentos, durante o período em que lá permanecer.

A operação da Devedora possui controle sistemático e diário quanto às condições de trabalho e controle no cumprimento dos direitos trabalhistas, respeitando sempre a legislação vigente.

(xi) *A Devedora depende de sistemas de tecnologia da informação para processar, transmitir e armazenar dados eletrônicos fundamentais para a operação da Devedora. Eventual falha, interrupção ou violações desses sistemas podem afetar adversamente o negócio da Devedora.*

Atualmente, a Devedora depende de sistemas de tecnologia da informação para o exercício de suas operações.

Entre os maiores riscos, destaca-se a possibilidade de haver vulnerabilidade nos seus sistemas de tecnologia da informação, de modo que possam ocorrer interrupções nos serviços ou comprometimento dos dados, devido a fatores que ultrapassam os controles internos da Devedora, tais como desastres naturais, ataques cibernéticos, erros de software, invasões físicas, malwares e outros vírus que podem destruir informações dos sistemas da Devedora ou enviar tais informações para usuários externos, dentre outros fatores.

Além disso, os sistemas de backup, planos de continuidade de negócios e de recuperação de desastres, podem não ser capazes de reconstituir todas as informações contidas nos bancos de dados da Devedora. Eventual interrupção, falha ou violação dos sistemas de tecnologia da informação da Devedora, dos quais as operações dependam, poderá afetar adversamente o negócio da Devedora. Os sistemas de informação estão expostos a violações por parte de terceiros, com a intenção de utilizar-se de maneira fraudulenta dos dados da Devedora e é possível que o monitoramento destas violações nem sempre ocorra em tempo hábil para a devida proteção.

Ainda, a Devedora armazena informações confidenciais relacionadas às suas atividades, processos, fornecedores, funcionários e clientes. Sendo assim, qualquer violação dos sistemas da Devedora que levem à apropriação indevida, perda ou uso não autorizados de informações confidenciais de terceiros ou até mesmo da própria Devedora, poderá sujeitá-la a penalidades civis e criminais, bem como a expor a responsabilidades diversas perante os seus fornecedores, clientes e autoridades governamentais e ainda poderá ter efeitos adversos nas suas atividades e reputação.

(xii) *A Devedora está sujeita a riscos associados ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados e pode ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.*

Conforme comentado no item “xi”, a Devedora possui, armazena, processa e utiliza dados pessoais, tais como dados de clientes, fornecedores e colaboradores, no âmbito das suas operações. Sendo assim, é necessário garantir que qualquer tratamento de dados pessoais e informações confidenciais, tais como, processamento, utilização, armazenagem, disseminação, transferência ou eliminação sob a responsabilidade da Devedora seja realizada de acordo com a legislação aplicável. Especialmente em relação ao tratamento de dados pessoais, a Devedora deve observar as leis de proteção de dados e privacidade aplicáveis.

Em 14 de agosto de 2018, foi sancionada a Lei nº 13.709/2018 (“**LGPD**”) que regula as práticas relacionadas ao tratamento de dados pessoais de forma geral e não mais esparsa e setorial, por meio de um conjunto de regras que impacta todos os setores da economia.

A LGPD estabelece um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais e prevê, dentre outras providências, os direitos dos titulares de dados pessoais, hipóteses em que o tratamento de dados pessoais é permitido (bases legais), obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança da informação envolvendo dados pessoais e a transferência e compartilhamento de dados, bem como prevê sanções para o descumprimento de suas disposições, que variam de uma simples advertência e determinação de exclusão dos dados pessoais tratados de forma irregular à imposição de multa.

A lei cria a Autoridade Nacional de Proteção de Dados (“**ANPD**”), responsável por elaborar diretrizes e aplicar as sanções administrativas, em caso de descumprimento das disposições da LGPD. Após muitas discussões, a LGPD entrou em vigor em 18 de setembro de 2020. A aplicabilidade das sanções administrativas previstas na LGPD foi adiada para o dia 1º de agosto de 2021, nos termos da Lei nº 14.010/2020.

Independente da aplicabilidade das sanções administrativas da LGPD, o descumprimento de quaisquer disposições previstas na LGPD tem como riscos, a partir da sua entrada em vigor: (i) a propositura de ações judiciais, individuais ou coletivas, pleiteando reparações de danos decorrentes de violações, baseadas não somente na LGPD, mas, na legislação esparsa e setorial sobre proteção de dados ainda vigente; e (ii) a aplicação das penalidades previstas na legislação esparsa.

Riscos relacionados ao controlador da Devedora, direto ou indireto, ou grupo de controle

(i) *A Devedora não tem um acionista controlador ou grupo de controle com titularidade superior a 50% do capital votante, o que pode deixá-la susceptível a alianças entre acionistas, conflitos entre acionistas e outros eventos decorrentes da ausência de um acionista controlador ou grupo de controle titular.*

A Devedora não tem um acionista ou grupo controlador titular da maioria absoluta do capital votante. Não há uma prática estabelecida no Brasil de Companhia aberta sem acionista identificado como controlador majoritário, entretanto há a possibilidade de que se formem alianças ou acordos de votos entre os acionistas, o que poderia ter o mesmo efeito de haver um grupo de controle. Caso surja um grupo de controle e este passe a deter o poder decisório da Devedora, esta poderá sofrer mudanças repentinas e inesperadas em suas políticas corporativas e estratégicas, inclusive por meio de mecanismos como a substituição dos seus administradores. Além disso, a Devedora poderia ficar mais vulnerável a tentativas hostis de aquisição de controle e a conflitos daí decorrentes.

LEIA O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Fatores de Risco

A ausência de um acionista ou grupo controlador titular de mais de 50% do capital votante da Devedora pode dificultar certos processos de tomada de decisão em razão do risco de não se atingir o quórum mínimo exigido por lei para determinadas deliberações.

Além disso, a Devedora e os acionistas minoritários poderão não gozar da mesma proteção conferida pela Lei das Sociedades por Ações contra abusos praticados por outros acionistas e, em consequência, poderá ter dificuldade em obter a reparação dos danos causados. Qualquer mudança repentina ou inesperada na equipe de administradores, política empresarial ou direcionamento estratégico, tentativa de aquisição de controle ou qualquer disputa entre acionistas concernentes aos seus respectivos direitos podem afetar adversamente a Devedora.

Riscos relacionados aos acionistas da Devedora

Não há riscos cuja fonte sejam os acionistas da Devedora.

Riscos relacionados às sociedades controladas e coligadas da Devedora

(i) *A participação da Devedora em sociedades de propósito específico cria riscos adicionais, incluindo possíveis problemas no relacionamento financeiro e comercial com seus parceiros.*

A Devedora investe em sociedades de propósito específico em conjunto com outras incorporadoras imobiliárias e construtoras brasileiras. Os riscos inerentes às sociedades de propósito específico incluem a potencial falência dos parceiros em suas sociedades de propósito específico e a possibilidade de surgimento de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Devedora e os referidos parceiros. Caso um parceiro da sociedade de propósito específico não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a Devedora poderá ser obrigada a efetuar investimentos adicionais ou prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes do outro sócio. Ainda, os sócios de uma sociedade de propósito específico poderão ser responsabilizados por obrigações em determinadas áreas, incluindo questões fiscais, trabalhistas, proteção ao meio ambiente e consumidor. Tais eventos, se ocorrerem, poderão impactar adversamente os negócios da Devedora.

(ii) *Riscos relativos à operação nos Estados Unidos por meio do controle da AHS Residential*

Em 31/01/2020, a MRV Engenharia, através da MRV US, sua subsidiária integral, passou a deter o controle indireto na AHS Residential LLC (“**AHS Residencial**”), sociedade de responsabilidade limitada domiciliada na Flórida nos Estados Unidos, que atua no segmento de construção e aluguel de unidades imobiliárias. Para mais detalhes consultar o item 10.3.b do Formulário de Referência da Devedora, no qual são especificados detalhes da operação.

Os riscos de operação da AHS Residential são similares aos riscos que a Devedora tem na operação no Brasil. No entanto, além destes riscos, se tornam mais relevantes os riscos atrelados à variação do câmbio e das taxas de juros que serão amplamente descritos no item 4.2 do Formulário de Referência da Devedora, que trata sobre riscos de mercado.

Riscos relacionados aos fornecedores da Devedora

(i) *Eventuais atrasos e falhas nos empreendimentos imobiliários da Devedora, causados por fornecedores ou prestadores de serviços terceirizados, podem ter um efeito adverso na imagem, nos negócios e sujeitar a Devedora à imposição de responsabilidade civil.*

A Devedora adquire material de construção diretamente dos fabricantes ou, quando necessário, de seus representantes. Serviços de instalação e montagem estão inclusos no fornecimento ou são terceirizados. Deste modo, o prazo e a qualidade dos empreendimentos da Devedora, por vezes, dependem de fatores que estão fora do controle da Devedora, incluindo, mas não se limitando, a qualidade e tempestividade da entrega do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados.

Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na construção dos empreendimentos da Devedora podem ter um efeito adverso na imagem e no relacionamento com os clientes da Devedora, podendo afetar negativamente os negócios e operações, motivos pelos quais há um rigoroso processo de seleção e avaliação dos fornecedores da Devedora.

No entanto, conforme disposto no artigo 618 do Código Civil, a Devedora presta as garantias conforme os prazos legais sobre defeitos estruturais nos empreendimentos e a Devedora pode vir a ser demandada com relação a tais garantias. Nestas hipóteses, há robusto provisionamento de recursos para evitar efeitos adversos relevantes na condição financeira e resultados operacionais da Devedora.

(ii) *Elevação no preço dos insumos pode pressionar o custo de construção dos empreendimentos da Devedora*

Apesar da Devedora possuir a prática de negociar preços a serem fixados por determinados períodos, diretamente com fornecedores, podem ocorrer aumentos de preços de insumos, provocando, consequentemente, um aumento do custo de produção. O risco desta situação é maior em *commodities* e materiais sujeitos a preços repesados. Os principais itens que propiciam aumento de preço de materiais são: variação da cotação do dólar, dos preços dos metais, energia elétrica e resina e os dissídios salariais dos diversos setores.

As principais matérias-primas que a Devedora utiliza na construção dos empreendimentos, utilizando como método construtivo predominante a parede de concreto, incluem o concreto, aço, dentre outros.

LEIA O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Fatores de Risco

A título de exemplo, o preço do aço é bastante influenciado pela elevação dos preços do minério de ferro, que por sua vez também é altamente correlacionado ao câmbio Dólar/Real.

O modelo do Crédito Associativo, em que a venda feita é repassada ao banco financiador durante a construção da obra, proporciona algumas vantagens como a impossibilidade de distrato após o repasse e um fluxo de caixa mais otimizado, uma vez que a Devedora recebe do banco financiador o valor correspondente ao percentual de avanço da obra. A desvantagem, porém, é o fato de a Devedora não poder repassar a inflação (INCC) para o preço de venda após o repasse, deixando a Devedora exposta a movimentos inflacionários inesperados, superiores às projeções consideradas nos orçamentos da Devedora. Em uma situação como essa, o valor de venda é fixado no momento do repasse, mas o custo de produção pode subir, em função da inflação, corroendo a margem dos produtos vendidos.

Adicionalmente, além de a Devedora estar sujeita a reajustes baseados em diversos índices, está, também, sujeita a alterações na legislação tributária, com alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos que venham a encarecer os insumos necessários à construção, pressionando o custo do produto, dificultando a comercialização dos imóveis ou diminuindo a sua lucratividade.

Riscos relacionados aos clientes da Devedora

(i) A Devedora está sujeita a um risco de inadimplência

De acordo com a Resolução nº4676 de 31 de julho de 2018, que dispõe sobre os integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), além das condições gerais e os critérios para contratação de financiamento imobiliário pelas instituições financeiras, determina que a razão entre o valor nominal da operação de financiamento imobiliário e o valor de avaliação do imóvel dado em garantia, na data da contratação, não pode ser superior a 80% (oitenta por cento), nas operações de financiamento para aquisição de imóvel residencial, sendo que poderá ser de até 90% (noventa por cento) do valor de avaliação do imóvel, no caso de utilização do Sistema de Amortização Constante (SAC) ou do Sistema de Amortização Crescente (SACRE).

Devido à situação descrita acima e à forma como as instituições bancárias gerenciam seus riscos no momento da avaliação das condições de crédito do cliente, é comum que a pessoa interessada em adquirir um imóvel e que precise financiá-lo necessite, também, contratar, diretamente com a Incorporadora, o financiamento de parte da diferença entre o valor de avaliação do imóvel e o valor financiado pelo Banco. Esta diferença é chamada de pró-soluto e se caracteriza por não possuir uma garantia real.

Mesmo o pró-soluto sendo uma parcela pequena do volume total do negócio, a Devedora está sujeita aos riscos normalmente associados à concessão de crédito como, por exemplo, a inadimplência, o risco de aumento nos custos de recursos captados e, neste caso, a ausência da garantia real.

A vantagem do pró-soluto, porém, é que as parcelas são corrigidas pelo INCC, no pré-chaves, ou pelo IPCA, acrescido de 1% ao mês, no pós-chaves.

Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento nos custos de captação de recursos, a situação financeira e os resultados das operações da Devedora podem ser adversamente afetados.

Nos termos da legislação brasileira, em caso de inadimplemento ocorrido após a entrega da unidade adquirida a prazo, a Devedora tem o direito de promover ação de cobrança dos valores devidos, observadas certas limitações. Porém, caso o comprador venha a se tornar inadimplente, a Devedora não poderá garantir que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo, o que poderia ter um relevante efeito adverso nos resultados operacionais da Devedora, ainda que de baixo impacto.

Adicionalmente, a Devedora e as demais empresas do setor imobiliário captam recursos a diferentes taxas e indexadores e podem não conseguir repassar aos clientes tais condições de remuneração, de modo que podem vir a conceder financiamentos com indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos e os financiamentos concedidos pela Devedora poderá afetar o seu fluxo de caixa e desempenho financeiro.

(ii) Falta de disponibilidade de recursos para aquisição de unidades habitacionais e/ou aumento das taxas de juros podem prejudicar o poder de compra dos clientes.

A falta de disponibilidade de recursos para financiamentos de unidades habitacionais a pessoas físicas no mercado e/ou aumento das taxas de juros desses financiamentos podem diminuir o poder de compra ou a disposição dos potenciais compradores para financiar imóveis, reduzindo a demanda por imóveis residenciais ou aumentando o cancelamento das vendas, afetando os resultados operacionais e financeiros da Devedora.

Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Devedora atua

(i) A Devedora está exposta a riscos associados à compra, incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis.

A Devedora se dedica à compra de terrenos, incorporação, construção e venda de Empreendimentos Residenciais para o público de baixa e média renda e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Existem riscos que afetam, de modo geral, o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos, volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra de alto nível, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e mudanças nas leis ambientais e de zoneamento.

LEIA O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Fatores de Risco

As atividades da Devedora podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, em razão da desaceleração da economia e, conseqüente, da redução de renda, aumento das taxas de juros, inflação e desemprego, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- No caso de uma excessiva elevação nas taxas de juros, as operações da Luggo, no Brasil, e AHS, nos Estados Unidos, podem ser afetados negativamente, devido ao impacto correspondente nos preços de venda dos projetos e pela eventual diminuição da demanda por esses ativos;
- O ciclo de operação, desde a aquisição do terreno até a conclusão de uma obra, com suas aprovações finais, é longo, deixando as empresas desse segmento mais expostas às incertezas econômicas que podem afetar o apetite do consumidor, custos de construção, disponibilidade de mão de obra e materiais.
- O ciclo de aprovações de projetos é ainda mais longo em empreendimentos de urbanização de grandes áreas para loteamento, o que é especialmente relevante para a Urba Desenvolvimento Urbano S/A;
- A Devedora pode ser impedida no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com as taxas de inflação vigentes, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto financeira ou economicamente inviável;
- O grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda necessário para vender todas as unidades podem ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo e/ou o valor total de todas as unidades a serem vendidas torne-se significativamente diferente do esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança em outras companhias que atuam no setor, por parte dos clientes, incluindo a Devedora;
- A Devedora pode ser afetada pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de Empreendimentos Residenciais Populares nas regiões onde atua ou poderá atuar no futuro;
- A Devedora corre o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade dos empreendimentos e das áreas onde estão localizados;
- As margens de lucros da Devedora podem ser afetadas em função de aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos incidentes sobre imóveis ou atividades imobiliárias, mudança no regime tributário aplicável à construção civil e tarifas públicas;
- A Devedora pode ser afetada pela escassez ou aumento no preço de terrenos bem localizados para a realização dos seus empreendimentos nas regiões onde atua ou poderá atuar no futuro;
- Oportunidades de incorporação podem desaparecer ou diminuir significativamente;
- A Devedora pode ser afetada pela interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos;
- A construção e a venda das Unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma planejado, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda; e
- Mudança na política de concessão de crédito poderia afetar a disponibilidade de recurso e a quantidade de financiamentos concedidos aos compradores de imóveis.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito adverso relevante nas atividades, condição financeira e resultados operacionais da Devedora.

(ii) O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Devedora pode perder a posição no mercado em certas circunstâncias.

A Devedora percebe pouca competição de grandes *players* na maioria das praças onde atua, principalmente devido ao seu posicionamento dentro do segmento de baixa renda e à grande dispersão geográfica de sua atuação.

A operação da Devedora encontra uma concorrência majoritariamente local em cada uma das cidades em que atua, uma vez que as limitações para a expansão de uma operação para a escala nacional não são pequenas e, até hoje, nenhuma outra companhia foi capaz de fazê-lo, como a Devedora.

Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de incorporadores residenciais e companhias de serviços imobiliários, sobretudo locais, concorrem com a Devedora: (i) na aquisição de terrenos; (ii) na tomada de recursos financeiros para incorporação; e (iii) na busca de compradores em potencial.

Na medida em que um ou mais dos concorrentes da Devedora iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora podem vir a ser adversamente afetados se a Devedora não for capaz de responder a tais pressões de modo rápido e adequado.

LEIA O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Fatores de Risco

Ademais, alguns dos concorrentes da Devedora poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Devedora e, conseqüentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário.

(iii) A falta de disponibilidade de recursos para obtenção de financiamento, a mudança nas políticas atuais de financiamento para Empreendimentos Residenciais Populares e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores de imóveis em potencial para financiar suas aquisições.

Os compradores de Empreendimentos Residenciais Populares geralmente dependem de empréstimos para financiar as suas aquisições. A falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento, a mudança nas políticas atuais de financiamento para Empreendimentos Residenciais Populares e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições.

Por exemplo, o Conselho Monetário Nacional (CMN) frequentemente altera o valor dos recursos que os bancos devem ter disponíveis para o financiamento imobiliário, em especial, do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Caso o CMN restrinja o valor desses recursos disponibilizados para a obtenção de financiamento imobiliário ou aumente as taxas de juros, a conseqüente falta de disponibilidade de recursos no mercado para a obtenção de financiamento ou um aumento das taxas de juros possivelmente afetariam adversamente a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições.

Ainda, mudanças nas regras de utilização do FGTS, podem impactar as taxas de juros para financiamento de Empreendimentos Residenciais Populares, bem como a disponibilidade de recursos o que pode impactar negativamente a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições. Conseqüentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos imóveis da Devedora e/ou aumento no valor financiado diretamente com a Devedora, afetando adversa e significativamente as atividades, condição financeira e resultados operacionais da Devedora.

Riscos relacionados à regulação dos setores em que a Devedora atua

(i) As atividades da Devedora estão sujeitas a extensa regulamentação, o que em caso de alterações podem vir a afetar adversamente as suas atividades.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento, e meio-ambiente, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento e necessidade de obtenção de licenças, bem como leis e regulamentos para proteção ao consumidor. A Devedora é obrigada a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolver a sua atividade de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora.

As operações da Devedora também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas normas ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para cumpri-las e outros custos adicionais, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora.

(ii) O aumento de alíquotas de tributos existentes e a criação de novos tributos durante o prazo em que os contratos de venda a prazo da Devedora estejam em vigor poderão prejudicar de maneira relevante a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora.

No passado, o Governo Federal aumentou alíquotas de tributos, criou tributos e modificou o regime de tributação com certa frequência. Caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou criar tributos incidentes na compra e venda de imóveis enquanto os contratos de venda a prazo da Devedora estejam em vigor, a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora poderão ser prejudicados de maneira relevante, na medida em que a Devedora não puder alterá-los a fim de não repassar tais aumentos de custos aos seus clientes.

Além disso, um aumento das alíquotas ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis que sejam repassados aos clientes da Devedora podem vir a aumentar o preço final aos seus clientes, reduzindo a demanda por empreendimentos e/ou afetando margens da Devedora.

A Devedora e controladas atualmente apuram o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base no lucro real, lucro presumido ou regime especial de tributação (RET), conforme detalhado abaixo:

- Lucro real: Adotado pela Devedora. Nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.
- Lucro presumido: Adotado por certas controladas. Nesta sistemática, o resultado para fins de IRPJ e CSLL de cada empresa é calculado aplicando-se sobre a receita imobiliária recebida as alíquotas definidas para essa atividade, que são de 8% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido são aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL).

LEIA O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Fatores de Risco

- Regime especial de tributação (RET): Adotado para certos empreendimentos da Devedora e de controladas. Conforme facultado pela Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004 que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e optar pelo RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e Programa de Integração Social – PIS, é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 1,92% para IRPJ e CSLL e 2,08% para PIS e COFINS.

Este Regime Especial de Tributação – RET, específico para o setor de incorporação imobiliária, assim como os demais regimes de tributação dos outros setores da economia estão sujeitos a revisões periódicas do Governo Federal. Eventualmente podem ocorrer alterações na carga tributária da Devedora e de seus clientes, além de serem modificados ou suspensos benefícios e incentivos fiscais.

(iii) Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil

Com a aprovação da Lei nº 11.638/2007, complementada pela Lei nº 11.941/2009, foram introduzidas novas regras contábeis aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil com o objetivo de convergência com as práticas contábeis internacionais (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* (IASB).

As demonstrações financeiras são preparadas de acordo com o IFRS, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC. Estas normas incluem a Orientação OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras – no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método do percentual de execução – POC).

Em 1º de Janeiro de 2013 entrou em vigor, sendo então adotado pela Devedora, o pronunciamento CPC 19 (C2) para Negócios em Conjunto (IFRS 11), em que foi removido a opção de consolidar os empreendimentos controlados em conjunto utilizando a forma de consolidação proporcional. Desta forma, a partir desta data esses empreendimentos passaram a ser reconhecidos no saldo Consolidado por equivalência patrimonial. A aplicação pela primeira vez do CPC 19 (R2) fez com os saldos comparativos referentes aos anos anteriores fossem reapresentados para fins comparativos.

Nesse processo de convergência para o IFRS, além dos pronunciamentos contábeis já emitidos, é possível que o CPC emita novos pronunciamentos no futuro, que podem afetar os resultados de operações da Devedora de forma relevante, alterar o modo como elabora as futuras demonstrações e, conseqüentemente, a base de cálculo dos dividendos a serem distribuídos. Esses eventos estão fora do controle da Devedora e não podem ser previstos.

Riscos relacionados aos países estrangeiros onde a Devedora atua

(i) Riscos relacionados à atuação da Devedora nos Estados Unidos

Conforme comentado no item 4.1.d do Formulário de Referência da Devedora (Riscos relacionados às controladas e coligadas), a MRV passou a atuar nos Estados Unidos no início do ano de 2020, passando a deter o controle da AHS Residential.

A Devedora entende que os riscos relativos à sua operação nos Estados Unidos são correlacionados aos principais riscos de mercado (variações abruptas na taxa de câmbio Dólar/Real, ciclo de inflação global e alta das taxas de juros).

(ii) Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente, países da Zona do Euro e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina, países de economia emergente, países da Zona do Euro e Estados Unidos. A conjuntura econômica desses países é 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 de companhias brasileiras.

Crises em outros países de economia emergente podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, inclusive os valores mobiliários da emissão da Devedora, principalmente por ter uma parte relevante das suas ações em circulação detidas por estrangeiros.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

Quaisquer dos acontecimentos acima mencionados poderá prejudicar a negociação dos valores mobiliários da Devedora, além de dificultar o seu acesso ao mercado de capitais e ao financiamento das suas operações no futuro.

Riscos relacionados a questões socioambientais

As atividades da Devedora estão sujeitas a extensa regulamentação socioambiental e, em caso de alterações ou novas regulamentações, a Devedora pode ser afetada adversamente.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa à aprovação das edificações, de zoneamento urbano e de meio-ambiente. Essas regulamentações, expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, determinam o uso e ocupação de terrenos e podem afetar a viabilidade econômica das atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento urbano mais restritivas, afetando de forma significativa a obtenção das licenças exigidas. Adicionalmente, todos os projetos exigem avaliações e aprovações de diversas autoridades governamentais, o que pode afetar o prazo de aprovação, construção ou liberação de baixa e habite-se, além de possibilidade de acarretarem custos significativos para cumpri-los, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

LEIA O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Fatores de Risco

A opinião da sociedade civil também é fator a ser considerado, uma vez que em audiências públicas podem determinar a continuidade, a restrição ou uma proibição do desenvolvimento do empreendimento.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais da Devedora.

RISCOS RELATIVOS À DEVEDORA E ÀS DEBÊNTURES / DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

(i) Capacidade da Devedora de honrar suas obrigações / Risco de crédito e situação financeira da Devedora. O pagamento da Remuneração e a amortização integral dos CRI depende fundamentalmente do pagamento integral e pontual, pela Devedora, dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários.

A ocorrência de eventos internos e/ou externos que afetem a capacidade econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e, conseqüentemente, a capacidade do Patrimônio Separado de honrar o fluxo de pagamento dos CRI estabelecido no Termo de Securitização.

Com base nas respectivas Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, anexas ao Prospecto, o patrimônio líquido consolidado da Devedora é de R\$6.599.000.000,00 (seis bilhões e quinhentos e noventa e nove milhões de reais). Entretanto, é possível que existam, ou venham a existir no futuro, contingências não materializadas na presente data, que venham a reduzir de forma relevante o patrimônio líquido da Devedora.

(ii) Risco decorrente de processos judiciais ou administrativos: A Devedora é parte em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que a Devedora venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos em que seja parte venham a ser julgados improcedentes. Eventuais condenações judiciais da Devedora, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, penal, dentre outras, podem afetar negativamente a capacidade da Devedora de efetuar os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures.

(iii) Risco de concentração de devedor e dos Direitos Creditórios Imobiliários. Os CRI são concentrados em apenas 1 (uma) devedora, qual seja a MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., a qual origina os Direitos Creditórios Imobiliários. A ausência de diversificação da Devedora pode trazer riscos para os Investidores e provocar um efeito adverso aos Titulares de CRI, uma vez que qualquer alteração na condição da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Direitos Creditórios Imobiliários.

(iv) Riscos de formalização e validade do lastro da Emissão. O lastro dos CRI é composto pelas Debêntures. Falhas na elaboração e formalização da Escritura de Emissão, de acordo com a legislação aplicável, e no seu registro na junta comercial competente podem afetar o lastro dos CRI e, por consequência, afetar negativamente a emissão dos CRI, inclusive, conforme o caso, resultando em seu vencimento antecipado.

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

(vi) Riscos Decorrentes do Escopo Restrito de Auditoria Jurídica. O processo de auditoria legal conduzido para a Emissão possuiu escopo restrito, definido em conjunto entre a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder, levando em consideração os processos considerados de natureza relevante, ou seja, processos de natureza ambiental, trabalho escravo, corrupção e crimes em geral, que causem danos reputacionais ou graves danos financeiros à Devedora, conforme por ela identificados e informados ou aquele que estejam acima do valor de corte estabelecido para a auditoria legal, qual seja, R\$ 7,5 milhões. Desta forma, é possível que haja passivos ou débitos que eventualmente possam impactar a operação e/ou as partes envolvidas direta ou indiretamente e que não tenham sido identificados pelo processo de auditoria legal conduzido, o que pode afetar adversamente a liquidez dos CRI ou o recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o recebimento ou a expectativa de recebimento da Remuneração dos CRI pelos Titulares de CRI.

(vii) Risco de Amortização Extraordinária, Resgate Antecipado, Vencimento Antecipado e da Oferta de Resgate Antecipado. A Emissora deverá obrigatoriamente, conforme aplicável, resgatar antecipadamente de forma total os CRI, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários, quais sejam, na ocorrência (i) da hipótese prevista nas Cláusulas 4.6, 4.7 e 4.8 do Termo de Securitização; (ii) de um Evento de Vencimento Antecipado; ou (iii) de uma Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures. Caso ocorra qualquer uma dessas hipóteses, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos financeiros, impactando no horizonte de investimento esperado pelos Titulares de CRI e podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

(viii) Risco de pagamento das despesas pela Devedora. Nos termos do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, despesas relacionadas às Debêntures, à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão de responsabilidade da Devedora, sendo que serão arcadas pelos recursos constantes do Fundo de Despesas. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

LEIA O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Fatores de Risco

(ix) *Ausência de garantia no âmbito dos CRI e risco de crédito da Devedora.* Não foram constituídas garantias em benefício dos Titulares de CRI no âmbito da Emissão. Portanto, os Titulares de CRI correm o risco de crédito da Devedora enquanto única devedora das Debêntures, uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Direitos Creditórios Imobiliários. A capacidade de pagamento da Devedora, poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

(x) *A Devedora está sujeita ao risco de inadimplência.* As instituições financeiras não têm como prática conceder financiamento de 100% (cem por cento) do valor da unidade, em consequência, o cliente contrata diretamente com a Devedora o financiamento desta diferença, o chamado pró-soluto. Por esse motivo, a Devedora está sujeita aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos, incluindo risco de crescimento da inflação, falta de pagamento do principal e juros e risco de aumento dos custos dos recursos captados pela Devedora, e neste caso a ausência da garantia real. Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento nos custos de captação de recursos da Devedora, sua situação financeira e os resultados das suas operações podem ser adversamente afetados, impactando, ainda, na sua capacidade de adimplir com as obrigações assumidas no âmbito dos Direitos Creditórios Imobiliários.

Caso o comprador venha a se tornar inadimplente, a Devedora não pode garantir que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo, o que poderia ter um efeito relevante adverso nos resultados operacionais da Devedora, mesmo que de baixo impacto.

Adicionalmente, a Devedora e as demais empresas do setor imobiliário captam recursos a diferentes taxas e indexadores e podem não conseguir repassar aos seus clientes tais condições de remuneração, de modo a vir a conceder financiamentos com indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos da Devedora e os financiamentos por ela concedidos poderá vir a afetar o fluxo de caixa e desempenho financeiro da Devedora e, conseqüentemente, na sua capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários.

(xi) *A Emissora e a Devedora estão sujeitas à falência, recuperação judicial ou extrajudicial.* A Emissora e a Devedora estão sujeitas a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora e da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora, da Devedora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI. Além disso, a falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora e da Devedora poderá acarretar o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI, o que poderá afetar o pagamento dos CRI.

(xii) *O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Devedora pode perder sua posição no mercado em certas circunstâncias.* O setor imobiliário brasileiro é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de incorporadores residenciais e companhias de serviços imobiliários, sobretudo locais, concorrem com a Devedora (i) na aquisição de terrenos; (ii) na tomada de recursos financeiros para incorporação; e (iii) na busca de compradores em potencial.

Na medida em que um ou mais dos concorrentes da Devedora iniciem uma campanha de *marketing* ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora podem vir a ser adversamente afetados se a Devedora não for capaz de responder a tais pressões de modo rápido e adequado.

Ademais, alguns dos concorrentes da Devedora poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Devedora e, conseqüentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário. A dificuldade de acesso a recursos financeiros acima descrita poderá vir a afetar o fluxo de caixa e desempenho financeiro da Devedora e, conseqüentemente, na sua capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários.

As atividades da Devedora estão sujeitas a extensa regulamentação, o que, em caso de alterações, podem vir a afetar adversamente as suas atividades. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento, e meio-ambiente, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento e necessidade de obtenção de licenças, bem como leis e regulamentos para proteção ao consumidor. A Devedora é obrigada a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolver sua atividade de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os seus resultados operacionais.

As operações da Devedora também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas normas ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para cumpri-las e outros custos adicionais, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais da Devedora, bem como a sua capacidade de adimplir com as obrigações assumidas pela Devedora no âmbito das Debêntures e dos Direitos Creditórios Imobiliários.

LEIA O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Fatores de Risco

(xiii) O risco de crédito da Devedora e a inadimplência dos Direitos Creditórios Imobiliários podem afetar adversamente os CRI. A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Direitos Creditórios Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Direitos Creditórios Imobiliários serão bem-sucedidos.

Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo.

(xiv) Opinião com ressalva no relatório dos auditores independentes da Devedora sobre as suas demonstrações financeiras. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Devedora desreconheceu recebíveis imobiliários no montante de R\$ 101.884 mil e R\$ 201.689 mil no individual e consolidado, respectivamente, relativos à emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e reconheceu ativo de retrocessão e outros ativos no montante de R\$ 56.269 mil e R\$ 105.218 mil, individual e consolidado, respectivamente. Como resultado dos trabalhos de auditoria, os auditores independentes da Devedora identificaram que essa operação não cumpre os requisitos para desreconhecimento de um ativo financeiro nos termos do IFRS 9/CPC 48 – Instrumentos Financeiros, uma vez que a Devedora reteve substancialmente os riscos e benefícios do ativo. Consequentemente, o ativo individual e consolidado, em 31 de dezembro de 2021, está apresentado a menor em R\$ 21.904 mil no circulante e R\$ 23.711 mil no não circulante, e R\$ 50.145 mil no circulante e R\$ 46.326 mil no não circulante, respectivamente, o passivo individual e consolidado está apresentado a menor em R\$ 28.776 mil no circulante e R\$ 31.149 mil no não circulante e R\$ 63.593 no circulante e R\$ 58.748 mil no não circulante, respectivamente, o patrimônio líquido, resultado e o resultado abrangente do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, individual e consolidado, está a maior em R\$ 14.311 mil e R\$ 25.872 mil, respectivamente, e o resultado por ação básico e diluído do exercício, do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, individual e consolidado, está a maior em R\$ 0,05. Na opinião dos auditores independentes da Devedora, exceto quanto aos efeitos do assunto acima descrito, as demonstrações financeiras apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Devedora em 31 de dezembro de 2021. Os efeitos da ressalva acima descrita representam 0,5% do ativo consolidado, 0,9% do passivo consolidado e 2,9% do resultado do exercício consolidado da Devedora.

RISCOS RELATIVOS AOS CRI E À EMISSÃO

(i) Risco de não cumprimento de Condições Precedentes anteriormente à concessão do registro da oferta na CVM e seu consequente cancelamento: O Contrato de Distribuição e o Termo de Securitização preveem diversas Condições Precedentes necessárias a serem cumpridas para aquisição das Debêntures pela Securitizadora, bem como a liquidação dos CRI e o exercício da Garantia Firme, as quais devem ser satisfeitas anteriormente à data de concessão do registro da Oferta pela CVM. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes, os Coordenadores poderão decidir pela não continuidade da Oferta. Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta, observado o disposto no artigo 19 da Instrução CVM 400. Em caso de cancelamento da Oferta, todos os Pedidos de Reserva e intenções ordens de investimentos serão automaticamente cancelados e a Emissora, a Devedora e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

(ii) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI. O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários na Conta Centralizadora, 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 por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros.

(iii) Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos: A Devedora poderá manifestar à Emissora a sua intenção de realizar o pagamento antecipado total ou parcial das Debêntures mediante notificação enviada à Emissora consoante a data na qual pretende exercer a sua faculdade de realizar o pagamento antecipado total ou parcial das Debêntures. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente nas hipóteses de vencimento antecipado estabelecidas na Escritura de Emissão das Debêntures. A ocorrência de pagamento antecipado facultativo ou das hipóteses de vencimento antecipado estabelecidas na Escritura de Emissão das Debêntures acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI. Deste modo, o pré-pagamento total ou parcial dos CRI pode gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

(iv) Pagamento Condicionado e Descontinuidade. As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem diretamente: (i) dos pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários; e (ii) da eventual liquidação dos recursos oriundos da Conta Centralizadora. Na hipótese de um erro operacional ou de inadimplemento pela Devedora, os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento das obrigações do presente CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado do presente CRI.

(v) Risco da Formalização dos Direitos Creditórios Imobiliários e dos CRI. A Escritura de Emissão de Debêntures e a Escritura de Emissão de CCI devem atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua regular celebração e formalização. Adicionalmente, os CRI, emitidos no contexto da Emissão, devem estar vinculados a Direitos Creditórios Imobiliários, atendendo a critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua caracterização, sendo que, na data de assinatura do Termo de Securitização, as CCI ainda não estavam devidamente registradas na B3. Não é possível assegurar que não haverá fraudes, erros ou falhas no processo de formalização relativo à Escritura de Emissão de Debêntures, às Debêntures, à Escritura de Emissão de CCI, às CCI e aos CRI pela Devedora, pela Emissora e demais prestadores de serviços envolvidos neste processo, conforme o caso, durante a vigência dos CRI, sendo que tais situações podem ensejar a descaracterização da Escritura de Emissão de Debêntures, das Debêntures, da Escritura de Emissão de CCI, das CCI dos Direitos Creditórios Imobiliários e/ou dos CRI e, no limite, podem provocar o resgate antecipado ou, conforme aplicável, o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, em razão de sua má formalização, causando prejuízos aos Titular de CRI.

LEIA O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Fatores de Risco

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.

(vi) Inadimplemento ou descasamento de taxas: Os CRI têm seu lastro nas Debêntures, os quais são oriundos dos Direitos Creditórios Imobiliários originados pela Devedora, cujo valor deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos titulares de CRI, durante todo o prazo da Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento de obrigações em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os titulares de CRI poderão ser negativamente afetados, inclusive em razão de atrasos ou não recebimento de recursos devidos pela Emissora em decorrência da dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

(vii) Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários. A Emissora será responsável pela cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários, conforme descrito no Termo. Adicionalmente, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários, e resgate antecipado dos CRI, conforme procedimentos previstos no Termo. Nesse caso, poderia não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco, estrutura e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento.

(viii) 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 Direitos Creditórios 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.

(ix) Riscos relacionados à legislação tributária aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários. Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país que sejam titulares de certificados de recebíveis imobiliários são isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de certificados de recebíveis imobiliários 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 certificados de recebíveis imobiliários, a criação de novos tributos aplicáveis aos certificados de recebíveis imobiliários, ou ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais, poderão afetar negativamente seu rendimento líquido esperado pelos Investidores.

(x) Baixa Liquidez e Volatilidade do Mercado Secundário: Os mercados de capitais brasileiros são substancialmente menores, menos líquidos, mais concentrados e mais voláteis do que os principais mercados de capitais americanos e europeus, e não são tão regulamentados ou supervisionados como estes. Investir em títulos de mercados emergentes, tais como o Brasil, envolve um risco maior do que investir em títulos de emissores de países mais desenvolvidos, e tais investimentos são tidos como sendo de natureza especulativa. Em função de sua natureza, os CRI distribuídos no mercado de capitais brasileiro são valores mobiliários pouco homogêneos, uma vez que possuem alto valor nominal e longos prazos de vencimento, sofrendo a concorrência dos títulos públicos e privados de curto prazo. Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez ou nenhuma liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

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

(xii) Riscos Relacionados aos Prestadores de Serviços. Durante o processo de estruturação, distribuição e monitoramento de suas operações com valores mobiliários, a Emissora e a Devedora contrataram fornecedores especializados em vários serviços. Os fornecedores contratados são basicamente: assessores legais, agentes fiduciários, escrituradores, bancos liquidantes, custodiantes de títulos, empresas terceirizadas de monitoramento e cobrança de pagamentos, distribuidores de títulos e valores mobiliários autorizados pela CVM a comercializar os títulos de emissão da Emissora, empresa de contabilidade e de tecnologia, auditoria, entre outros. Alguns destes prestadores são muito restritos e caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do fornecedor, o que poderá afetar negativamente as atividades da Emissora. Ainda, as atividades acima descritas possuem participantes restritos, o que pode prejudicar a prestação destes serviços.

LEIA O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Fatores de Risco

(xiii) *Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Investidores:* Exceto pelos quóruns qualificados previsto no Termo de Securitização, as deliberações das Assembleias Gerais serão aprovadas, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, quando em 1ª (primeira) convocação, e 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral e que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, quando em 2ª (segunda) convocação. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Investidores. Além disso, a operacionalização de convocação, instalação e realização de Assembleias Gerais poderá ser afetada negativamente em razão da pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os titulares dos respectivos CRI.

(xiv) *Patrimônio Líquido Insuficiente da Emissora:* Conforme previsto na MP 1.103, a totalidade do patrimônio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Em tais hipóteses, o patrimônio da Securitizadora poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI. Em 31 de dezembro de 2021, o patrimônio líquido da Emissora era de R\$ 3.098.000,00 (três milhões e noventa e oito mil reais).

(xv) *Não será emitida carta conforto por auditores independentes da Emissora no âmbito da Oferta.* No âmbito desta Emissão não será emitida manifestação escrita por parte dos auditores independentes da Emissora acerca da consistência das informações financeiras da Emissora constantes dos Documentos da Operação com as demonstrações financeiras e com as informações financeiras trimestrais por ela divulgada. Consequentemente, os auditores independentes da Emissora não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras da Emissora constantes nos Documentos da Operação.

(xvi) *Liquidação do Patrimônio Separado e/ou resgate antecipado dos CRI podem gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI.* Conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização, há possibilidade de resgate antecipado das Debêntures, bem como de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures. Portanto, em linha com a estrutura da Emissão, o Termo de Securitização estabelece que, em tais hipóteses, haverá o resgate antecipado dos CRI. A Emissora, uma vez verificada a ocorrência de uma hipótese de resgate antecipado dos CRI, observado o disposto no Termo de Securitização, deverá efetuar o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Nessas hipóteses, bem como, no caso de se verificar qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Titular de CRI poderá ter seu horizonte original de investimento reduzido.

Nesse contexto, o inadimplemento da Devedora, bem como a insuficiência do Patrimônio Separado podem afetar adversamente a capacidade do Titular de CRI de receber os valores que lhe são devidos antecipadamente. Em quaisquer dessas hipóteses, o Titular de CRI, com o horizonte original de investimento reduzido, poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos em investimentos que apresentem a mesma remuneração oferecida pelos CRI, sendo certo que não será devido pela Emissora e/ou pela Devedora qualquer valor adicional, incluindo multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Sem prejuízo de referidas previsões referentes ao resgate antecipado dos CRI, na ocorrência de qualquer hipótese de resgate antecipado dos CRI, bem como de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e de Liquidação do Patrimônio Separado, **(i)** poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao resgate antecipado dos CRI; e **(ii)** dado aos prazos de cura existentes e às formalidades e prazos previstos para serem cumpridos no processo de convocação e realização da Assembleia Geral que deliberará sobre tais eventos, não é possível assegurar que o resgate antecipado dos CRI e/ou a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerão em tempo hábil para que o resgate antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI. Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois **(i)** não há qualquer garantia de que existirão, no momento da ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado, dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e/ou dos eventos de resgate antecipado dos CRI, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e **(ii)** a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à alíquota que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

(xvii) *Eventual Resgate Antecipado dos CRI decorrente indisponibilidade, impossibilidade de aplicação ou extinção do IPCA.* Caso o IPCA não esteja disponível quando da apuração da Atualização Monetária dos CRI e/ou na hipótese de extinção e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade legal de aplicação do IPCA aos CRI, por proibição legal ou judicial, será utilizado, em sua substituição, o seu substituto legal (Taxa Substitutiva). Na hipótese de **(i)** não haver um substituto legal para o IPCA ou **(ii)** havendo substituto legal para o IPCA, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA aos CRI, por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de atualização monetária dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que reflita parâmetros utilizados em operações similares existentes à época.

Caso, na Assembleia Especial de Investidores prevista acima, não haja acordo sobre a nova atualização monetária dos CRI, entre a Emissora e os Titulares de CRI, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures e, consequentemente, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI.

Caso ocorra o Resgate Antecipado dos CRI, 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 da redução do prazo de aplicação dos recursos investidos. A inadimplência da Devedora poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento integral dos valores devidos em caso de Resgate Antecipado dos CRI.

LEIA O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Fatores de Risco

(xviii) *Risco relacionado ao escopo limitado da auditoria.* Na estruturação da Emissão, a auditoria jurídica conduzida por escritório especializado foi realizada com escopo limitado quanto à Emissora e à Devedora, tendo sido somente analisado, para fins de diligência, os documentos disponibilizados pela Emissora e pela Devedora que são usualmente analisados em operações semelhantes de mercado da Emissora e da Devedora, tais como: (i) documentos societários, em relação à Emissora e à Devedora; (ii) certidões legais e/ou certidões de distribuidores de processos, em relação à Emissora e à Devedora; (iii) determinados contratos financeiros visando identificar a necessidade de autorizações de credores e/ou eventuais restrições à realização da emissão, em relação à Devedora; e (iv) os processos judiciais, administrativos e demais contingências relevantes da Devedora existentes até a data do Termo de Securitização. Adicionalmente, o processo auditoria jurídica não envolve qualquer auditoria, revisão ou investigação de natureza econômica, financeira, contábil ou estatística da Devedora e da Securitizadora.

A não realização de um procedimento mais amplo de auditoria pode gerar impactos adversos para o investidor, uma vez que o escopo restrito da auditoria jurídica poderá não revelar potenciais contingências da Devedora e da Securitizadora que poderiam, eventualmente, trazer prejuízos aos Investidores, na medida em que poderiam indicar um risco maior no investimento ou mesmo desestimular o investimento nos CRI.

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

(xx) *Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio.* Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, com a possibilidade de ágio ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, observado, contudo, que: (a) o ágio ou deságio será o mesmo para todos os CRI; (b) que, neste caso, a Devedora receberá, na Data de Integralização, o mesmo valor que receberiam caso a integralização ocorresse pela integralidade do valor nominal unitário; e (c) o ágio ou o deságio, conforme o caso, serão aplicados em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (c.i) alteração na taxa SELIC; (c.ii) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (c.iii) alteração no IPCA e/ou Taxa DI, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 23 da Instrução CVM 400.

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

Na ocorrência 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 Titulares de CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Securitizadora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI.

(xxi) *A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Oferta poderá resultar na redução da liquidez dos CRI.* Nos termos da regulamentação em vigor, Investidores considerados Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta, o que poderá promover a redução da liquidez esperada dos CRI no mercado secundário.

(xxii) *Risco operacional e risco de fungibilidade:* A Emissora 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, de modo que alguns processos ainda dependem de *inputs* manuais. Qualquer falha significativa 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 e na operacionalização da segregação do fluxo de pagamento dos direitos creditórios vinculados aos CRI, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora, em suas operações e, conseqüentemente, na capacidade de pagamento da Emissora.

Além disso, se não for capaz de impedir falhas de segurança, a Emissora pode sofrer danos financeiros e reputacionais ou, ainda, multas em razão da divulgação não-autorizada de informações confidenciais pertencentes a ela ou aos seus parceiros, clientes, consumidores ou fornecedores. Ademais, a divulgação de informações sensíveis não públicas através de canais de mídia externos poderia levar a uma perda de propriedade intelectual ou danos a sua reputação e imagem da marca.

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

LEIA O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.