

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 50ª Emissão,
em Série Única, da True Securitizadora S.A. Lastreados
em Créditos Imobiliários Devidos pela



São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

No montante de
R\$ 300.000.000,00
(trezentos milhões de reais)



Coordenador Líder



Coordenador

Rating Preliminar:
AA-.br pela Moody's

CONFIDENCIAL

LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer



Este material de divulgação ("**Material de Divulgação**") é uma apresentação de informações gerais sobre a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. ("**Devedora**"), e foi preparado exclusivamente como suporte para as apresentações relacionadas à oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da 50ª (quingagésima) emissão, em série única, da True Securitizadora S.A. ("**Securitizadora**"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Oferta**", "**CRI**" e "**Instrução CVM 400**", respectivamente), com base em informações prestadas pela Devedora, e não implica, por parte da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. e/ou do Banco Itaú BBA S.A. ("**Coordenadores**") qualquer declaração ou garantia com relação às expectativas de rendimentos futuros e/ou do valor investido nos CRI e/ou das informações contidas neste Material de Divulgação ou julgamento sobre a qualidade da Devedora, da Oferta e/ou dos CRI. Este Material de Divulgação 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.

Este Material de Divulgação apresenta informações resumidas e não é um documento completo. Quaisquer termos e condições da Oferta que venham citados neste Material de Divulgação são meramente indicativos. Qualquer decisão de investimento pelos investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, quando da sua disponibilização, incluindo os documentos neles incorporados por referência, que conterá informações detalhadas a respeito da Oferta, dos CRI, da Securitizadora, da Devedora, de suas atividades, situação econômico-financeira e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, às atividades da Devedora e aos CRI. O Prospecto Preliminar (assim como sua versão definitiva, quando disponível) poderá ser obtido junto à Securitizadora, à CVM, à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**") e aos Coordenadores. A decisão de investimento dos potenciais investidores nos CRI é de sua exclusiva responsabilidade, devendo recorrer a assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos ou financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nos CRI.

Os Coordenadores e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada pelos investidores com base nas informações contidas neste Material de Divulgação. Os investidores deverão tomar a decisão de prosseguir com a subscrição e integralização dos CRI considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão, por conta própria, ter acesso a todas as informações que julguem necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRI.

Nem a Securitizadora nem os Coordenadores ou a Devedora atualizarão quaisquer das informações contidas neste Material de Divulgação, sendo certo que as informações aqui contidas estão sujeitas a alterações, sem aviso prévio aos destinatários deste Material de Divulgação. Ainda, o desempenho passado da Devedora não é indicativo de resultados futuros.

A Oferta encontra-se em análise pela CVM para obtenção do registro, nos termos da Instrução CVM 400 e das disposições legais e regulamentares aplicáveis. Portanto, os termos e condições da Oferta e as informações contidas neste Material de Divulgação e no Prospecto Preliminar estão sujeitos à complementação, correção ou modificação em virtude de exigências da CVM.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DOS CRI, DA SECURITIZADORA, DA DEVEDORA E DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

ANTES DE TOMAR DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO PRELIMINAR E O PROSPECTO DEFINITIVO, QUANDO DISPONÍVEL, INCLUINDO OS DOCUMENTOS A ELE INCORPORADOS POR REFERÊNCIA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO PRELIMINAR, PARA CIÊNCIA DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO INVESTIMENTO NOS CRI.

O PRESENTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO E OS DOCUMENTOS DA OFERTA FORAM ELABORADOS DE ACORDO COM AS NORMAS DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA AS OFERTAS PÚBLICAS DE DISTRIBUIÇÃO E AQUISIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS DA ANBIMA. O REGISTRO OU ANÁLISE PRÉVIA DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA ANBIMA, GARANTIA DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA SECURITIZADORA, DA DEVEDORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES, BEM COMO SOBRE OS VALORES MOBILIÁRIOS A SEREM DISTRIBUÍDOS. O SELO ANBIMA NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A SECURITIZADORA, A OFERTA, OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, A DEVEDORA E OS CRI PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AOS COORDENADORES, À SECURITIZADORA E À CVM.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".

LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

1 A São Carlos

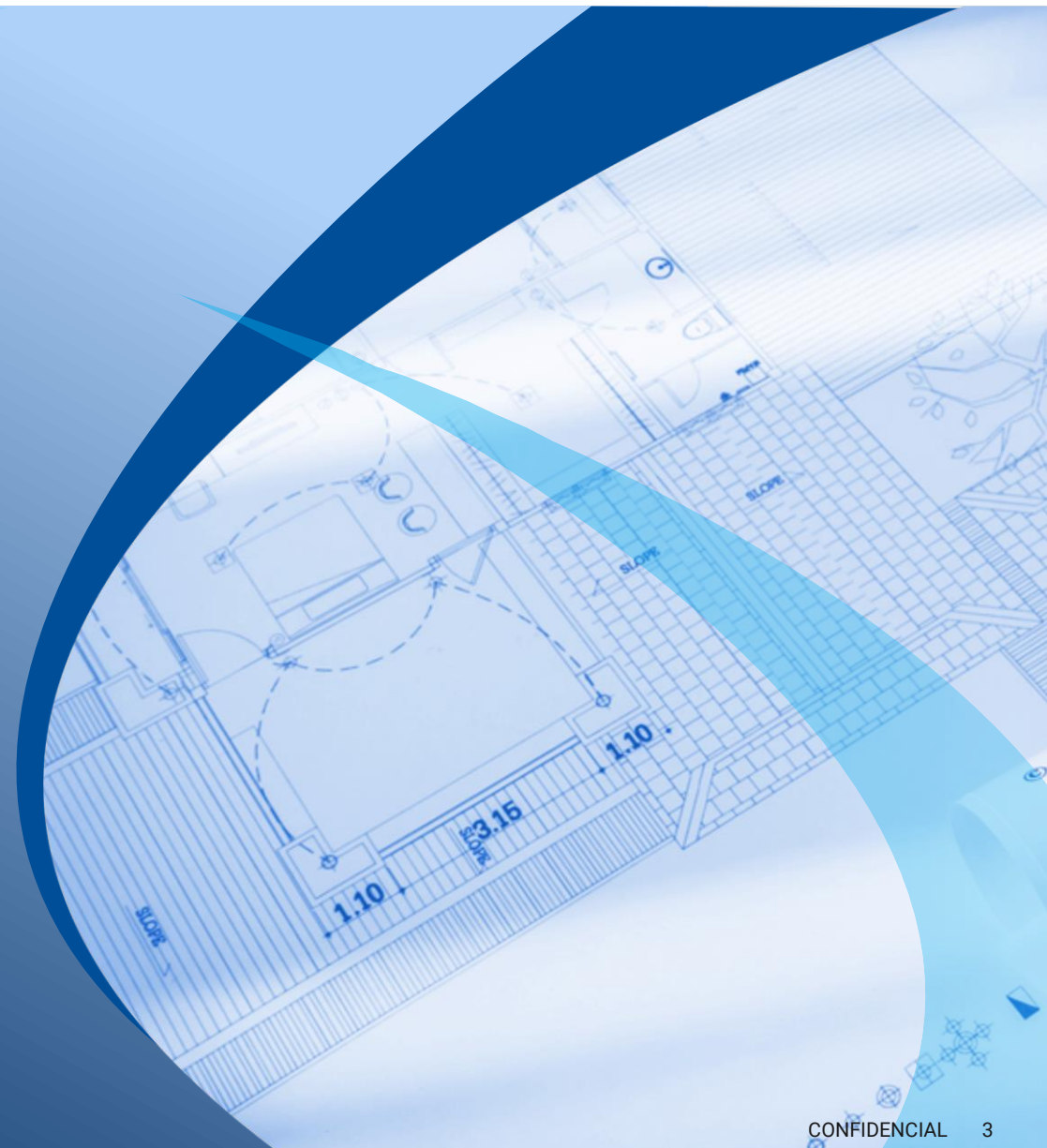
2 Destaques Financeiros

3 Termos e Condições da Oferta

4 Informações Adicionais

5 Fatores de Risco

6 Contatos



LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO



A São Carlos

LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Grupo São Carlos

Somos uma **companhia** de gestão de ativos imobiliários do Brasil listada na bolsa de valores brasileira dentro do segmento de **novo mercado** com mais de **20 anos de história**



Foco em Geração de Valor

Reputação e Solidez



Portfólio Diversificado de Ativos

Acionistas Controladores
54,76%

Tesouraria
1,39%



Free Float
43,85%

Total de Ações em Circulação:
57.737.319 (100%)

Fonte: São Carlos, disponível em: http://ri.scsa.com.br/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=59163

LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Nossa História



Fonte: São Carlos, disponível no site de RI > Perfil Corporativo e nos Releases de Resultados, disponíveis em: http://ri.scsa.com.br/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=59167

CONFIDENCIAL 6

LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Linhas de Negócio – Principais Destaques de 2021

- Aquisições oportunísticas em São Paulo no montante de R\$ 172,5 milhões em 2021
 - Expansão na oferta de serviços *FlexOffice* – soluções inteligentes de espaços de trabalho
 - Novas tecnologias para aprimorar a experiência do cliente e gestão predial
-
- Receita bruta e EBITDA avançaram 54% e 58%, respectivamente (2021 x 2020)
 - Aquisição de 41 imóveis (lojas de rua) por R\$ 382,3 milhões
 - Desenvolvimento de novos centros de conveniência do *landbank*
-
- Aquisição do empreendimento residencial G0850, na Vila Olímpia em São Paulo no valor de R\$ 109,5 milhões
 - Estudos preliminares de conversão de prédios corporativos para residencial
-
- Investimento em empresa líder de *lockers* inteligentes – Clique Retire
 - Busca de oportunidades de investimento em novas verticais

Fonte: Demonstrativos Financeiros e Release de Resultados da Devedora, disponíveis em: http://ri.scsa.com.br/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=59167



BEST CENTER

SC LIVING



CONFIDENCIAL 7

LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Portfólio



Office



EZ Tower



Jardim Europa



Morumbi O.T.



CA Cidade Nova



C.E. Botafogo



Pasteur 154

Best Center



Campinas - Taquaral



São Paulo - Jd. Perdizes



Sumaré - Villa Flora



Itapetininga - Rio Branco



Jacareí - Centro



Araraquara - Av. 36

SC Living



G0850

Fonte: São Carlos, disponível em: <http://www.scsa.com.br/imoveis/>

CONFIDENCIAL 8

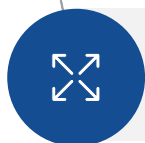
LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Pilares de Geração de Valor



Alocação e Reciclagem de Capital, através da Gestão Ativa do Portfolio, visando Retornos Superiores em Cada Classe de Ativo



Diversificação em Ativos, Regiões, Clientes e Contratos, que Proporcionam Resiliência nos Resultados e Possibilitam Avenidas de Crescimento



Equipe Orientada para o Resultado e Atendimento aos Clientes



Forte Cultura de Dono e Visão de Longo Prazo

Fonte: Release de Resultados da Devedora, disponíveis em: http://ri.scsa.com.br/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=59167

CONFIDENCIAL 9

LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Sólida e Ampla Estrutura



	Junho 2022			
		 BEST CENTER	SC LIVING	Total
Quantidade de Imóveis	26	97	1	124
ABL (mil m ²)	339 (66%)	172 (33%)	4 (1%)	515 (100%)
Valor de Mercado (R\$ milhões)	4.474 (79%)	1.125 (20%)	76 (1%)	5.676 (100%)

Fonte: Release de Resultados da Devedora, disponíveis em: http://ri.scsa.com.br/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=59167

CONFIDENCIAL 10

LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Destaques Financeiros

LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



GESTÃO ATIVA

Valor do portfólio avança 12,9% e alcança R\$ 5,7 bilhões

- Redução da vacância de 2,7 p.p (vs. 1T22)
- Valor do portfólio da Best Center cresce 64,2% em 12 meses e atinge R\$ 1,1 bilhão
- NAV (net asset value) por ação atinge R\$ 68,9



RENTABILIDADE

Receita bruta de locação cresce 9,9% e atinge R\$ 71,4 milhões no 2T22

- Receita da Best Center cresce 90,4% e atinge R\$ 18,5 milhões no trimestre
- EBITDA alcança R\$ 45,7 milhões, com crescimento de 7,0% no 2T22 contra 2T21
- Crescimento com rentabilidade da Best Center com crescimento de EBITDA de 121,1% e margem de 73,3% no 2T22



ESTRUTURA DE CAPITAL

Custo Médio Nominal da Dívida de 11,6% ao ano, equivalente a 88,6% da Taxa Selic

- Novos financiamentos totalizaram R\$ 179,9 milhões com juros entre 9% e 9,8% + TR e R\$ 160,0 milhões com juros de IPCA + 6,7% ao ano
- Nível de alavancagem equivalente a 31,5% do valor do portfólio

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Performance com Rentabilidade



Indicadores consolidados (R\$ milhões)	2T22	2T21	Δ %	6M22	6M21	Δ %
Receita bruta de locação	71,4	65,0	9,9%	140,5	145,6	-3,5%
EBITDA (R\$ milhões)	45,7	42,7	7,0%	89,6	101,4	-11,6%
<i>Margem EBITDA</i>	<i>67,8%</i>	<i>70,3%</i>	<i>-2,5 p.p.</i>	<i>67,7%</i>	<i>74,3%</i>	<i>-6,7 p.p.</i>
FFO (R\$ milhões)	-12,9	19,9	-164,8%	-18,4	-51,9	-135,7%
<i>Margem FFO</i>	<i>-19,1%</i>	<i>32,8%</i>	<i>-51,8 p.p.</i>	<i>-13,9%</i>	<i>37,8%</i>	<i>-51,7 p.p.</i>
Lucro (prejuízo) Líquido (R\$ milhões)¹	(27,6)	7,3	-476,2%	(47,9)	26,6	-279,6%
NAV (R\$ Milhões)	3.923	3.981	-1,5%			
NAV por ação (R\$)	68,9	70,3	-2,0%			
Valor do portfólio (R\$ milhões)	5.676	5.028	12,9%			
<i>ABL própria (mil m²)</i>	<i>515</i>	<i>408</i>	<i>26,2%</i>			

Nota: Dados Contábeis. (1): Lucro (prejuízo) líquido atribuído aos acionistas da Companhia.

¹ Lucro (Prejuízo) líquido atribuído aos acionistas da Companhia

Fonte: Demonstrativos Financeiros da Devedora, disponíveis em: http://ri.scsa.com.br/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=59167

CONFIDENCIAL 13

LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

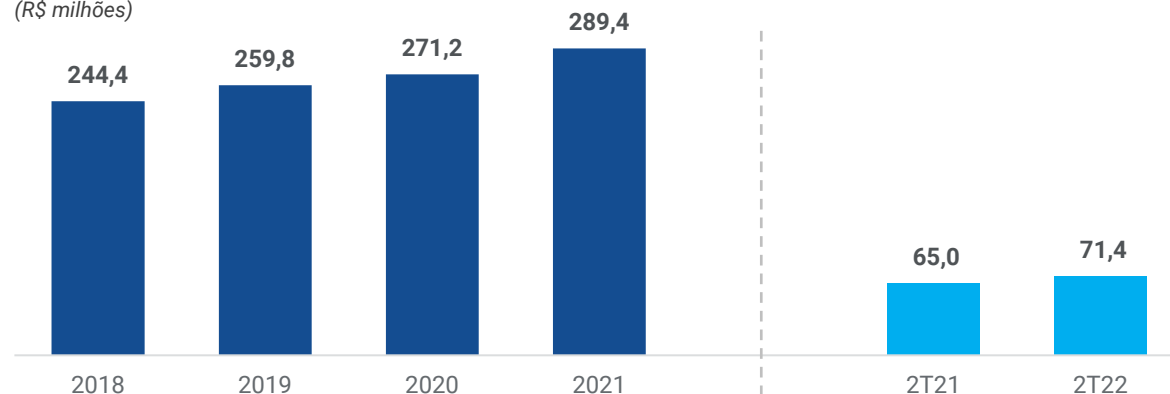
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Destaques Financeiros



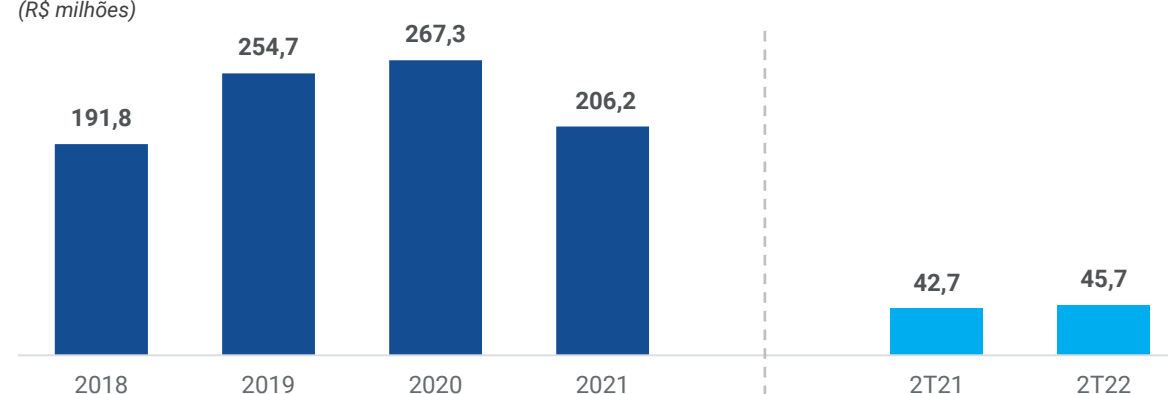
Receita Bruta de Locação

(R\$ milhões)



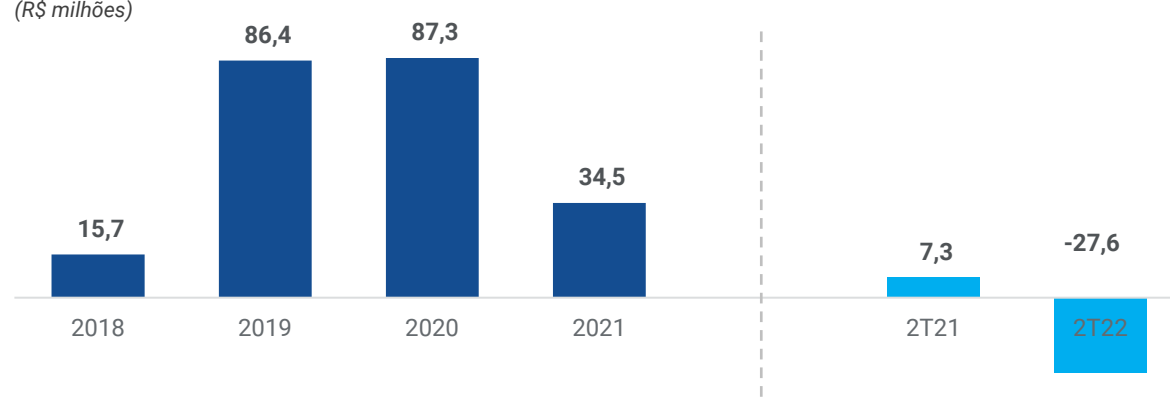
EBITDA

(R\$ milhões)



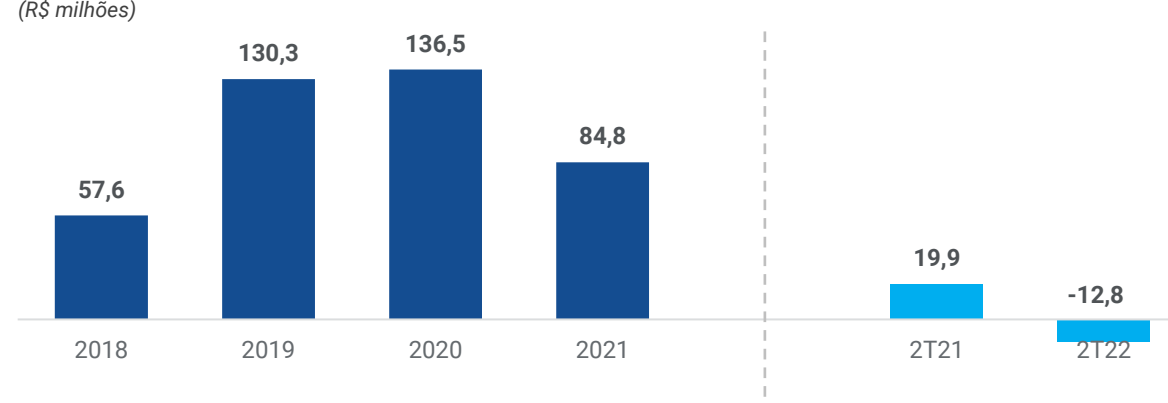
Lucro (Prejuízo) Líquido¹

(R\$ milhões)



FFO

(R\$ milhões)



Nota: Dados Contábeis. (1): Lucro (prejuízo) líquido atribuído aos acionistas da Companhia.

(1) Lucro (prejuízo) líquido atribuído aos acionistas da Companhia.

Fonte: Demonstrativos Financeiros da Devedora, disponíveis em: http://ri.scsa.com.br/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=59167

CONFIDENCIAL 14

LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Receita Bruta



Consolidado

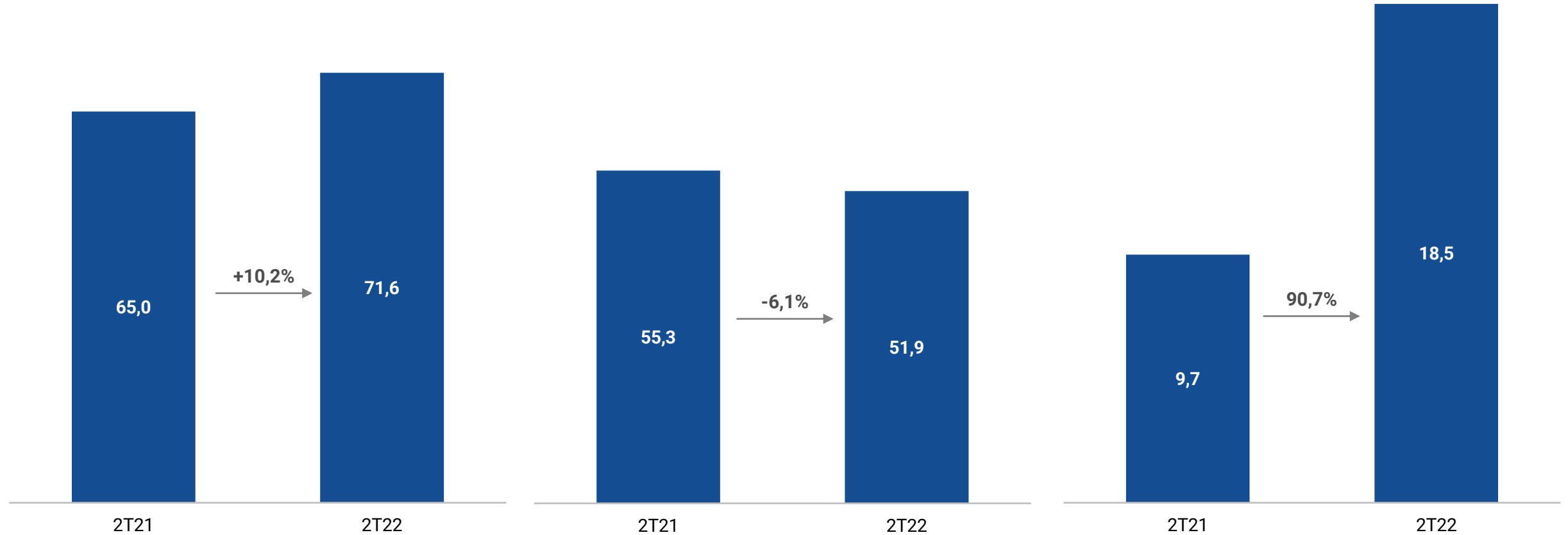
(R\$ milhões)

Office

(R\$ milhões)

Best Center

(R\$ milhões)



Nota: Dados Contábeis

Fonte: Demonstrativos Financeiros da Devedora, disponíveis em: http://ri.scsa.com.br/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=59167

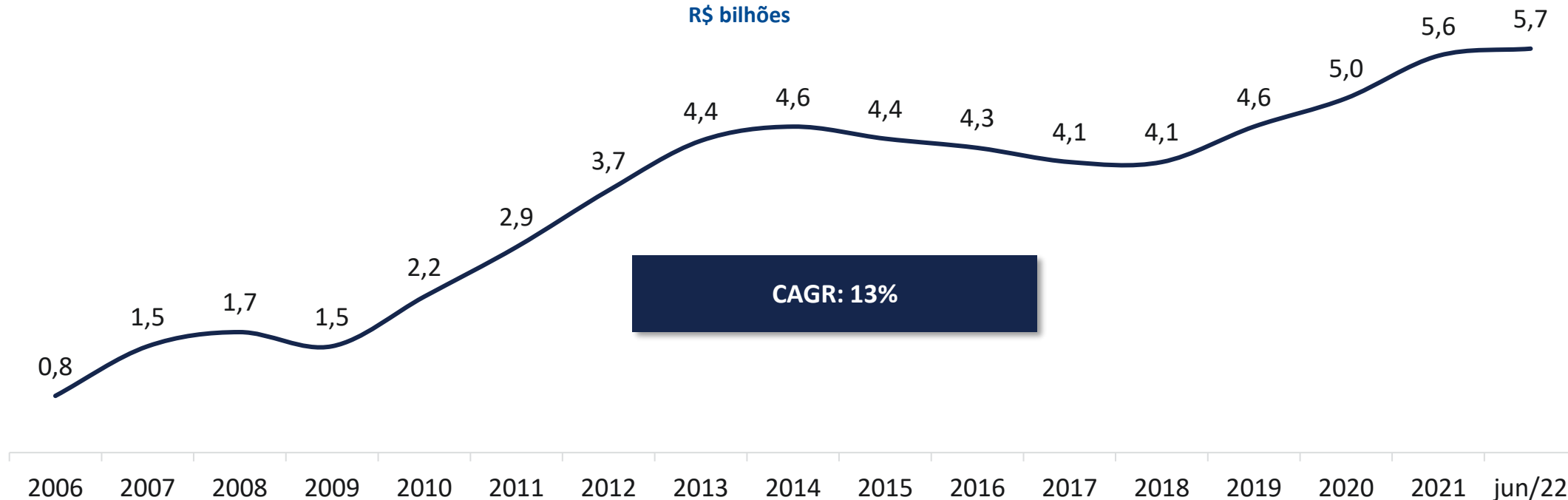
CONFIDENCIAL 15

LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Evolução do portfólio

R\$ bilhões



Fonte: release de Resultados da Devedora, disponíveis em: http://ri.scsa.com.br/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=59167

CONFIDENCIAL 16

LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Estrutura de Capital

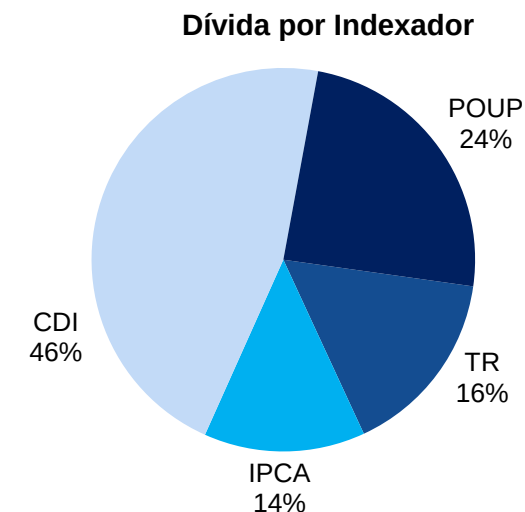


R\$ milhões	2T22	2T21	Δ %
Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante)	1.894,2	1.352,4	40,1%
(-) Caixa e equivalentes de caixa	7,5	125,3	-94,0%
(-) Aplicações financeiras	84,1	192,3	-56,3%
Dívida líquida	1.802,6	1.034,8	74,2%
Dívida líquida / valor do portfólio	31,5%	20,6%	10,7 p.p.
Custo médio nominal	11,6%	5,5%	6,1 p.p.

Nota: Considera 100% da dívida, do caixa e do valor do imóvel GO850

Prazo Médio de
vencimento das dívidas
8,7 anos

Dívida por Indexador



Fonte: Demonstrativos Financeiros e Release de Resultados da Devedora, disponíveis em: http://ri.scsa.com.br/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=59167.

CONFIDENCIAL 17

LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Termos e Condições da Oferta

LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Termos e Condições da Oferta



Devedora	São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.
Emissora	True Securitizadora S.A.
Coordenadores	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (Líder) e Banco Itaú BBA S.A.
Título	Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Oferta Pública	Instrução CVM nº 400
Lastro	Debêntures privadas emitidas pela Devedora
Volume Total da Oferta	R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais)
Garantias	Sem garantias
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (um mil reais)
Regime de Colocação	Garantia firme no volume de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), sendo R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) referente à XP Investimentos e R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) referente ao Itaú BBA
Séries	Série Única
Prazo	7 (sete) anos
Amortização	3 parcelas anuais nos 61º, 73º e 85º meses
Atualização Monetária e Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI	Atualização monetária pela variação acumulada do IPCA. O pagamento da Remuneração dos CRI ocorrerá mensalmente, sendo que o primeiro pagamento da Remuneração dos CRI será devido em 17 de outubro de 2022 e o último será devido na Data de Vencimento dos CRI

CONFIDENCIAL 19

LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Termos e Condições da Oferta



Taxa Teto Indicativa	NTN-B 2026 + 1,40%aa. ou IPCA + 6,20%aa., dos dois o maior
Rating Mínimo	AA-
Público alvo	Público em Geral
Distribuição e Negociação	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures	A Devedora poderá, após decorridos 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, ou, na hipótese de ocorrência de um Evento de Tributação, a qualquer momento, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, sendo vedado o resgate parcial, sendo que, nessa hipótese a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos mesmos termos do resgate antecipado facultativo das Debêntures – <i>o que for maior entre (i) na curva ou (ii) mediante prêmio equivalente ao valor presente do fluxo utilizando como taxa de desconto a NTN-B de duration mais próxima à duration remanescente das Debêntures.</i>
Amortização Extraordinária dos CRI decorrente da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures	A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e após decorridos 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, realizar a amortização extraordinária antecipada facultativa parcial das Debêntures, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do valor total da emissão das Debêntures, sendo que, nessa hipótese a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI, nos mesmos termos da amortização extraordinária facultativa das Debêntures – <i>o que for maior entre (i) na curva ou (ii) mediante prêmio equivalente ao valor presente do fluxo utilizando como taxa de desconto a NTN-B de duration mais próxima à duration remanescente das Debêntures.</i>
Custodiante	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Agente Fiduciário	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CONFIDENCIAL 20

LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Cronograma da Oferta



Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista
1	Protocolo do Pedido de Registro Oferta na CVM	28/06/2022
2	Divulgação do Aviso ao Mercado	08/08/2022
3	Disponibilização do Prospecto Preliminar	08/08/2022
4	Início do Período de Reserva	15/08/2022
5	Encerramento do Período de Reserva	29/08/2022
6	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	30/08//2022
7	Registro da Oferta pela CVM	15/09/2022
8	Divulgação do Anúncio de Início	16/09/2022
9	Disponibilização do Prospecto Definitivo	16/09/2022
10	Realização do Procedimento de Alocação dos CRI	16/09/2022
11	Data de Liquidação Financeira dos CRI	19/09/2022
12	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	19/03/2023
13	Data Máxima para Data de Início de Negociação dos CRI na B3	Dia Útil após o encerramento da Oferta

LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Informações Adicionais

LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Informações Adicionais



Os potenciais Investidores devem ler o Prospecto Preliminar e, quando houver, o Prospecto Definitivo, antes de tomar qualquer decisão de investir nos CRI.

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

EMISSIONA: <https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/> [truesecuritizadora.com.br] (neste website, clicar em “Selecione a pesquisa” e selecionar a opção “Por ISIN” e no campo “Pesquisar” incluir o número “BRAPCSCRID90”. Clicar em “VER+” e na caixa de seleção “Documentos da Operação” selecionar último prospecto preliminar);

COORDENADOR LÍDER: www.xpi.com.br (neste website, clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “CRI São Carlos - Oferta Pública de Distribuição da Série Única da 50ª Emissão, da True Securitizadora S.A.” e então, clicar em “Prospecto Preliminar” ou no documento desejado);

ITAÚ BBA: <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas/> (neste website clicar em “São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.” e então em “2022”, depois “CRI São Carlos” e então localizar o Prospecto Preliminar);

B3: http://www.b3.com.br/pt_br/ (neste website acessar o menu “Produtos e Serviços”, o campo “Renda Fixa”, em seguida clicar em “Negociação - Títulos Privados”, 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:50 - Série 1”. 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 50ª Emissão, Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.); e

CVM: <http://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, acessar “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 o código ISIN “BRAPCSCRID90”, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o “Prospecto Preliminar” pela coluna “Tipo”, clicar em cima do símbolo da lupa com o papel dobrado “visualizar documento” à direita para acesso ao “Prospecto Preliminar de Distribuição Pública”).

LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fatores de Risco

LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

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 prospecto preliminar da Oferta, no prospecto definitivo da Oferta (quando disponível) e em outros documentos da operação (“**Prospecto Preliminar**” e “**Documentos da Operação**”, respectivamente), 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 adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e/ou da Devedora, poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora e 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 produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora e/ou a Devedora quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e/ou da Devedora, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requiera o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou 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.

Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus Controladores, seus acionistas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens “4.1. Descrição dos Fatores de Risco” e “4.2. Descrição dos Principais Riscos de Mercado”, incorporados por referência ao Prospecto Preliminar.

1. Riscos da Operação

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico da emissão dos CRI (“**Emissão**”) considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor.

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda financeira 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.

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

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

O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos, afetando negativamente o recebimento pelos titulares dos CRI (“**Titulares dos CRI**”) dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares dos CRI, de modo que os Titulares dos CRI não recebam a totalidade dos recursos esperados no âmbito dos CRI.

LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco



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

A Emissora ou o Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 (“**Resolução CVM 17**”) e do artigo 13 da Lei nº 9.514, são responsáveis por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade.

A realização inadequada dos procedimentos de cobrança e de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI e, conseqüentemente, o recebimento, pelo Titular dos CRI, do seu crédito.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e, conseqüentemente, o recebimento dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI pelos Titulares dos CRI, o que resultará em perdas para os investidores.

1.4. Risco de pagamento das despesas pela Devedora

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 estes não sejam suficientes, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

1.5. Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários sejam depositados em outra conta que não seja as Contas do Patrimônio Separado

Em seu curso normal, o recebimento do fluxo de caixa dos Créditos Imobiliários fluirá para as Contas do Patrimônio Separado. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Emissora, que não as Contas do Patrimônio Separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários sejam desviados por algum motivo como, por exemplo, a falência da Emissora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta, que não as Contas do Patrimônio Separado, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários.

1.6. Risco relativo aos processos de verificação de lastro e manutenção de documentos comprobatórios da utilização dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures pela Devedora

Os Empreendimentos Lastro e os gastos, custos e despesas já incorridos referentes aos Empreendimentos Lastro, quando aplicável (“**Custos e Despesas Reembolso**”) foram objeto de verificação pelo Agente Fiduciário, mediante a apresentação de cópias dos comprovantes previamente à assinatura da Escritura de Emissão de Debêntures.

Adicionalmente, o Agente Fiduciário deverá acompanhar a destinação dos recursos destinados ao pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma, dos Empreendimentos Lastro, de acordo com as informações e documentos prestadas pela Devedora, sendo que a guarda e custódia dos documentos referentes aos Custos e Despesas Reembolso e referentes aos pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos serão de responsabilidade da Devedora.

Considerando que a destinação dos recursos de forma diversa da prevista nos Documentos da Operação constitui um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático e que a verificação de tal destinação é realizada pelo Agente Fiduciário com base em documentos e informações preparados e apresentados pela Devedora, caso tais documentos não estejam consistentes com a real destinação dos recursos, o Agente Fiduciário não será capaz de identificar eventuais vícios na destinação dos recursos e, conseqüentemente, não terá conhecimento da ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, o que causará um prejuízo aos Titulares dos CRI, que não poderão deliberar acerca do vencimento antecipado das Debêntures.

1.7 Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Agente Escriturador, o 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 em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora por conta e ordem do patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Geral de Titulares de CRI pelos Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Fatores de Risco

2. Riscos dos CRI e da Oferta

2.1. Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal Brasileira, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI, sendo certo que a Devedora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, o que pode reduzir o retorno esperado pelo Investidor.

2.2. Falta de liquidez dos CRI

O mercado secundário de CRI não é tão ativo como o mercado primário 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 decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento dos CRI ou até a Data de Vencimento dos CRI, conforme o caso.

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

2.3. Quórum de deliberação em Assembleia Geral

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por (50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos presentes nas respectivas Assembleias Gerais), e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os titulares dos CRI que terão que acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse.

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

A Remuneração dos CRI será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Nos termos da regulamentação em vigor, foram aceitas no Procedimento de *Bookbuilding* intenções de investimento de Investidores Institucionais considerados Pessoas Vinculadas, o que poderá impactar adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI e poderá promover a redução da liquidez esperada dos CRI no mercado secundário, de modo que os Titulares dos CRI poderão não conseguir liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

2.5. Indisponibilidade de Negociação dos CRI no Mercado Secundário até o Encerramento da Oferta

O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá apenas no 1º Dia Útil subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme a seção “Cronograma Estimado de Etapas da Oferta” do Prospecto, observado também o disposto no artigo 48, inciso II, da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“**Instrução CVM 400**”). Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento, tendo em vista que deverá observar a restrição mencionada acima para que possa negociar os seus CRI.

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

As informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no prospecto e formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora.

Fatores de Risco



Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e no Formulário de Referência da Devedora constantes do Prospecto, do Formulário de Referência da Emissora e/ou e no Formulário de Referência da Devedora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, fazendo com que o Investidor tenha um retorno inferior ao esperado.

2.7. Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização

Conforme descrito no Termo de Securitização, de acordo com informações descritas na Seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta”, itens “Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures”, “Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI” no Prospecto Preliminar, nos termos do Termo de Securitização, haverá o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e, consequentemente o resgate antecipado total dos CRI, caso a Devedora, a seu exclusivo critério, decida realizar, e independentemente da vontade do Debenturista e, consequentemente, dos Titulares dos CRI, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, a qualquer tempo e com a publicação de comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total ou por meio de tal comunicação de forma individual, dirigida ao Debenturista. Haverá o resgate antecipado obrigatório dos CRI na ocorrência (i) da declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula Nona da Escritura de Emissão das Debêntures; (ii) de indisponibilidade do IPCA, observados os termos e condições previstos no Prospecto e no Termo de Securitização; e (iii) do resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures e conforme descrito no Prospecto e no Termo de Securitização.

Nesses casos, os Titulares dos 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 aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

2.8. Risco de integralização dos CRI com ágio

Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, de acordo com o que for definido no ato de subscrição dos CRI, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado: (i) alteração na taxa SELIC; (ii) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (iii) alteração no IPCA, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI integralizados em cada Data de Integralização. Além disso, quando de sua negociação em mercado secundário, os CRI poderão ser adquiridos pelos novos Investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses Investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários nas hipóteses previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Securitizadora quando da realização do resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Securitizadora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI, o que resultará em perdas para os investidores.

2.9. Pode haver divergência entre as informações financeiras referentes à Devedora, com relação ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, e à Emissora constantes no Prospecto Preliminar e as informações financeiras constantes das respectivas demonstrações financeiras auditadas da Devedora e da Emissora por auditores independentes devido à não verificação da consistência de tais informações pelos auditores independentes da Devedora

Considerando que os auditores independentes da Devedora e da Emissora não verificaram a consistência das informações financeiras referentes à Emissora, e, com relação à Devedora, das informações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, constantes do Prospecto Preliminar, tais informações podem ser divergentes com as respectivas demonstrações financeiras revisadas ou auditadas por Auditores Independentes.

Consequentemente, as informações financeiras da Emissora e as informações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 da Devedora constantes do Prospecto Preliminar, cuja consistência não foi verificada, podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão de investimento, o que poderá resultar em perdas para os investidores.

2.10. Risco relacionado à realização de auditoria legal com escopo restrito

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

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

2.11. Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI pode dificultar a captação de recursos pela Devedora, bem como acarretar redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário e impacto negativo relevante na Devedora

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



A classificação de risco (rating) dos CRI leva em consideração certos fatores relativos à Emissora e/ou à Devedora, tais como sua condição financeira, administração e desempenho. São analisadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Emissora e/ou pela Devedora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Emissora e/ou da Devedora. Dessa forma, a classificação de risco representa uma opinião quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado, relativos à amortização e Remuneração das Debêntures, cujos direitos creditórios lastreiam os CRI, sendo que, no presente caso, a classificação de risco será atualizada trimestralmente. Caso a classificação de risco originalmente atribuída aos CRI seja rebaixada, a Devedora poderá encontrar dificuldades em realizar outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, conseqüentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora e na sua capacidade de honrar com as obrigações relativas às Debêntures, o que, conseqüentemente, impactará negativamente a rentabilidade dos CRI.

2.12. Possibilidade de a Agência de Classificação de Risco ser alterada sem Assembleia Geral

Conforme previsto no Termo de Securitização, a Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída por qualquer das seguintes sociedades ou suas filiais, sem a necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares de CRI: (i) Fitch Ratings Brasil Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob nº 01.813.375/0002-14; e (ii) Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.295.585/0001-40, ou as respectivas sociedades que as sucederem.

Tal substituição poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado, o que poderá afetar negativamente as operações e desempenho referentes à Emissão e, conseqüentemente a rentabilidade dos CRI.

Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas, que condicionam seus investimentos em valores mobiliários com determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento de classificações de risco obtidas com relação aos CRI pode obrigar esses investidores a alienar seus CRI no mercado secundário, podendo afetar negativamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário.

3. Riscos dos Créditos Imobiliários

3.1. Risco de crédito da Devedora

Os Titulares dos CRI correm o risco de crédito da Devedora, enquanto devedora das Debêntures, uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos 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, e, conseqüentemente, o recebimento, pelos Investidores, do seu crédito.

3.2. O risco de crédito da Devedora e a inadimplência dos Créditos 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 Créditos Imobiliários.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos 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, e conseqüentemente, o recebimento dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI pelos Titulares dos CRI.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos 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 Créditos 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 de Securitização, afetando o fluxo de pagamentos dos CRI, e, conseqüentemente, o recebimento, pelos Investidores, do seu crédito.

3.4. Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários

O lastro da CCI é composto pelas Debêntures. Falhas na constituição ou formalização da Escritura de Emissão de Debêntures (incluindo o registro perante a junta comercial competente) ou da CCI, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e, conseqüentemente, o recebimento dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI pelos Titulares dos CRI.

CONFIDENCIAL 29

LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco



3.5. Risco de Vencimento Antecipado ou Resgate Antecipado dos Créditos Imobiliários

A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 13 da Lei nº 9.514, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, caso a Emissora não faça, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e pagamento antecipado dos CRI, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização.

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

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

3.6. Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a elas, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a Amortização e a Remuneração dos CRI em favor do Titular dos CRI.

3.7. Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do Parágrafo Único do Artigo 12 da Lei 9.514/1997, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora era, na data base de 30 de junho de 2021, de R\$ 7.671.132,00 (sete milhões, seiscentos e setenta e um mil, cento e trinta e dois reais), que corresponde a, aproximadamente, 0,77% (setenta e sete centésimos por cento) do Valor Total da Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI e, consequentemente, os Titulares dos CRI não receberão a totalidade dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI.

3.8. Ausência de Coobrigação da Emissora

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

3.9. Risco de indisponibilidade do IPCA

No caso de indisponibilidade temporária do IPCA, será utilizada, em sua substituição, o último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo relativo ao mês imediatamente anterior, calculado *pro rata temporis* por dias corridos, não cabendo, porém, quando da divulgação do IPCA devido, quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Devedora quanto pela Emissora.

Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação (**"Período de Ausência do IPCA"**) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial do IPCA, a Emissora deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados (i) do primeiro Dia Útil em que o IPCA não tenha sido divulgada pelo prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos ou (ii) do primeiro dia em que o IPCA não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial, convocar Assembleia Geral para deliberar, nos termos previstos no Termo de Securitização e em comum acordo com a Devedora e observada a regulamentação vigente aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures e, consequentemente, dos CRI a ser aplicado (**"Taxa Substitutiva"**). Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxa para cálculo da Remuneração, o último IPCA divulgado será utilizado na apuração da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora, a Emissora e os titulares de CRI, quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração.

Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da definição acima prevista, a referida Assembleia Geral não será mais realizada, e o IPCA, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da atualização monetária. Até a data de divulgação do IPCA nos termos aqui previstos, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente para fins de cálculo da atualização monetária.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Devedora e a Emissora, representando o interesse dos Titulares de CRI, ou, caso, por qualquer motivo, a Assembleia Geral mencionada na cláusula acima não seja instalada ou não haja deliberação a respeito da definição da Taxa Substitutiva, a Devedora deverá resgatar as Debêntures, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que as Devedora e a Securitizadora verificarem não ser possível um acordo, pelo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures acrescido da Remuneração das Debêntures devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização das Debêntures ou última data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior. O IPCA a ser utilizado para cálculo da atualização monetária nesta situação será o último IPCA disponível.

Na hipótese descrita acima, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes do resgate antecipado das Debêntures para realização do resgate antecipado dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de tais recursos, devendo comunicar o Escriturador o Banco Liquidante e a B3 acerca da data da realização do referido resgate antecipado com, ao menos, 3 (três) Dias Úteis de antecedência.

Na hipótese da realização do resgate antecipado em decorrência da indisponibilidade do IPCA, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido e, consequentemente, poderá sofrer perda financeira inclusive em decorrência de impactos tributários.

3.10. Decisões judiciais sobre a Medida Provisória 2.158-35 podem comprometer o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários

Apesar de a Lei 14.430/22 prever que a “a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”, a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001 (“**MP nº 2.158-35**”), ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que “as normas que estabeleçam 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” (grifo nosso). Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que “desta forma *permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação*”. Nesse sentido, as Debêntures e os Créditos Imobiliários poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os Titulares dos CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização dos Créditos do Patrimônio Separado.

Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Emissora perante aqueles credores.

3.11. Risco decorrente da ausência de garantias nas Debêntures e nos CRI

Os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures emitidas pela Devedora não contam com qualquer garantia. Caso a Devedora não arque com o pagamento das Debêntures, a Emissora não terá nenhuma garantia para executar visando a recuperação do respectivo crédito. Não foi e nem será constituída garantia para o adimplemento dos CRI, com exceção da constituição do regime fiduciário. Assim, caso a Emissora não pague o valor devido dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, os Titulares dos CRI não terão qualquer garantia a ser executada.

4. Riscos Relacionados ao Setor Imobiliário e à Devedora

4.1. A Devedora pode não conseguir executar integralmente sua estratégia de negócio

A Devedora não pode garantir que quaisquer de seus objetivos e estratégias serão integralmente realizados. Em consequência, a Devedora pode não ser capaz de expandir suas atividades e, ao mesmo tempo, replicar sua estrutura de negócios, desenvolvendo sua estratégia de crescimento de forma a atender às demandas dos diferentes mercados. Caso não seja bem-sucedida no desenvolvimento de seus projetos e empreendimentos, a condição financeira e os resultados operacionais da Devedora podem ser adversamente afetados, prejudicando, consequentemente, o pagamento dos Créditos Imobiliários e o recebimento dos créditos pelos Titulares dos CRI.

4.2. A Devedora pode não ser capaz de realizar aquisições com a regularidade, ou mesmo a preços e em condições favoráveis quanto previsto em sua estratégia de negócios, mesmo depois da celebração de compromissos de compra e venda, o que poderia ter um efeito adverso relevante sobre seu crescimento, e sobre o resultado de suas operações ou sobre a cotação de suas ações. Adicionalmente, a Devedora pode não obter sucesso em empreendimentos imobiliários que venha a consumir.

Dentro da estratégia da Devedora, são analisadas oportunidades de aquisição de empreendimentos, em condições comerciais e do imóvel atraentes. Empreendimentos imobiliários (inclusive incorporações imobiliárias) podem consumir boa parte do tempo e atenção da administração da Devedora, bem como podem envolver custos superiores aos orçados, acarretando o aumento da alavancagem da Devedora, ou a redução do lucro.

Os compromissos de compra e venda de imóveis que a Devedora normalmente celebra, inclusive os recentes compromissos firmados para aquisição de empreendimentos, estão sujeitos a condições cuja implementação não está sob o controle absoluto da Devedora. A não verificação de condições previstas em compromissos contratados, inclusive os recentemente firmados, poderá afetar adversamente o resultado dos projetos.

CONFIDENCIAL 31

LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



A concorrência na aquisição de empreendimentos imobiliários em mercados nos quais a Devedora tem interesse poderá também resultar em preços mais altos que os habituais para tais negócios, o que poderá afetar adversamente o ritmo de aquisições, ou mesmo o grau de sucesso das aquisições que a Devedora pretende realizar.

Após uma eventual aquisição, é necessário integrar os empreendimentos adquiridos ao portfólio da Devedora. Novos empreendimentos podem representar novos riscos ao portfólio da Devedora, como, por exemplo, riscos ambientais, desapropriações, pendências de regularização de área e gravames em geral, que podem afetar adversamente a Devedora. Ainda, novos empreendimentos eventualmente adquiridos podem não ser compatíveis com a estratégia de crescimento da Devedora, o que pode requerer tempo e recursos financeiros excessivos na adequação desses empreendimentos ao portfólio da Devedora, ocasionando a perda de foco da administração para outros negócios e impactando de forma adversa a nossa condição financeira e nossos resultados operacionais.

4.3. A Devedora pode não ser capaz de renovar os contratos de locação com clientes e a rescisão de contratos de locação ou a obrigatoriedade de sua renovação, nos termos da Lei de Locação, pode ocorrer em termos não favoráveis

A maioria dos contratos de locação da Devedora tem prazo variável entre três e dez anos. Por ocasião do encerramento deste prazo, a Devedora pode não ser capaz de renová-los ou, em caso de renovação, a Devedora pode não ser capaz de assegurar condições favoráveis em relação às atuais. Caso a Devedora não consiga renovar esses contratos em termos favoráveis, a Devedora pode não encontrar novos clientes para locar tais empreendimentos e, conseqüentemente, os resultados da Devedora podem vir a ser adversamente afetados.

Adicionalmente, os contratos de locação são regidos pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 ("Lei de Locação"), que, em determinadas situações, garante certos direitos aos locatários. Dentre tais direitos, o locatário de imóvel utilizado para fins não residenciais pode, reunidos certos requisitos previstos na Lei de Locação, renovar compulsoriamente o prazo do contrato de locação por meio de uma ação judicial renovatória, que pode resultar na permanência do locatário em um imóvel, sem que seja permitido à Devedora buscar novos clientes para uma nova locação.

Decorridos 3 anos de vigência de qualquer contrato de locação, ou da última vez em que o valor do aluguel foi revisto, qualquer das partes poderá pleitear a revisão do valor do aluguel mediante ação judicial revisional de aluguel. Assim, a Devedora está exposta ao risco de auferir menos receitas do que espera se os locatários de contratos de locação que reúnam as características anteriormente descritas provarem em juízo que o valor dos respectivos aluguéis está além do valor de mercado. Caso a Devedora não seja capaz de obter a desocupação de um imóvel para buscar uma nova locação, ou caso a Devedora não obtenha êxito na cobrança do aluguel e demais encargos de determinado imóvel, os resultados da Devedora também podem ser afetados adversamente.

Caso as jurisprudências venham a ser contrárias às seguranças trazidas pela legislação, a condição financeira, os resultados operacionais e a capacidade de a Devedora implementar a sua estratégia poderão ser afetados de forma adversa.

4.4. O descasamento entre os índices de correção dos contratos de locação e das dívidas da Devedora poderá ter um efeito adverso sobre a Devedora

Em 31 de dezembro de 2021, cerca de 66% do endividamento total da Devedora era atualizado monetariamente em periodicidade mensal pela variação do CDI, 20% pela TR – taxa referencial, 5% pelo IPCA e 9% pela poupança, ao passo que as receitas da Devedora eram atualizados monetariamente em periodicidade anual em função da variação de índices de preços, principalmente o índice IGP-M. Um descasamento significativo em termos de percentual e de período entre os índices de preços que corrigem as receitas e as taxas que corrigem endividamento da Devedora podem afetar adversamente os resultados da Devedora.

4.5. A Devedora pode estar exposta a casos de rescisão contratual por parte de seus locatários, bem como, casos de inadimplência

As aquisições de imóveis pela Devedora são estruturadas de forma a buscar o seu autofinanciamento, de forma que as parcelas dos financiamentos sejam integralmente cobertas pelas receitas advindas de sua locação, sem necessidade de capital adicional. Assim, caso qualquer dos locatários da Devedora venha a rescindir o respectivo contrato de locação, ou venha a se tornar inadimplente, a Devedora será obrigada a utilizar recursos próprios, ou a recorrer a fontes de financiamento adicionais de terceiros para cobrir as parcelas dos financiamentos relativos ao imóvel, o que poderá afetar adversamente os negócios e resultados operacionais da Devedora.

4.6. Os contratos financeiros e outros instrumentos representativos de dívidas da Devedora estabelecem obrigações específicas, sendo que qualquer inadimplemento em decorrência da inobservância dessas obrigações pode afetar adversamente e de forma relevante a condição financeira e a capacidade de conduzir negócios da Devedora

A Devedora celebra diversos instrumentos de dívida, alguns dos quais exigem o cumprimento de obrigações específicas. Eventuais inadimplementos a esses instrumentos que não sejam sanados tempestivamente, ou em relação aos quais os credores não renunciem ao seu direito de declarar antecipadamente vencidas as dívidas objeto de tais instrumentos, poderão acarretar a declaração, pelos respectivos credores, de vencimento antecipado das dívidas representadas por referidos instrumentos, bem como podem resultar no vencimento antecipado de outros instrumentos de dívida de que a Devedora é parte. Os ativos e o fluxo de caixa da Devedora podem não ser suficientes para pagar integralmente o saldo devedor de obrigações da Devedora nessas hipóteses, o que poderia afetar adversamente e de forma relevante a condição financeira e a capacidade da Devedora em conduzir seus negócios.

LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco



4.7. Danos não cobertos por seguros contratados pela Devedora podem resultar em prejuízos, gerando efeitos adversos sobre seus negócios

A Devedora contrata seguros segundo as práticas de mercado, que têm por objeto proteger os ativos e empreendimentos de propriedade da Devedora. Há, no entanto, determinados tipos de perdas e eventos que podem não estar cobertos pelas respectivas apólices (como, por exemplo, guerra, atos de terrorismo, casos fortuitos e eventos de força maior, entre outros). Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro de que a Devedora é parte vier a ocorrer, a Devedora poderá vir a sofrer prejuízos. Adicionalmente, a Devedora pode ser responsabilizada judicialmente, sendo obrigada a arcar com indenizações a eventuais vítimas por danos decorrentes de eventuais sinistros ocorridos em ativos e empreendimentos da Devedora, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre os negócios, a condição financeira e os resultados operacionais da Devedora.

4.8. A Devedora pode vir a incorrer em custos não previstos e em atrasos para a conclusão de projetos

A Devedora pode vir a adquirir imóveis sobre os quais ainda não foram construídas benfeitorias ou edificações, ou que foram parcialmente construídas, com o propósito de desenvolver projetos, inclusive sob a modalidade *Built to Suit* para potenciais locatários. Além disso, a Devedora poderá comprar propriedades que necessitem de reformas substanciais (*retrofit*) e, ocasionalmente, participar de incorporações imobiliárias. Dentre os principais riscos relacionados a projetos *Built to Suit*, *retrofit* e incorporações imobiliárias, ressaltam-se a incorrência em custos acima dos originalmente orçados e o eventual descumprimento de prazos de conclusão e entrega das obras. Em alguns casos, a Devedora dispõe-se a assumir tais riscos, que podem resultar na possibilidade da Devedora se ver obrigada a adiantar recursos para cobrir tais custos acima daqueles originalmente orçados (que não seriam recuperados com as receitas provenientes de aluguéis), e/ou a incorrer em atraso no período estimado para o início de geração de receitas de aluguéis. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinados projetos e/ou impactar negativamente o resultado operacional da Devedora.

4.9. Aquisições de imóveis comerciais podem expor a Devedora a contingências inesperadas que poderão causar um efeito adverso relevante à Devedora

Aquisições de bens imóveis podem expor a Devedora a riscos, contingências e passivos identificados ocultos, inclusive ambientais, referentes aos imóveis adquiridos e/ou referente aos proprietários antecessores, cujo fato gerador foi ocorrido anteriormente à aquisição. Podem existir, ainda, questionamentos sobre a titularidade dos imóveis e eventuais ações de desapropriação. O processo de auditoria (normalmente conhecido como “*due diligence*”) que a Devedora conduz anteriormente a todas as aquisições e as garantias contratuais ou indenizações acertadas entre a Devedora e os vendedores de tais imóveis podem não ser suficientes para identificar, proteger ou compensar a Devedora por eventuais obrigações que surjam após a efetiva aquisição dos imóveis. Uma contingência significativa associada a qualquer das aquisições pode ter um efeito adverso relevante para a Devedora.

4.10. O crescimento da Devedora pode exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ser obtido em condições satisfatórias para a Devedora

O crescimento da Devedora pode exigir volumes significativos de capital para a aquisição de imóveis ou o desenvolvimento de projetos, em montante superior ao fluxo de caixa gerado pelas operações da Devedora. Nesse caso, a Devedora poderá optar por captar estes recursos no mercado financeiro, inclusive por meio da emissão de valores mobiliários ou de empréstimos e financiamentos junto a instituições financeiras, entre outras opções.

A Devedora não pode, no entanto, assegurar a disponibilidade destes recursos no mercado e, se disponíveis, que tais recursos serão captados em condições satisfatórias para a Devedora. A falta de recursos necessários para adquirir imóveis ou desenvolver projetos em condições razoáveis para a Devedora pode ter efeitos adversos para a Devedora e prejudicar a capacidade da Devedora em implementar o seu plano de investimento e sua estratégia para realizar aquisições.

4.11. Eventual necessidade de alienação de imóveis da Devedora pode ser adversamente afetada pela iliquidez do mercado imobiliário

A Devedora pode encontrar dificuldades para alienar imediatamente um imóvel, especialmente em situações de crise ou de reação a mudanças econômicas, financeiras ou de condições de investimento que venham a afetar o mercado imobiliário, ou mesmo a estrutura e/ou a conjuntura da economia brasileira ou global. Ademais, a Devedora não pode prever se é capaz de alienar imóveis na data, ao preço ou em condições por ela estabelecidas, nem é capaz de antever o tempo necessário para encontrar um comprador. Tais empecilhos podem impactar adversamente o resultado operacional da Devedora.

4.12. Se a Devedora perder e/ou não for capaz de atrair pessoas qualificadas, a capacidade de crescimento e de execução da estratégia de negócios da Devedora pode ser afetada de forma adversa

A concretização da estratégia da Devedora no que se refere à gestão e execução de seus negócios, bem como à seleção, estruturação e execução de seus investimentos imobiliários, depende significativamente do comprometimento e das habilidades do quadro de administradores e colaboradores. A substituição de qualquer dessas pessoas seria difícil. A Devedora não pode garantir a permanência dos administradores e colaboradores em seu quadro. Nenhum dos administradores e colaboradores da Devedora está sujeito a obrigação de não-concorrência. Ademais, a Devedora contrata seguro de vida apenas para os colaboradores das áreas de engenharia e operações. A perda de qualquer dos membros da administração e a eventual incapacidade para contratar profissionais com a mesma experiência e qualificação podem causar um efeito adverso sobre as operações da Devedora.

4.13. Os interesses dos administradores e determinados colaboradores podem ficar excessivamente vinculados à cotação das ações ordinárias de emissão da Devedora, uma vez que sua remuneração se baseia também em Planos de Opções de Compra Ações

CONFIDENCIAL 33

LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco



Os administradores e alguns dos colaboradores da Devedora são beneficiários de Planos de Opção de Compra de Ações de emissão da Devedora e de Planos de Remuneração Baseado em Ações. Em decorrência de tais opções de compra de ações e ações outorgadas nos termos do Plano de Opção de Compra de Ações e do Plano de Remuneração Baseado em Ações, aprovados pelos acionistas da Devedora, e dos Programas de Opções de Compra de Ações criados no âmbito destes planos, quanto maior o valor de mercado das Ações de emissão da Devedora, maiores serão os potenciais benefícios para seus beneficiários e, consequentemente, o ganho indireto adicional dos administradores e colaboradores contemplados.

4.14. O fato de alguns dos empreendimentos da Devedora serem espaços destinados a uso coletivo pode gerar consequências que fogem ao controle da administração da Devedora, o que pode gerar, além de danos à imagem dos empreendimentos, eventual responsabilização da Devedora

Alguns dos empreendimentos da Devedora são espaços destinados a uso coletivo, sujeitos à ocorrência de acidentes em suas dependências, que podem vir a causar danos aos seus frequentadores. Tais acidentes podem fugir ao controle da administração dos empreendimentos e da própria Devedora. No caso da ocorrência de tais acidentes, o empreendimento envolvido pode sofrer sérios danos materiais e de imagem, tendo em vista que o movimento dos frequentadores pode diminuir em decorrência da eventual desconfiança e insegurança geradas. Além disso, a ocorrência de acidentes pode sujeitar a Devedora à responsabilização na esfera civil, à obrigação de ressarcimento a vítimas, pagamento de indenizações, sem prejuízo de outras responsabilidades nas esferas administrativa e criminal. A eventual ocorrência de acidentes em qualquer dos empreendimentos da Devedora pode acarretar efeitos adversos nos negócios da Devedora.

4.15. A operação regular dos empreendimentos da Devedora depende fundamentalmente de serviços públicos, em especial do fornecimento de água e energia elétrica. Qualquer diminuição ou interrupção desses serviços poderá causar dificuldades na operação dos empreendimentos e, consequentemente, nos resultados dos negócios da Devedora

Os fornecedores de serviços públicos, em especial os de água e energia elétrica, são fundamentais para a boa condução da operação dos empreendimentos da Devedora. A interrupção ou a prestação irregular desses serviços pode gerar como consequência natural o aumento dos custos e determinadas falhas na administração dos empreendimentos da Devedora. Nessa hipótese, para que a Devedora seja capaz de manter tais serviços em funcionamento, como por exemplo, energia elétrica, seria necessária a contratação de empresas terceirizadas e especializadas, o que geralmente representaria um gasto relevante e um aumento significativo nas despesas operacionais da Devedora. Desse modo, qualquer interrupção na prestação dos serviços públicos essenciais à condução dos negócios poderá gerar efeitos adversos nos resultados da Devedora.

4.16. A Devedora depende dos resultados de suas subsidiárias, que podem não ser distribuídos

Parte dos ativos, imóveis e empreendimentos são detidos pela Devedora por intermédio de sociedades subsidiárias ou controladas por ela. Assim, parte da capacidade da Devedora para cumprir suas obrigações financeiras e gerar resultados a seus acionistas depende do fluxo de caixa e dos resultados de tais subsidiárias e controladas, bem como da distribuição destes resultados à Devedora. Não existe garantia de que quaisquer destes resultados serão positivos, nem se, caso positivos, serão disponibilizados ou suficientes para permitir que a Devedora cumpra suas obrigações financeiras ou distribua dividendos a seus acionistas.

4.17. Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às práticas contábeis internacionais (IFRS) podem afetar adversamente os resultados da Devedora

Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei nº 11.638, alterada pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, que modificou e introduziu novos dispositivos à Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."). Essas leis tiveram como principal objetivo atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil com aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade que são emitidas pelo "International Accounting Standards Board – IASB". A aplicação das referidas leis é obrigatória para as demonstrações financeiras anuais dos exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2008. As mudanças que entraram em vigor a partir de 2008 em diante foram refletidas nas demonstrações financeiras da Devedora desde o exercício fiscal de 2011. Além disso, a entrada em vigor de novas práticas contábeis, em especial aquelas relacionadas ao setor imobiliário, pode produzir impactos relevantes nas demonstrações financeiras da Devedora, com possível efeito no resultado contábil, incluindo possíveis impactos nas bases de distribuição de dividendos, podendo, ainda, afetar adversamente o cumprimento de índices financeiros relativos a contratos de financiamento de que a Devedora é parte.

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC ainda não editou todos os respectivos pronunciamentos e modificações correlacionadas às IFRSs novas e revisadas apresentadas acima. Em decorrência do compromisso do CPC, e da Comissão de Valores Mobiliários – CVM e do Conselho Federal de Contabilidade – CFC de manter atualizado o conjunto de normas emitido com base nas atualizações feitas pelo International Accounting Standards Board - IASB é esperado que esses pronunciamentos e modificações sejam editados pelo CPC e aprovados pela CVM e CFC de modo que sejam aplicados a partir de sua aplicação obrigatória conforme previsto pelo IFRS.

4.18. Decisões judiciais desfavoráveis podem afetar adversamente a Devedora

A Devedora é ré em ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantias de que a Devedora venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos atuais ou futuramente propostos contra a Devedora venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que as atuais provisões da Devedora sejam suficientes para cobrir os passivos eventualmente gerados em decorrência de tais processos.

Fatores de Risco



4.19. Disposições do Estatuto Social da Devedora relativas à proteção contra tentativas de aquisição de lote substancial das ações de emissão da Devedora em circulação podem dificultar ou impedir operações que poderiam ser da Devedora

O Estatuto Social da Devedora contém disposições que dificultam tentativas de aquisição de lote substancial das ações de emissão da Devedora em circulação, visando dificultar a sua concentração em um grupo pequeno de investidores, de modo a promover a dispersão da base acionária da Devedora. Assim, qualquer acionista que adquira ou se torne titular de ações de emissão da Devedora em quantidade igual ou superior a 25% do total de ações de emissão da Devedora, excluídas as ações em tesouraria, deverá, no prazo de 60 dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações nessa quantidade, realizar ou solicitar o registro de uma oferta pública de aquisição de ações. Tais disposições podem dificultar ou até mesmo impedir operações que sejam de interesse da Devedora.

4.20. A venda substancial de ações de emissão da Devedora pode causar a diminuição do valor de mercado das ações

Caso acionistas detentores de ações representativas de mais de 5% do capital social da Devedora ou administradores decidam vender ações de emissão da Devedora, ou, ainda, se o mercado tiver a percepção de que tais acionistas, administradores ou a Devedora pretendem vendê-las, o valor de mercado das ações pode cair significativamente.

4.21. A eventual captação de recursos adicionais de terceiros poderá diluir a atual participação acionária dos acionistas na Devedora

É possível que a Devedora venha a captar mais recursos de terceiros no mercado de capitais, por meio de emissão de ações e/ou colocação pública ou privada de valores mobiliários conversíveis em ações sem a extensão do direito de preferência aos atuais acionistas da Devedora, nos termos do artigo 172 da Lei das S.A., cumulado com o artigo 7º do Estatuto Social da Devedora. Nesse caso, a captação poderá diluir a participação dos atuais acionistas no capital social da Devedora.

4.22. Não há garantia de que os acionistas da Devedora receberão dividendos ou juros sobre o capital próprio

Nos termos da Lei das S.A. e do Estatuto Social da Devedora, a Devedora é obrigada a pagar aos seus acionistas 25% do seu lucro líquido anual, após constituição de reserva legal. A distribuição de dividendos depende da apuração de lucro líquido nos termos da lei, o qual, se existente, poderá ser capitalizado, usado para absorver prejuízos ou empregado de outra forma, conforme permitido nos termos da lei. Além dessas hipóteses, o dividendo obrigatório pode não ser pago no exercício social em que os órgãos da administração informarem à Assembleia Geral Ordinária ser ele incompatível com a situação financeira e a estratégia de negócios da Devedora. Desta forma, investimentos nas ações de emissão da Devedora não garantem a seus titulares o direito ao recebimento de dividendos ou juros sobre capital próprio.

4.23. Um mercado ativo e líquido para as ações de emissão da Devedora poderá não se desenvolver, limitando a sua possibilidade de venda

O mercado para nossas ações apresenta limitações de liquidez.

Não é possível para a Devedora prever em que medida o interesse de investidores pela Devedora ocasionará o desenvolvimento de um mercado para a negociação das ações de emissão da Devedora na B3, e o quão líquido poderá vir a ser esse mercado. O mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários internacionais. Essas características de mercado podem limitar substancialmente a capacidade dos titulares de ações de emissão da Devedora de vendê-las ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo e, consequentemente, poderão vir a afetar negativamente o preço de mercado das ações.

4.24. Riscos Relacionados a seu controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle

Os acionistas controladores têm, entre outros, poderes para eleger a maioria dos membros do Conselho de Administração e, com isso, influenciar nas deliberações relativas aos negócios da Devedora o que, eventualmente, pode contrariar interesses dos demais acionistas.

4.25. Riscos relacionados a suas controladas e coligadas

Parte dos ativos, imóveis e empreendimentos da Devedora são detidos diretamente pela própria Devedora, e parte por intermédio de sociedades subsidiárias ou controladas, que realizam as mesmas atividades da Devedora, e conduzem negócios da mesma forma conduzida pela própria Devedora. Assim, a rigor, os riscos anteriormente descritos aplicáveis à Devedora, ao grupo de controle e aos demais acionistas da Devedora aplicam-se indiretamente a tais sociedades controladas e coligadas pela Devedora.

4.26. Riscos relacionados a seus fornecedores

No que se refere à prospecção e realização de negócios, seja para a aquisição de imóveis, seja para o desenvolvimento de projetos, a Devedora se utiliza dos serviços de corretoras de imóveis e consultorias na área imobiliária.

Fatores de Risco



Para a realização de negócios, a Devedora conta com os serviços de profissionais liberais de diversas áreas (ambiental, engenharia, operacional, jurídica, fiscal etc.). Embora a atuação dessas empresas e profissionais seja fundamental para o sucesso dos negócios da Devedora, a oferta dos serviços prestados por tais profissionais tem se mostrado suficiente para a Devedora em termos de quantidade e qualidade. Assim, a Devedora não se julga exposta ao risco de depender de poucos profissionais para prospectar e/ou realizar negócios e/ou projetos. Os fornecedores de serviços públicos, em especial os de água e energia elétrica, são fundamentais para a boa condução da operação dos empreendimentos da Devedora. A interrupção ou a prestação irregular desses serviços pode gerar como consequências naturais o aumento dos custos e determinadas falhas na administração dos empreendimentos da Devedora.

Nessa hipótese, para que a Devedora seja capaz de manter tais serviços em funcionamento, como por exemplo, energia elétrica, seria necessária a contratação de empresas terceirizadas e especializadas, o que geralmente representaria um gasto relevante e um aumento significativo nas despesas operacionais da Devedora. Entretanto, determinados imóveis da Devedora possuem geradores e poços artesianos com o intuito de minimizar eventuais impactos ocasionados pelas falhas na prestação dos serviços públicos. Desse modo, qualquer interrupção na prestação dos serviços públicos essenciais à condução dos negócios poderá gerar efeitos adversos nos resultados da Devedora.

4.27. A rescisão de contratos de locação dos principais locatários da Devedora pode afetar adversamente os seus resultados

Não existe concentração significativa de geração de receita em um único locatário, nem de um grupo de locatários atuando em um mesmo segmento da economia. O principal locatário da Devedora foi responsável por 5% da receita no ano de 2021. Os 10 principais locatários da Devedora foram responsáveis por aproximadamente 30% da receita em 2021. Assim, se um locatário ou um determinado segmento da economia estiver em dificuldades financeiras, a Devedora não se julga exposta a riscos relevantes de ver os seus negócios e resultados afetados. No entanto, se, simultaneamente, ou, ainda que não simultaneamente, em um curto intervalo de tempo, vários locatários se tornarem insolventes ou inadimplentes, ou decidirem devolver os imóveis antes do término dos contratos de locação, haverá aumento significativo da vacância do portfólio da Devedora, o que terá efeitos adversos para os negócios e resultados da Devedora.

4.28. O setor imobiliário é altamente competitivo no Brasil, o que poderá ocasionar uma redução do volume de operações da Devedora

O setor imobiliário é altamente competitivo e fragmentado no Brasil, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes. Uma série de empreendedores do setor imobiliário concorrem com a Devedora na administração e exploração de empreendimentos imobiliários. Outros competidores, inclusive estrangeiros, com ou sem alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente no segmento imobiliário no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência no setor.

Na medida em que um ou mais concorrentes iniciem campanhas de marketing ou locação bem-sucedidas e, em decorrência disso, suas locações aumentem de maneira significativa, as atividades da Devedora podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a Devedora não for capaz de responder a tais pressões de modo imediato e adequado, a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora também podem vir a ser prejudicados de maneira relevante. Assim, na hipótese de agravamento desses fatores, uma diminuição no volume de operações da Devedora pode vir a ocorrer, influenciando negativamente nos seus resultados.

4.29. O setor imobiliário está sujeito a extensa regulamentação, o que poderá implicar maiores despesas ou obstrução do desenvolvimento de determinados empreendimentos, afetando negativamente os resultados da Devedora

As atividades desenvolvidas pela Devedora estão sujeitas a leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações e licenças, aplicáveis, dentre outros, a locações, condomínios, construções, zoneamento, proteção do meio ambiente, ao consumidor e ao patrimônio histórico, arquitetônico, cultural, artístico, paisagístico e urbanístico. A Devedora é obrigada a obter e renovar periodicamente licenças e autorizações junto a diversas autoridades governamentais para desenvolver e manter seus empreendimentos. Na hipótese de violação ou descumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, a Devedora pode vir a sofrer sanções administrativas, tais como imposição de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de outras penalidades civis, administrativas e criminais. A Devedora também está sujeita ao aumento de alíquotas e alargamento da base de cálculo de tributos já existentes, à criação de novos tributos e à modificação dos regimes de tributação atualmente empregados pela Devedora.

Adicionalmente, os órgãos públicos podem vir a editar novas normas, mais rigorosas do que aquelas atualmente em vigor, ou mesmo buscar interpretações mais restritivas e/ou menos favoráveis à Devedora das normas contidas nas leis e regulamentos atualmente em vigor, o que pode implicar em gastos adicionais para a Devedora para fins de adequação a estas novas normas ou correntes interpretativas. Qualquer iniciativa nesse sentido por parte dos órgãos públicos poderá afetar de maneira negativa os negócios do setor e ter um efeito adverso sobre os resultados da Devedora.

4.30. A Devedora está exposta a riscos associados à incorporação imobiliária, construção, locação e venda de imóveis

Os negócios da Devedora incluem a compra, administração, locação e venda de imóveis comerciais, além da incorporação de empreendimentos imobiliários e construção de imóveis comerciais, inclusive na modalidade *Built to Suit* e na compra de imóveis com o objetivo de reforma (*retrofit*). Além dos riscos que normalmente afetam o mercado imobiliário, tais como, interrupções de suprimento, volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, oscilações de demanda por imóveis e normas ambientais e de zoneamento, as atividades da Devedora são adversamente afetadas pelos seguintes riscos, entre outros:

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



- conjuntura econômica do Brasil como um todo, incluindo fatores tais como desaceleração da economia, aumento das taxas de juros, flutuação do Real e instabilidade política, os quais podem prejudicar o crescimento do setor imobiliário;
- alterações na regulamentação vigente que impeçam ou restrinjam a correção monetária de nossos contratos de locação de acordo com taxas de inflação, conforme atualmente permitido;
- baixo grau de interesse dos locatários e compradores por novos projetos lançados ou o preço de venda ou do aluguel por unidade necessário para alugar ou vender todas as unidades podem ficar significativamente abaixo do esperado;
- percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das nossas propriedades e das áreas onde estão localizadas;
- redução de margens de lucro em função de aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos, inclusive imobiliários, e tarifas públicas;
- problemas relacionados à interrupção no fornecimento ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica;
- escassez de terrenos e imóveis bem localizados para a incorporação ou aquisição; e
- a falta de liquidez no mercado imobiliário, que pode prejudicar a eventual necessidade de alienação dos imóveis pela Devedora.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode ter um efeito adverso na condição financeira e nos resultados operacionais da Devedora.

4.31. A construção de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos da Devedora poderá dificultar a capacidade da Devedora para renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos, o que poderá requerer investimentos não programados, prejudicando os negócios da Devedora

A construção de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam empreendimentos da Devedora poderá impactar a capacidade de a Devedora locar espaços em seus empreendimentos em condições favoráveis ou desejáveis pela Devedora. O ingresso de novos concorrentes nas regiões em que a Devedora opera poderá demandar um aumento não planejado nos investimentos em empreendimentos da Devedora, o que poderá impactar negativamente a sua condição financeira.

Adicionalmente, a Devedora poderá enfrentar dificuldades para renovar os contratos de locação dos espaços em seus empreendimentos, ou para locá-los para novos inquilinos, o que poderá gerar uma redução do seu fluxo de caixa e lucro operacional, tendo em vista a possibilidade de aumentar a vacância de seu portfólio, em decorrência da proximidade de concorrentes.

4.32. Condições econômicas adversas nos locais onde estão localizados os empreendimentos da Devedora podem afetar adversamente seus níveis de ocupação, locação e valor de mercado no caso de venda, e consequentemente, nos seus resultados operacionais

Os resultados operacionais da Devedora dependem da sua capacidade de locar os espaços disponíveis em seus empreendimentos. Condições adversas nas regiões nas quais a Devedora opera podem reduzir a capacidade de locação, assim como restringir a possibilidade de se aumentar o valor do aluguel das locações. Se os empreendimentos da Devedora não gerarem receita suficiente para cumprir com suas obrigações, a situação financeira e patrimonial da Devedora a pode ser afetada, o que pode comprometer a distribuição de proventos aos acionistas. Os fatores a seguir, entre outros, podem afetar adversamente a performance operacional dos empreendimentos da Devedora:

- períodos de recessão e aumento dos níveis de vacância nos empreendimentos da Devedora ou aumento das taxas de juros podem resultar na queda dos valores dos aluguéis das locações ou no aumento da inadimplência pelos locatários;
- percepções negativas dos locatários acerca da segurança, conveniência e atratividade das áreas nas quais os empreendimentos da Devedora estão instalados;
- incapacidade de a Devedora atrair e/ou manter locatários de primeira linha;
- inadimplência e/ou não cumprimento de obrigações contratuais por locatários;
- aumento dos custos operacionais, incluindo a necessidade para incremento de capital, entre outros;
- majoração ou criação de tributos incidentes sobre as atividades da Devedora; e

LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



- mudanças regulatórias no setor imobiliário.

4.33. A locação dos imóveis da Devedora está sujeita a condições específicas que podem gerar riscos à condução dos seus negócios e impactar de forma adversa nos seus resultados operacionais

Os contratos de locação celebrados entre a Devedora e seus locatários são regidos pela Lei do Inquilinato, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (a) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a 5 anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (b) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 anos, (c) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (d) a ação seja proposta com antecedência de 1 ano, no máximo, até 6 meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução dos negócios e os resultados financeiros e operacionais da Devedora: (i) caso a Devedora pretenda ver desocupado o espaço ocupado por determinado locatário, com vistas à sua subsequente locação para um novo locatário, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) no curso da ação renovatória, qualquer das partes (isto é, tanto a Devedora como os locatários) pode pedir a revisão do aluguel, desde que a parte prove que o valor vigente não corresponde ao valor de mercado.

O valor do aluguel pode ser revisto por via judicial, tanto para reduzi-lo quanto para aumentá-lo, adequando-o ao valor de mercado, mediante ação proposta pelo locatário ou pelo locador, após 3 anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado.

4.34. Riscos Relacionados à regulação dos setores de atuação da Devedora

As atividades da Devedora estão sujeitas a leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações e licenças, aplicáveis, dentre outros, a locações, condomínios, construções, zoneamento, proteção ao meio ambiente, ao consumidor e ao patrimônio histórico, arquitetônico, cultural, artístico, paisagístico e urbanístico. A Devedora é obrigada a obter e renovar periodicamente licenças e autorizações junto a diversas autoridades governamentais para desenvolver e manter seus empreendimentos.

Na hipótese de violação ou descumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, a Devedora pode vir a sofrer sanções administrativas, tais como imposição de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de outras penalidades civis, administrativas e criminais.

A Devedora também está sujeita ao aumento de alíquotas e alargamento da base de cálculo de tributos já existentes, à criação de novos tributos e à modificação dos regimes de tributação atualmente empregados pela Devedora. Adicionalmente, os órgãos públicos podem vir a editar novas normas, mais rigorosas do que aquelas atualmente em vigor, ou mesmo buscar interpretações mais restritivas e/ou menos favoráveis à Devedora de normas contidas nas leis e regulamentos atualmente em vigor, o que pode implicar em gastos adicionais para a Devedora para fins de adequação a estas novas normas ou correntes interpretativas. Qualquer iniciativa nesse sentido por parte dos órgãos públicos poderá afetar de maneira negativa os negócios do setor e ter um efeito adverso sobre os resultados da Devedora.

4.35. Eventuais danos ambientais podem vir a prejudicar a condição financeira da Devedora

Nos termos da legislação ambiental vigente, ainda que a Devedora tenha direito de regresso contra os vendedores dos imóveis adquiridos, a Devedora pode vir a ser responsabilizada por reparar os danos ambientais que eventualmente tenham ocorrido ou que venham a ocorrer nas áreas em que se localizam os imóveis da Devedora. Custos de reparação por danos ambientais podem ser vultosos e, conseqüentemente, podem afetar adversamente a condição financeira da Devedora.

4.36. Governo Federal tem exercido, e continua a exercer, influência significativa sobre a economia brasileira. Condições políticas e econômicas no Brasil podem produzir efeitos adversos na Devedora.

A economia brasileira tem sofrido intervenções por parte do Governo Federal, que por vezes efetua drásticas mudanças políticas e econômicas. As medidas do Governo Federal para controlar a inflação e implementar suas políticas macroeconômicas envolveram, por exemplo, controles de preços e de salários, desvalorização cambial, elevação da carga tributária, controle sobre o fluxo de capitais e restrições à importação, entre outras medidas.

Medidas tomadas pelo Governo Federal relativas à economia podem ter efeitos importantes sobre as empresas brasileiras e outras entidades, inclusive sobre a Devedora, e sobre as condições de mercado e preços dos títulos brasileiros. A condição financeira e os resultados das operações da Devedora poderão ser afetados negativamente, dentre outros, pelos seguintes fatores: (i) inflação; (ii) política monetária, cambial e taxas de juros; (iii) liquidez do mercado doméstico financeiro e de capitais; (iv) políticas de controle de preços; (v) política fiscal; e (vi) outros fatores políticos, diplomáticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o Brasil.

LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco



Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto na balança de pagamentos nacional e pode trazer impactos negativos sobre a economia brasileira, afetando a taxa de juros praticada no Brasil e elevando o custo de captação de recursos por empresas brasileiras.

O resultado de eventual desvalorização acentuada do Real em relação ao Dólar poderá gerar inflação e medidas governamentais para combater eventuais surtos inflacionários, entre as quais, a elevação na taxa básica de juros, que podem afetar a economia brasileira, causando um efeito adverso na Devedora e restringindo o acesso ao mercado de capitais internacional. Por outro lado, a depreciação do Real frente ao Dólar pode causar a deterioração das finanças públicas e do balanço de pagamento brasileiro, assim como resultar em uma diminuição no crescimento econômico relacionado às exportações.

A incerteza acerca das políticas futuras do Governo Federal pode contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras, inclusive da Devedora, o que pode impactar negativamente a sua capacidade de captar recursos no mercado, impactando negativamente sua situação financeira e, conseqüentemente, sua capacidade de pagar os Créditos Imobiliários que lastriam os CRI, causando prejuízo aos Investidores.

4.37. A inflação e certas medidas governamentais para combatê-la podem contribuir para a incerteza econômica no Brasil e afetar adversamente a Devedora.

Desde a crise da dívida brasileira na década de 80, o País passou por períodos de elevadas taxas de inflação. A inflação, juntamente com as medidas governamentais destinadas a combatê-la e as especulações acerca dessas medidas tiveram, no passado, efeito negativo sobre a economia do País. Futuras medidas governamentais, incluindo aumento das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e medidas para ajustar ou fixar o valor do real podem trazer o aumento da inflação. Se o Brasil vivenciar altas taxas de inflação no futuro, a Devedora pode não conseguir ajustar seus preços e aluguéis de forma a compensar os efeitos da inflação em sua estrutura de custos. Pressões inflacionárias podem afetar a capacidade da Devedora de acessar mercados financeiros estrangeiros e de se antecipar às políticas governamentais de combate à inflação que possam causar efeitos adversos na Devedora.

4.38. A deterioração das condições econômicas e de mercado em outros países, principalmente nas economias emergentes, pode afetar adversamente a economia brasileira e a Devedora.

A economia brasileira e as companhias brasileiras têm sido, em diferentes graus de intensidade, impactadas pelas condições econômicas e de mercado de outros países, emergentes ou não, bem como pelas reações dos investidores com relação a essas condições. Desta forma, a oferta de crédito às empresas brasileiras é diretamente influenciada pelas condições econômicas e de mercado no Brasil, e, ainda que em graus variáveis, pela economia e condições de mercado de outros países.

Acontecimentos ou condições econômicas e/ou políticas em outros países, especialmente os emergentes, já afetaram significativamente a disponibilidade de crédito na economia brasileira e resultaram em consideráveis saídas de recursos e queda no volume de novos investimentos estrangeiros no Brasil.

Não há como garantir que futuros acontecimentos em outras economias, bem como medidas a serem adotadas pelos governos desses países, não afetarão a oferta de crédito às companhias brasileiras, inclusive, à Devedora, no mercado local e internacional de modo adverso, assim como o nível de atividade econômica, podendo, deste modo, vir a causar efeitos adversos na economia brasileira e na Devedora e, conseqüentemente, na capacidade da Devedora de pagar os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI.

5. Riscos Relacionados à Emissora

5.1. Crescimento da Emissora e 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 fontes de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

5.2. Os incentivos fiscais para aquisição de CRIs

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários à pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei 12.024, de 27 de agosto de 2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por CRIs provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido, afetando adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

5.3. A importância de uma equipe qualificada

Fatores de Risco

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 suas atividades, situação financeira e resultados operacionais. 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 dos produtos da Emissora. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade da Emissora de geração de resultado, podendo impactar adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

5.4. Registro da CVM

A Emissora atua no mercado como Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514/97, e sua atuação depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária.

5.5. Risco relacionado a fornecedores da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, servicer, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Em relação a tais contratações, caso: (a) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (b) tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços, podendo impactar adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Riscos relacionados aos setores da economia

5.6. Inflação

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, etc.) ocorreram novos “repiques” inflacionários. Podemos apontar como exemplo a inflação apurada pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), que nos últimos anos vem apresentando oscilações: em 2006 ficou em 3,85%, passando para 7,75% em 2007 e 9,81% em 2008. No ano de 2009 ocorreu deflação de 1,71%, mas em 2010, 2011 e 2012 o índice voltou a subir, 11,32%, 5,10% e 7,81%, respectivamente. Nos anos de 2013, 2014 e 2015, o índice variou 5,53%, 3,67% e 10,54%, respectivamente. Nos anos seguintes, de 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020, o índice variou 7,19%, -0,53%, 7,55%, 7,32% e 23,14%, respectivamente.

A aceleração da inflação contribuiu para um aumento das taxas de juros, comprometendo também o crescimento econômico, causando, inclusive, recessão no país e a elevação dos níveis de desemprego, o que pode aumentar a taxa de inadimplência, inclusive da Devedora, afetando a capacidade de pagar os valores devidos no âmbito das Debêntures e prejudicando o fluxo de pagamento dos CRI aos Investidores.

5.7. Política Monetária

As taxas de juros constituem um dos principais instrumentos de manutenção da política monetária do Governo Federal. Historicamente, esta política apresenta instabilidade, refletida na grande variação das taxas praticadas. A política monetária age diretamente sobre o controle de oferta de moeda no País, e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos do mercado de capitais internacional e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderia entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital aumentaria, os investimentos iriam se retrair e assim, via de regra, o desemprego, e consequentemente os índices de inadimplência aumentariam.

Da mesma forma, uma política monetária mais restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo afeta diretamente o mercado de securitização e, em geral, o mercado de capitais, dado que os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito dado a característica de “risk-free” de tais papéis, o que desestimula os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRIs, o que poderá promover a redução da liquidez esperada dos CRI no mercado secundário, de modo que os Titulares dos CRI poderão não conseguir liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Fatores de Risco



5.8. Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção do investidor estrangeiro do risco da economia do Brasil e de outros países emergentes. A deterioração desta percepção pode ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos infaustos na economia e as condições de mercado em outros emergentes, especialmente da América Latina, podem influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. As reações dos investidores aos acontecimentos nestes outros países podem também ter um efeito adverso no valor de mercado de títulos e valores mobiliários nacional.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil e direta ou indiretamente, impactaram o mercado de capitais e a economia brasileira, como as flutuações no preço dos títulos emitidos por empresas listadas, reduções na oferta de crédito, deterioração da econômica global, flutuação das taxas de câmbio e inflação, entre outras. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa a economia e o mercado de capitais do Brasil, como (i) oscilações no preço de mercado de emissores brasileiros; (ii) indisponibilidade de crédito; (iii) redução do consumo; (iv) desaceleração da economia; (v) instabilidade cambial; e (vi) pressão inflacionária. Além disso, as instituições financeiras podem não estar dispostas a renovar, estender ou conceder novas linhas de crédito em condições economicamente favoráveis, ou não serem capazes ou não estarem dispostas a honrar seus compromissos. Qualquer desses acontecimentos pode prejudicar a negociação das ações ordinárias de emissão da Companhia, além de dificultar seu acesso ao mercado de capitais e o financiamento de suas operações no futuro, seja em termos aceitáveis ou absolutos. Estes desenvolvimentos, bem como potenciais crises e formas de instabilidade política daí decorrentes ou qualquer outro desenvolvimento imprevisto, podem afetar negativamente a Devedora.

Além disso, Joe Biden venceu a eleição presidencial nos Estados Unidos realizada em novembro de 2020 e tomou posse como presidente dos Estados Unidos em 20 de janeiro de 2021. Não podemos prever os efeitos da eleição do Joe Biden e de suas políticas. O Presidente dos Estados Unidos tem considerável poder na determinação de políticas e ações governamentais que podem ter um efeito material adverso na economia global e na estabilidade política global. A Devedora não pode garantir que o novo governo manterá políticas destinadas a promover a estabilidade macroeconômica, a disciplina fiscal e o investimento doméstico e estrangeiro, o que pode ter um efeito adverso significativo nos mercados financeiros e de valores mobiliários no Brasil, em empresas brasileiras, incluindo a Devedora, e nos valores mobiliários de emissores brasileiros, o que pode impactar na capacidade da Devedora pagar os Créditos Imobiliários, o que afeta negativamente o fluxo de pagamento dos CRI para os Investidores.

Riscos relacionados à regulação

5.9. Regulamentação do mercado de CRIs

Eventuais alterações na regulamentação em vigor, no que tange a ofertas públicas de Certificados de Recebíveis Imobiliários, podem acarretar um aumento de custo nas operações de securitização e consequentemente limitar o crescimento e/ou reduzir a competitividade dos produtos da Emissora, podendo aumentar os custos dos serviços prestados aos Titulares dos CRI.

6. Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

6.1. 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 inadimplimento 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, inclusive a Devedora, podendo dificultar o cumprimento com as obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários, bem como o financiamento das operações da Devedora no futuro e em termos aceitáveis, o que poderá impactar adversamente o cumprimento de suas obrigações no âmbito dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, e, consequentemente, o recebimento, pelos Titulares dos CRI, do seu crédito.

6.2. 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.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



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, afetando a capacidade da Devedora de realizar os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures e, consequentemente, o recebimento créditos pelos Investidores.

6.3. Efeitos dos mercados internacionais

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

6.4. 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 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, afetando, a capacidade da Devedora de realizar os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures e, consequentemente, o recebimento créditos pelos Investidores.

6.5. 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 pode resultar na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras.

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. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora e, consequentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Créditos Imobiliários, o que impacta negativamente no recebimento, pelos Titulares dos CRI, dos seus créditos.

6.6. 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.

CONFIDENCIAL 42

LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco



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 e, por consequência, o recebimento, pelos titulares dos CRI, dos créditos decorrentes dos CRI.

6.7. 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 da COVID19, 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 da 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.

6.8. Riscos Relacionados à Guerra na Ucrânia

Efeitos econômicos da guerra entre a Ucrânia e a Rússia podem impactar negativamente os negócios da Devedora e a economia mundial. Em 24 de fevereiro de 2022 a Federação Russa invadiu diversos territórios pertencentes à Ucrânia, dando início à mais grave crise militar ocorrida no continente europeu desde o encerramento da Segunda Guerra Mundial. Para além da instabilidade causada pelo fator militar, diversos países se posicionaram contra o conflito armado e buscaram intervir, no intuito de cessar a violência, por meio da imposição de fortes sanções econômicas e financeiras à Federação Russa, as quais poderão causar forte instabilidade econômica e eventual desabastecimento da cadeia industrial e energética mundial. Dentre tais países, estão os Estados Unidos da América, Japão, Reino Unido, Alemanha e outros países do continente europeu. Nesse contexto, a imprevisibilidade relacionada às sanções econômicas e financeiras, bem como ao resultado do conflito armado, pode resultar no agravamento da instabilidade política e econômica mundial, incluindo do Brasil, podendo impactar negativamente os negócios e a situação financeira da Devedora e, consequentemente, a sua capacidade de realizar os pagamentos dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente o fluxo de pagamento dos CRI e o recebimento dos créditos dos Titulares dos CRI.

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Contatos

LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Contatos da Oferta



Coordenador Líder

Getúlio Lobo

Beatriz Aguiar

Carlos Antonelli

Dante Nutini

Giulia Gosta

Guilherme Pontes

Gustavo Ozer

Gustavo Padrão

Lucas Sacramone

distribuicaoinstitucional.rf@xpi.com.br



Coordenador

Guilherme Maranhão

Rogério Cunha

Felipe Almeida

Luiz Felipe Ferraz

Rodrigo Melo

Fernando Miranda

Gustavo Azevedo

Raphael Tosta

Flavia Neves

Rodrigo Tescari

João Pedro Castro

(11) 3708-8800

IBBA-FISalesLocal@itaubba.com.br

CONFIDENCIAL 45

LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO



CONFIDENCIAL 46

LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”