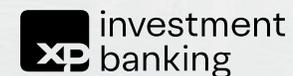


RÔGGA

**Oferta Pública dos CRI's da 130ª Emissão
em Série Única da True Securitizadora
Risco Rôgga S.A. Construtora e Incorporadora**

**R\$ 100.000.000,00
(cem milhões de reais)**

Coordenador Líder



Abril 2023

Disclaimer

Esta apresentação (“Apresentação”) é uma apresentação de informações gerais da **Rôgga S.A. Construtora e Incorporadora** (“Devedora”), preparado exclusivamente com a finalidade de servir como suporte às apresentações para os Investidores Profissionais (conforme abaixo definido) (*roadshow*) da oferta pública de distribuição, sob o regime de garantia firme de colocação, de certificados de recebíveis imobiliários, (“CRI”), em série única, da 130ª (ducentésima quadragésima terceira) emissão, em série única, da **True Securitizadora S.A.** (“Emissora”), lastreados em créditos imobiliários devidos pela Devedora, oriundos das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, para colocação privada emitidas pela Devedora em favor da Emissora (“Debêntures”), representada pelo “*Instrumento Particular de Escritura da 7ª (sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, Para Colocação Privada, da Rôgga S.A. Construtora e Incorporadora*” (“Escritura de Emissão”, “Debêntures” e “Oferta”, respectivamente). As Debêntures são garantidas por alienação fiduciária de imóvel, nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e Outras Avenças*”, outorgada em favor da Emissora (“Alienação Fiduciária de Imóvel” e “Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”, respectivamente). A Oferta será realizada sob rito automático nos termos do artigo 27 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), da Resolução CVM nº 60, de 23 dezembro de 2021, conforme alterada, da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, do “*Código de Ofertas Públicas*”, expedido pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), atualmente em vigor (“Código ANBIMA”), bem como com as demais disposições aplicáveis, sob a coordenação da **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“Coordenador Líder” ou “XP”).

Qualquer informação aqui descrita não implica, por parte do Coordenador Líder, em qualquer declaração ou garantia com relação às expectativas de rendimentos futuros, à devolução do valor principal investido, e/ou ao julgamento sobre a qualidade da Emissora, da Devedora, dos CRI ou da Oferta.

A Oferta consistirá na distribuição pública dos CRI sob rito automático nos termos do artigo 27, inciso I da Resolução CVM 160, e será destinada exclusivamente a “Investidores Profissionais”, assim definidos, respectivamente, nos termos do artigos 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Profissionais”), os quais devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria análise, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora e a Devedora, suas respectivas atividades e situação financeira.

ESTA APRESENTAÇÃO CONTÉM INFORMAÇÕES GERAIS DA DEVEDORA, E FOI PREPARADA EXCLUSIVAMENTE COM A FINALIDADE DE SERVIR COMO SUPORTE ÀS APRESENTAÇÕES PARA OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS (ROADSHOW) DA OFERTA, E NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI, BEM COMO NÃO DEVE SER INTERPRETADO COMO UM CONVITE, UMA SOLICITAÇÃO OU OFERTA PARA COMPRA OU VENDA DE QUAISQUER VALORES MOBILIÁRIOS, RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO, SUGESTÃO DE ALOCAÇÃO OU ADOÇÃO DE ESTRATÉGIAS POR PARTE DOS DESTINATÁRIOS.

Antes de decidir investir nos CRI, os potenciais Investidores Profissionais devem ler o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 130ª (Centésima Trigésima) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Rôgga S.A. Construtora e Incorporadora*” (“Termo de Securitização”), e os demais documentos da Oferta, de modo a obter uma descrição mais detalhada dos CRI, da Emissão e da Oferta e dos riscos envolvidos. O Termo de Securitização poderá ser obtido junto à Emissora, ao Coordenador Líder e a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, na qualidade representante, perante a Securitizadora e quaisquer terceiros, dos interesses da comunhão dos titulares de CRI (“Agente Fiduciário”).

Os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem estar familiarizados com as informações prestadas pela Devedora, investidores e ao mercado em geral, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas ao público investidor em geral e/ou a investidores que investem em ofertas públicas sob o rito ordinário, nos termos do artigo 28 da Resolução CVM 160.

Esta Apresentação não pretende ser a única base sobre a qual uma decisão ou determinação com relação a viabilidade de qualquer operação aqui contemplada deve ser feita. A decisão de investimento dos potenciais Investidores Profissionais nos valores mobiliários é de sua exclusiva responsabilidade. Qualquer decisão de compra ou venda de títulos e valores mobiliários deverá ser baseada em informações públicas existentes sobre os referidos títulos e, quando apropriado, deve levar em conta o conteúdo dos correspondentes documentos arquivados, e à disposição, nas entidades governamentais responsáveis por regular o mercado e a emissão dos respectivos títulos. É recomendável a confirmação das informações contempladas nesta Apresentação previamente à conclusão de qualquer negócio.

Disclaimer

As informações contidas nesta Apresentação refletem as atuais condições da Devedora e respectivos pontos de vista desta, até esta data. A Emissora e o Coordenador Líder não assumem qualquer obrigação de atualizar quaisquer das informações contidas nesta Apresentação, as quais estão sujeitas a alterações sem aviso prévio aos seus destinatários. **Ainda, as performances passadas da Devedora não devem ser consideradas como indicativas de resultados futuros.**

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que devem ser observados pelos potenciais Investidores Profissionais, incluindo fatores como liquidez, crédito, mercado, regulamentação específica, entre outros. Antes de tomar uma decisão de investimento nos CRI, os Investidores Profissionais devem considerar, cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis nesta Apresentação, e avaliar o Anexo IV “*Fatores de Risco*”, indicados no Termo de Securitização, para ciência de certos fatores que devem ser considerados em relação à subscrição e integralização dos CRI, e as informações que entendam ser necessárias sobre a Devedora.

Os CRI serão depositados: **(i)** para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio da B3, sendo a liquidação financeira da negociação e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários **(i)** entre investidores qualificados, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e **(ii)** ao público investidor em geral nos mercados regulados de valores mobiliários depois de decorridos 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, conforme disposto no artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160.

NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160, OS CRI ESTÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES DE NEGOCIAÇÃO E, POR ESTA RAZÃO, SOMENTE PODERÃO SER REVENDIDOS A INVESTIDORES QUALIFICADOS APÓS DECORRIDOS 6 (SEIS) MESES DA DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA, E AO PÚBLICO INVESTIDOR EM GERAL APÓS DECORRIDOS 1 (UM) ANO DA DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA, CONFORME DISPOSTO NO INCISO II DO ARTIGO 86 DA RESOLUÇÃO CVM 160.

Esta Apresentação não é direcionada para objetivos de investimento, situações financeiras ou necessidades específicas de qualquer investidor. Esta Apresentação não tem a intenção de fornecer bases de avaliação para terceiros de quaisquer valores. Esta Apresentação não contém todas as informações que um potencial Investidor Profissional deve considerar antes de tomar sua decisão de investimento nos CRI.

A decisão de investimento dos potenciais Investidores Profissionais nos CRI é de sua exclusiva responsabilidade e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Os potenciais Investidores Profissionais devem tomar a decisão de investir nos CRI, considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Portanto, recomenda-se que os potenciais Investidores Profissionais recorram a assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nos CRI.

O Coordenador Líder, as entidades de seu grupo econômico, suas respectivas afiliadas e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas, danos ou prejuízos, diretos ou indiretos, que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada pelo Investidor Profissional com base nas informações contidas nesta Apresentação.

O Coordenador Líder, as entidades de seu grupo econômico, suas respectivas afiliadas e seus representantes **(i)** não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas nesta Apresentação e **(ii)** não fazem nenhuma declaração, nem dão nenhuma garantia quanto à correção, suficiência, integridade, precisão, veracidade, confiabilidade, exatidão, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas.

A Oferta não é adequada aos potenciais Investidores Profissionais que **(i)** necessitem de liquidez considerável com relação aos CRI, uma vez que a negociação dos CRI no mercado secundário é restrita **(ii)** não estejam dispostos a correr o risco de crédito privado e **(iii)** não estejam dispostos a correr riscos do setor de atuação da Devedora.

Disclaimer

A OFERTA SERÁ REALIZADA SOB O RITO AUTOMÁTICO, NOS TERMOS DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM 160 E, PORTANTO, NÃO ESTÁ SUJEITA À ANÁLISE PRÉVIA DA CVM, SENDO SUA DISTRIBUIÇÃO REALIZADA AUTOMATICAMENTE APÓS O REGISTRO DA OFERTA.

Conforme previsto no inciso VIII do artigo 26 da Resolução CVM 160 a Oferta está automaticamente dispensada da análise prévia da CVM. Nesse sentido, nenhum documento relativo à Devedora, aos CRI, à Emissão e/ou à Oferta foram ou serão objeto de análise/revisão pela CVM, pela ANBIMA ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora. Adicionalmente, nos termos do inciso I, do artigo 20 do Código ANBIMA, a Oferta deverá ser registrada na ANBIMA no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado de acordo com os termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

O Investidor Profissional deve estar ciente das restrições previstas na Resolução CVM 160 quanto à divulgação da Oferta, devendo o Investidor Profissional se comprometer, portanto, a não divulgar e/ou fornecer a terceiros, reproduzir ou, ainda, de qualquer modo, dispor de quaisquer informações relacionadas à Oferta às quais tenha acesso, não se limitando àquelas contidas nesta Apresentação e no Termo de Securitização.

Esta Apresentação contém informações prospectivas, que foram obtidas de fontes consideradas razoáveis pela Devedora na data em que a Apresentação foi divulgada e foram obtidas de fontes públicas consideradas confiáveis, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas, as quais constituem apenas estimativas e não são garantias de futura performance. Os Investidores Profissionais devem estar cientes que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados à operação da Devedora que podem fazer com que o seu resultado seja substancialmente diferente das informações prospectivas contidas nesta Apresentação.

OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS QUE TIVEREM ACESSO A ESTA APRESENTAÇÃO NÃO DEVEM CONSIDERAR O CONTEÚDO DA PRESENTE APRESENTAÇÃO COMO ACONSELHAMENTO JURÍDICO, TRIBUTÁRIO, CONTÁBIL OU FINANCEIRO.

AS INFORMAÇÕES DESTA APRESENTAÇÃO CONSTITUEM APENAS UM RESUMO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA EMISSÃO, DA OFERTA, DOS CRI E DA DEVEDORA, E NÃO TÊM A INTENÇÃO DE CONTER TODAS AS INFORMAÇÕES ACERCA DA EMISSÃO, DA OFERTA, DOS CRI E DA DEVEDORA. A LEITURA DESTA APRESENTAÇÃO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA DOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA, INCLUINDO O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM QUE AS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO, DA OFERTA E DOS CRI SÃO DETALHADAS QUAISQUER TERMOS E CONDIÇÕES DA EMISSÃO, DA OFERTA E DOS CRI QUE VENHAM A SER CITADOS NESTA APRESENTAÇÃO SÃO MERAMENTE INDICATIVOS E NÃO É ASSEGURADO QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA APRESENTAÇÃO ESTARÃO FIELMENTE REPRODUZIDAS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

O COORDENADOR LÍDER NÃO SE RESPONSABILIZA POR QUALQUER INFORMAÇÃO QUE SEJA DIRETAMENTE DIVULGADA PELA EMISSORA, PELA DEVEDORA, OU OUTRAS INFORMAÇÕES PÚBLICAS SOBRE A EMISSORA E/OU A DEVEDORA QUE OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS POSSAM UTILIZAR PARA TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI, OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS DEVEM LER ATENTAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTA APRESENTAÇÃO, NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL O ANEXO IV “FATORES DE RISCO”, QUE CONTEM INFORMAÇÕES DETALHADAS SOBRE OS RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NOS CRI, BEM COMO AS DEMAIS INFORMAÇÕES QUE ENTENDAM SER NECESSÁRIAS.

LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, PARA ANÁLISE DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI, OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS DEVEM LER ATENTAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTA APRESENTAÇÃO, NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL O ANEXO IV “FATORES DE RISCO”, QUE CONTEM INFORMAÇÕES DETALHADAS SOBRE OS RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NOS CRI, BEM COMO AS DEMAIS INFORMAÇÕES QUE ENTENDAM SER NECESSÁRIAS.

LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, PARA ANÁLISE DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

1. Visão Geral da Rôgga
2. O Mercado Imobiliário
3. Dados Financeiros
4. Termos & Condições da Oferta
5. Fatores de Risco
6. Contatos de Distribuição

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

[CLASSIFICAÇÃO: CONFIDENCIAL]

RÔGGA

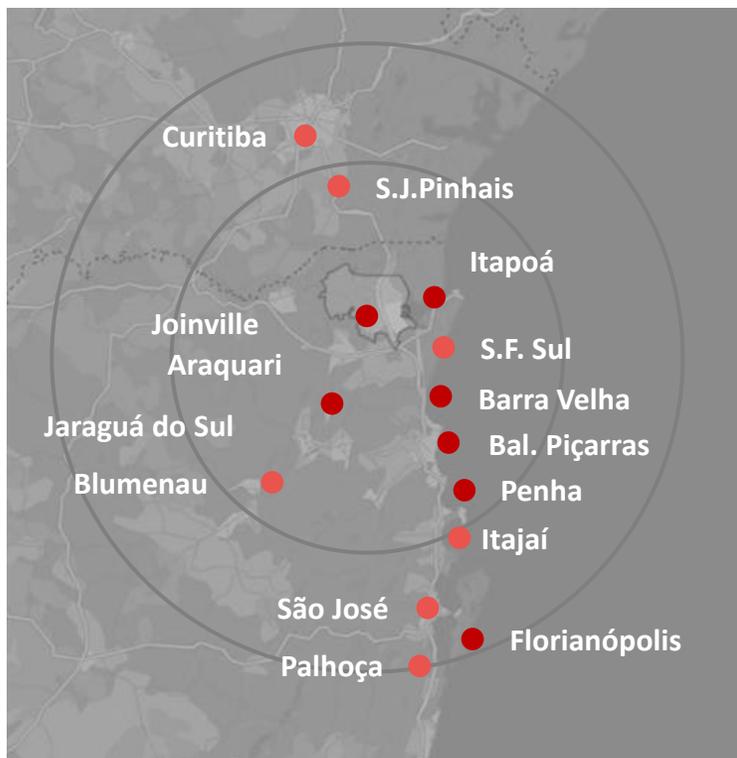
1. Visão Geral da Rôgga



Visão Geral da Rôgga

Atuação Regional

A Rôgga atua na região Sul do Brasil, considerando um raio de 200 km do município de Joinville.



Receita
R\$ 394 Milhões
(2022)

Dívida Líquida
R\$125 Milhões
(2022)

Mg. EBITDA
19%
(2022)

- Atual
- 2025



Landbank
6,5 Bilhões
(2022)



Empreendimentos Entregues
4
(2022)



VG
R\$ 792 Milhões
(2022)

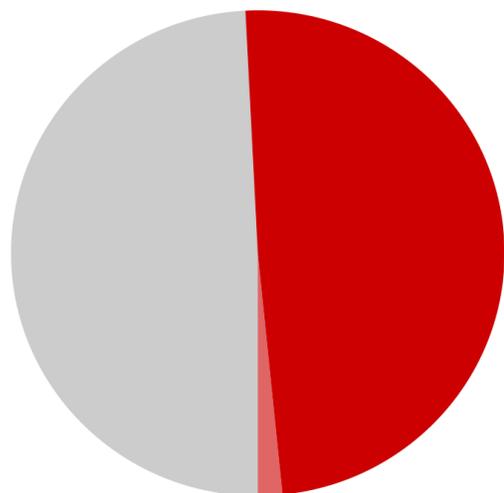


M² Construídos
414 Mil

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Composição Acionária & Organograma

Composição Acionária



100%

Rôgga S.A Construtora & Incorporadora

49.2%

MULTIPLA: Administradora de Bens

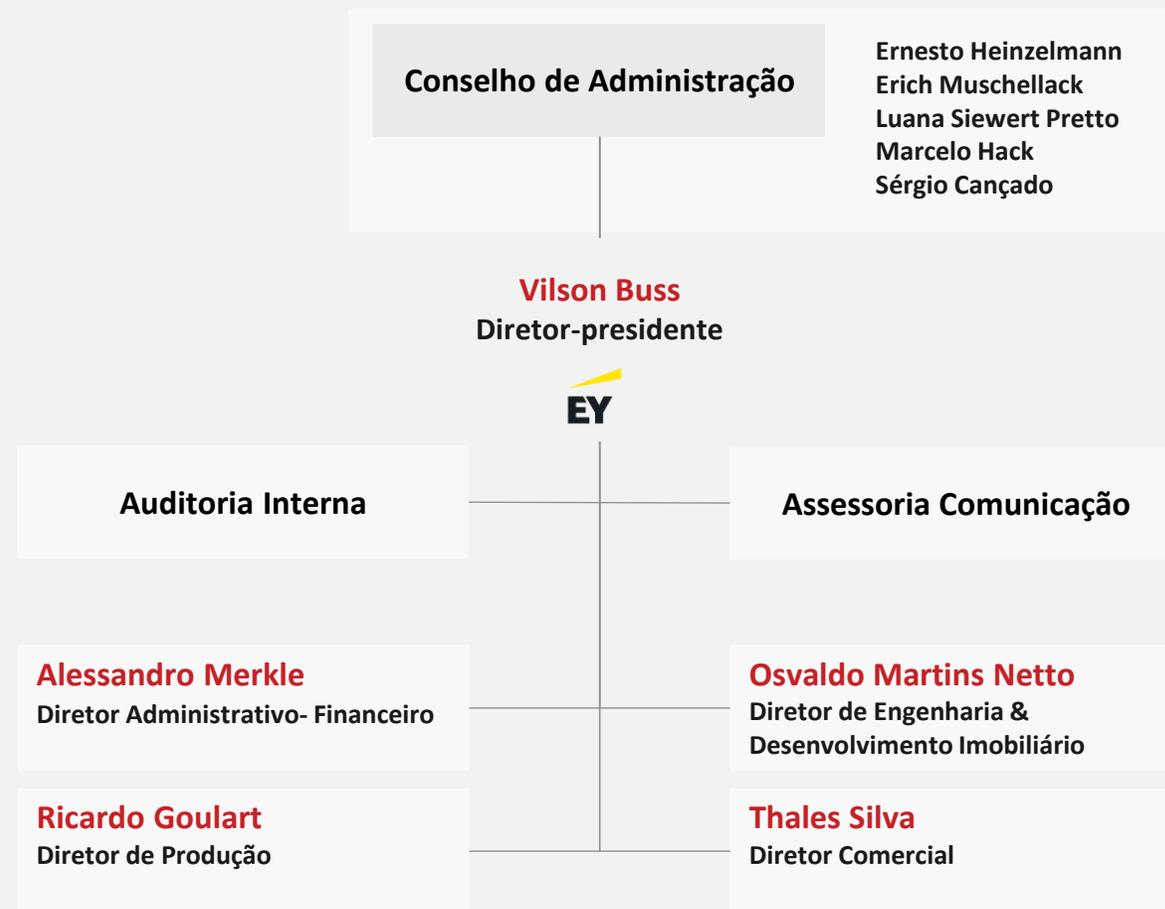
49.2%

IDEE FIP: Multiestratégia + Erich Muschelack

1.6%

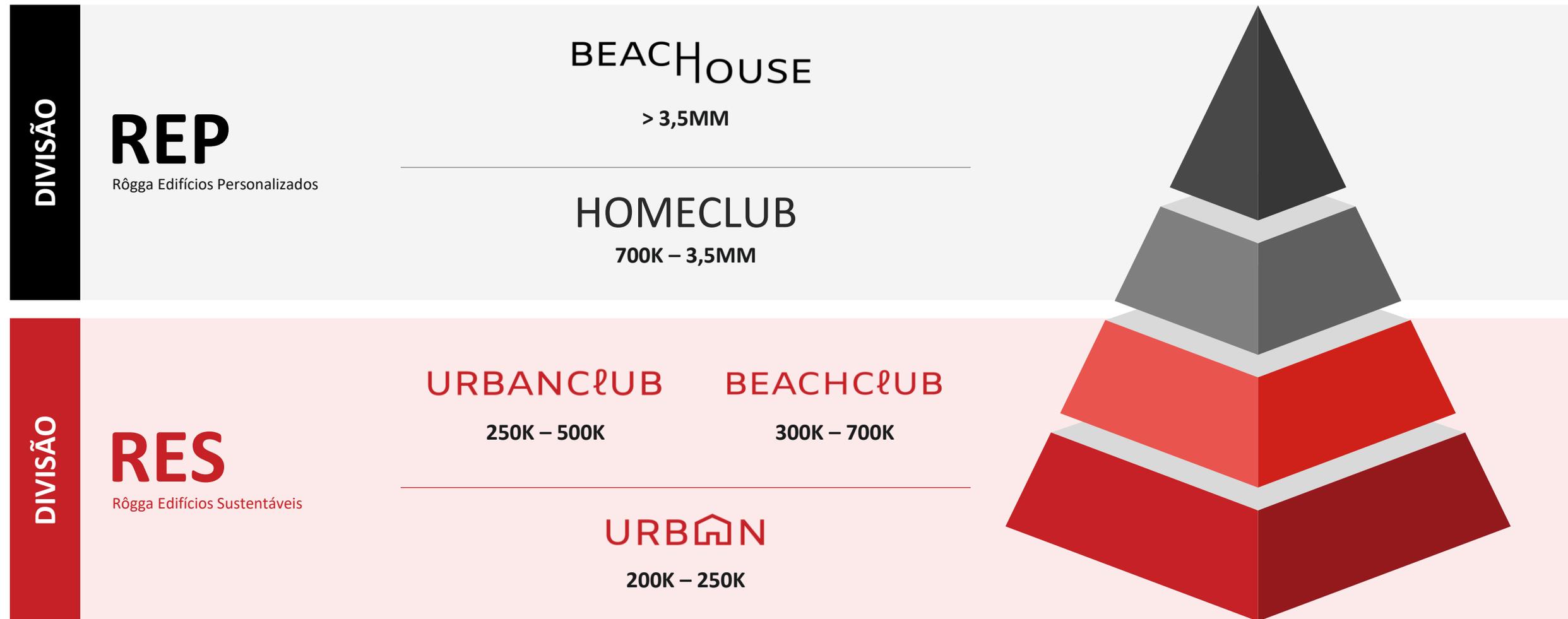
Diretores

Organograma



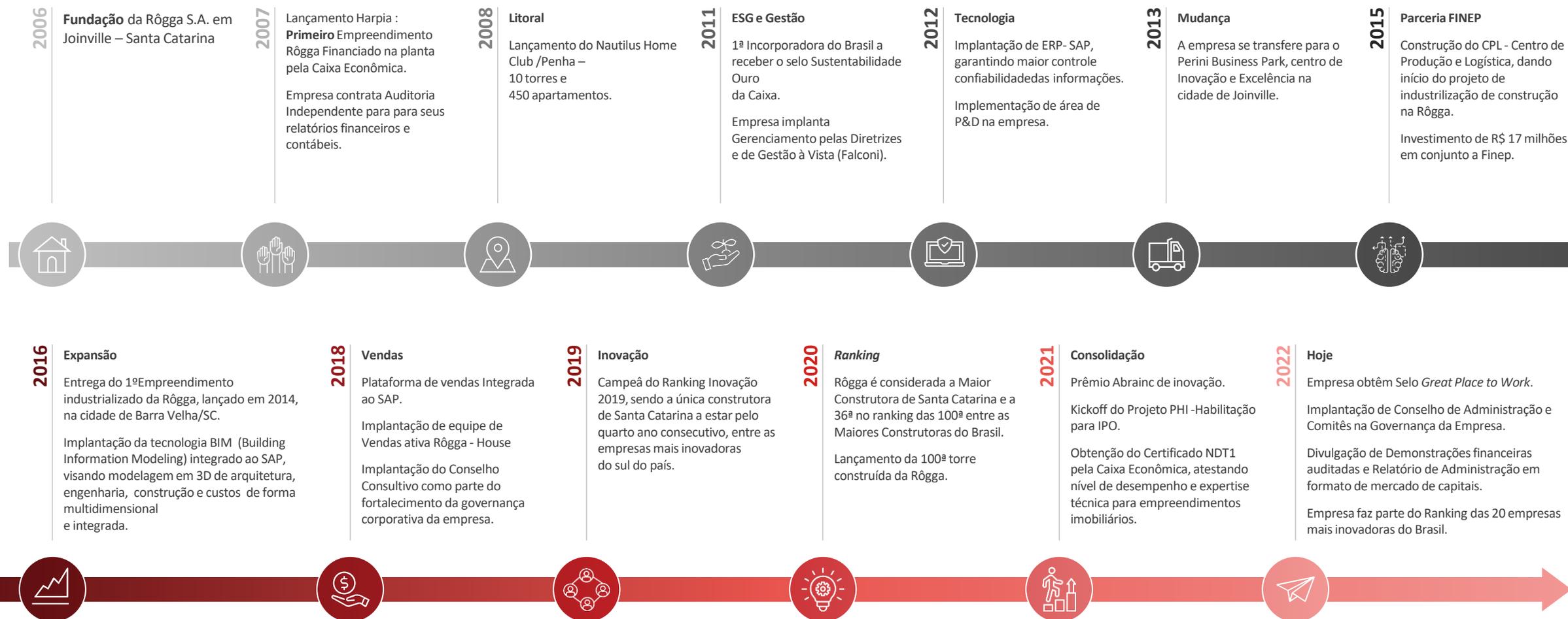
Linhas de produtos

A Arquitetura da Linha de Produtos Rôgga



Linha do Tempo

A Jornada da Rôgga



Empreendimentos Entregues

Pioneirismo e Protagonismo nas Cidades de Atuação

- A Rôgga foi pioneira na construção de home clubs de alto padrão nas cidades de Penha, Piçarras e Barra Velha, localizadas no Litoral Norte catarinense.
- Em 2022 expandiu o território lançando o primeiro condomínio com conceito club na cidade de Itapoá, também no litoral norte, com **70%** das vendas em 60 dias.
- Em Joinville, cidade sede da Rôgga, o *share* de mercado atingiu **34%** no ano de 2022.

2007	Harpia Comfort Club	20	2015	Itacolomi Home Club	280	2021	Blue One Home Club	153
2008	Pandion Comfort Club	21	2015	Australis Easy Club	340	2021	L'único Home Club	33
2008	Astur Comfort Club	12	2016	Fiji Easy Club	198	2021	Florence Easy Club	128
2008	Áquila Comfort Club	34	2016	Caroli Easy Club	300	2021	Grant Home Club	319
2009	Ázor Comfort Club	30	2016	Vila Açoriana Comfort Club	720	2022	Soft Pirabeiraba	80
2009	Soft Marquês	120	2017	Soft Aventureiro	100	2022	Bersi Home Club	89
2009	Nautilus Home Club	450	2017	Soft Boehmerwald	52	2022	Tauri Easy Club	288
2010	Audax Comfort Club	45	2018	Venice Home Club	192	2022	Atlântico Beach Club	96
2010	Soft Liboni	136	2018	Porto Belo Easy Club	400	2022	Itajuba Beach Club	192
2010	Bonelli Comfort Club	45	2019	Santorini Comfort Club	200	2022	Solarium Beach Club	192
2011	Mirabilis Home Club	90	2019	New Bela Vista	120	2022	Ibiza Beach Club	384
2011	Soft Stelláris	324	2019	Soft São Luis	260	2022	Space Urban Club	176
2011	Eagle Comfort Club	45	2019	Sirius Easy Club	144	2022	Belvedere Beach House	68
2012	Lira Easy Club	160	2019	Summer Home Club	296	2022	Verde Mar Beach Club	288
2012	Lunata Easy Club	96	2020	Anita Comfort Club	104	2022	Itapoá Beach Club	192
2012	Solari Home Club	90	2020	New Club	176	2023	Maui Home club	170
2013	Soft Soleni	136	2020	Baependi Easy Club	192	2023	Urban Horizonte	174
2013	Soft Vanilla	136	2020	Colon Easy Club	176			
2013	Órion Easy Club	192	2020	Pantai Home Club	196			
2013	Soft Adoratta	156	2020	Skyline	224			
2014	Átria Easy Club	144	2021	Soft Iris	80			
2014	Bali Beach Home Club	324	2021	Supreme Home Club	101			
2014	Bora Bora Easy Club	190	2021	Upside Home Club	210			
2015	Velutti Home Club	150	2021	Milos Comfort Club	88			
2015	Gravana Easy Club	190	2021	Blue One Home Club	153			



+10.000

Famílias Atendidas

Empreendimentos Entregues



Empreendimentos



Torres



Apartamentos



Lojas



Vendidos

ENTREGUES

42

96

6.642

57

100% em Planta

EXECUÇÃO

16

35

2.811

101

80% em Planta

LANÇAMENTO

12

24

1.972

62

+50% VSO de Lançamento

Landbank: 6,5 Bilhões

Rôgga Edifícios Sustentáveis

Nosso Fluxo de Trabalho com Foco em Sustentabilidade

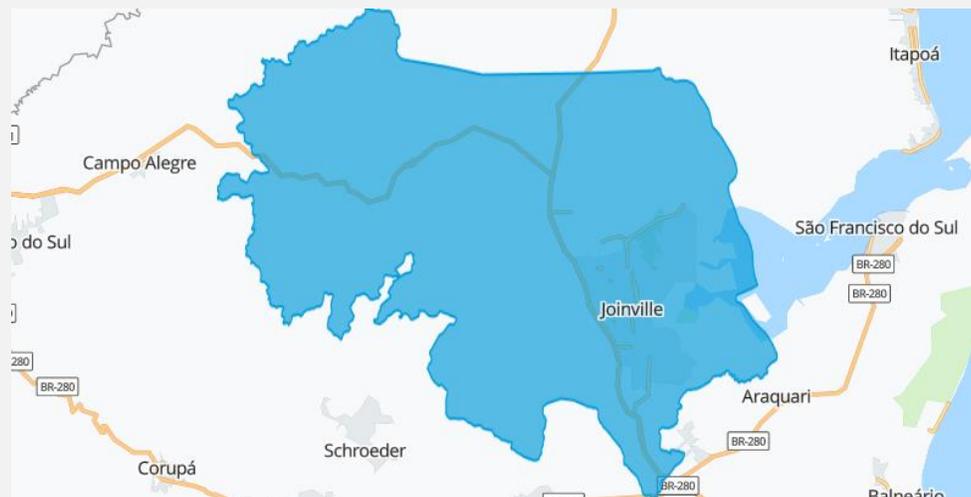


RÔGGA

2. O Mercado Imobiliário

Região de Joinville

Joinville



 **25.321** Apartamentos¹

 **4.091 (16%)** Apartamentos são Rôgga²

 **+28%** Unidades Vendidas, em 2022, são Rôgga

Unidades Vendidas

Ano	Outros Players	Rôgga	Total	% Rôgga
2019	1.317	413	1.730	23,87%
2020	1.634	460	2.094	21,97%
2021	1.958	343	2.301	14,91%
2022	1.226	486	1.712	28,39%

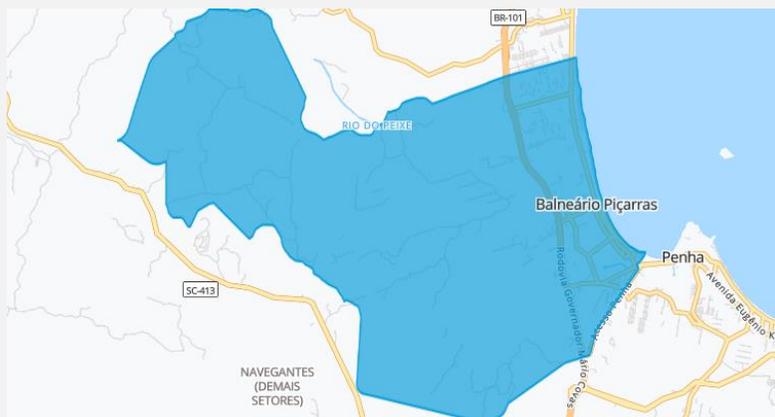
Fonte: Brain, Abrainc. (1) IBGE. | Nota: (2) Considera unidades lançadas.

CONFIDENCIAL 15

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Região de Barra Velha, Penha e Balneário Piçarras

Balneário Piçarras



8.664 Domicílios² **2.929 (+33%)** Domicílios são Rôgga²

Penha



12.211 Domicílios² **1.611 (+13%)** Domicílios são Rôgga²

Barra Velha



10.856 Domicílios² **1.421 (+13%)** Domicílios são Rôgga²

VGV

Ano	VGV Total Bruto
2022	R\$ 688.991.196
2021	R\$ 476.571.870
2020	R\$ 331.655.674
2019	R\$ 196.792.615

Ano	VGV Total Líquido
2022	R\$ 594.277.143
2021	R\$ 447.355.594
2020	R\$ 303.346.087
2019	R\$ 180.544.700

Fonte: Brain, Abrainc. (1) IBGE. | Nota: (2) Considera unidades lançadas.

CONFIDENCIAL 16

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

[CLASSIFICAÇÃO: CONFIDENCIAL]

Região de Jaraguá do Sul

Jaraguá do Sul



 **7.945** Apartamentos¹

 **1.074 (13%)** Apartamentos são Rôgga²

VGV

Ano	VGV Total Bruto
2022	R\$ 44.889.689
2021	R\$ 39.267.946
2020	R\$ 25.433.472
2019	R\$ 10.379.888

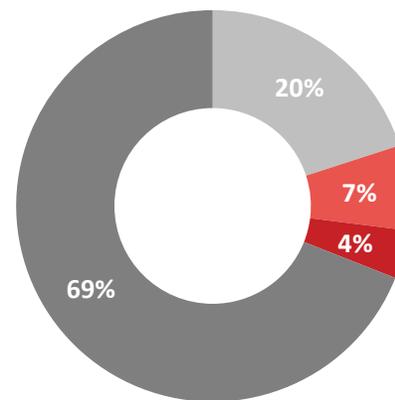
Ano	VGV Total Líquido
2022	R\$ 39.255.087
2021	R\$ 31.092.567
2020	R\$ 23.132.272
2019	R\$ 10.379.888

Fonte: Brain, Abrainc. (1) IBGE. | Nota: (2) Considera unidades lançadas.

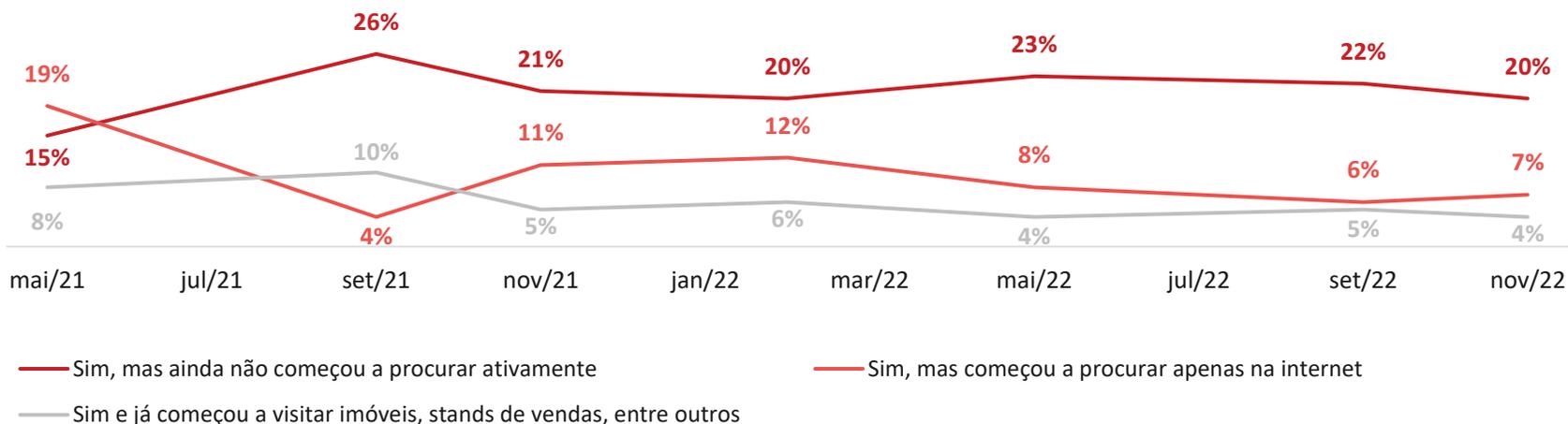
CONFIDENCIAL 17

Intenção de Compra

- Sim, mas ainda não começou a procurar ativamente
- Sim, mas começou a procurar apenas na internet
- Sim e já começou a visitar imóveis, stands de vendas, entre outros
- Não

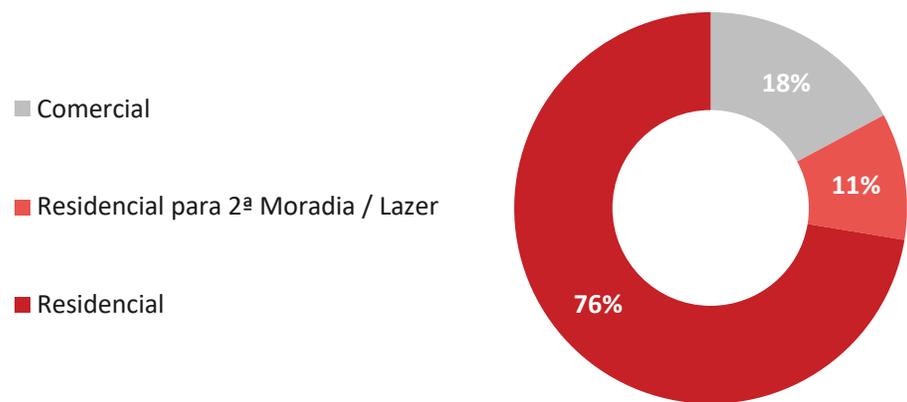


31%
Entrevistados desejam comprar imóveis
(Nov/22)



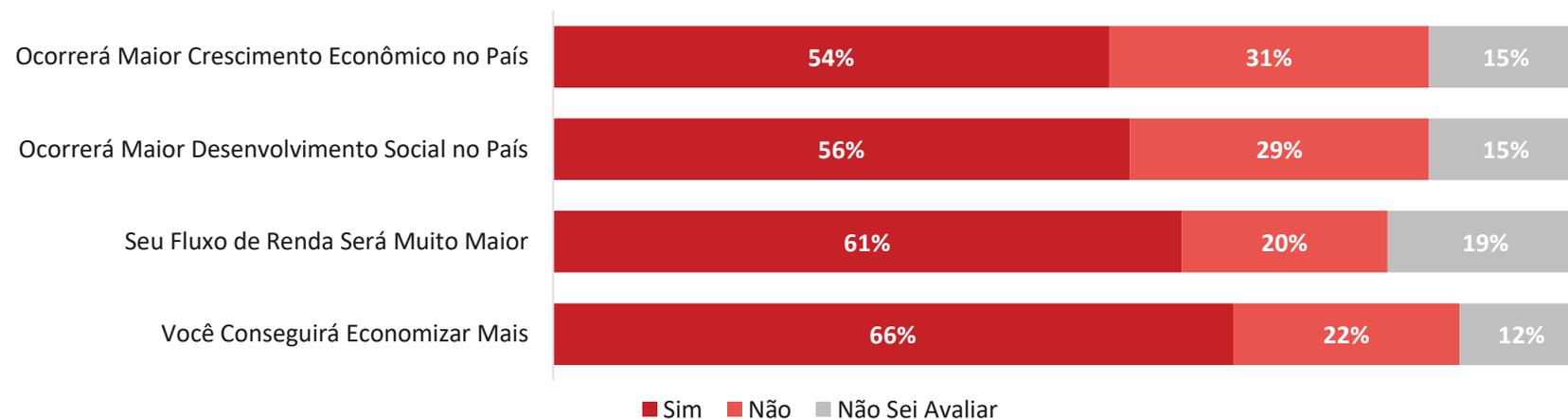
20%
Entrevistados desejam, mas
ainda não iniciaram as buscas

Tipo de Imóvel Desejado



+16% Imóveis vendidos pela Rôgga, em Balneário Piçarras, foram para moradores da cidade

11% Oportunidade para Vendas de 2ª Moradia!



Expectativa para os Próximos Anos!



RÔGGA NEWS

Em nove anos, PIB de Balneário Piçarras foi quarto que mais cresceu em Santa Catarina

“Segundo os relatórios oficializados pelo IBGE, **Balneário Piçarras** saltou de R\$ 282 mil (2010) para R\$ 1,1 bilhão (2019), um crescimento de **293%**.

O PIB apurado pelo IBGE refletiu sem dúvida alguma o período de arrancada do crescimento econômico demonstrado pelo volume significativo da construção civil em nosso município - fruto de investimentos na infraestrutura turística e que colocou **Balneário Piçarras** no cenário catarinense como potencial balneário a ser escolhido por empresas construtoras do estado de Santa Catarina.”

Litoral de Santa Catarina se torna um dos principais polos para investidores

Com metro quadrado três vezes mais caro, Santa Catarina lidera *ranking* da valorização imobiliária

Das **dez cidades brasileiras** com o metro quadrado mais caro do Brasil, **quatro cidades de Santa Catarina** estão no ranking, de acordo com o informe de março de 2023 do índice FipeZap+.

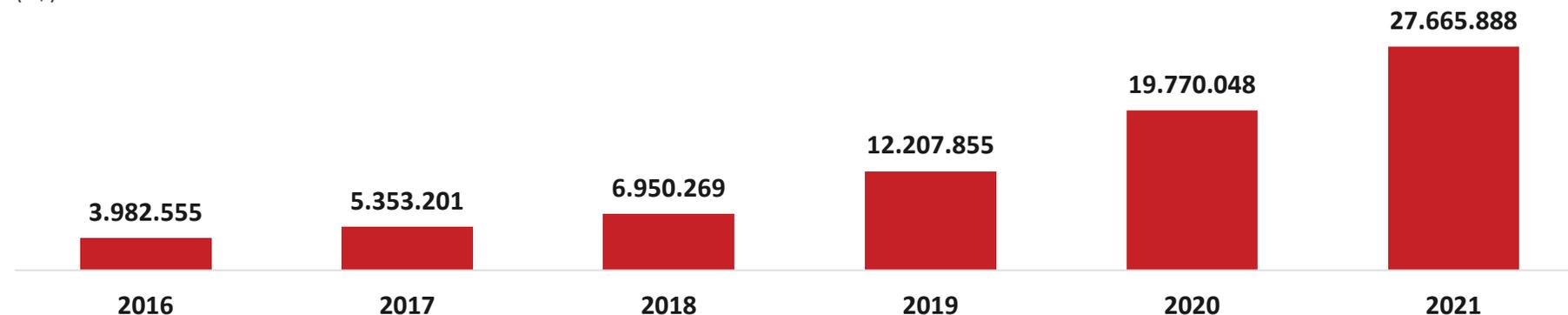
“Santa Catarina é um dos estados mais ricos do Brasil, tendo quatro cidades entre os **100 maiores PIBs** (Produto Interno Bruto) do país.

Do ponto de vista do investimento, os **preços dos imóveis** continuam a **crescer exponencialmente** ano a ano, o que faz com que aqueles localizados no **litoral** de Santa Catarina sejam um grande **atrativo para investidores.**”

Arrecadação de Impostos

ITBI – Balneário Piçarras

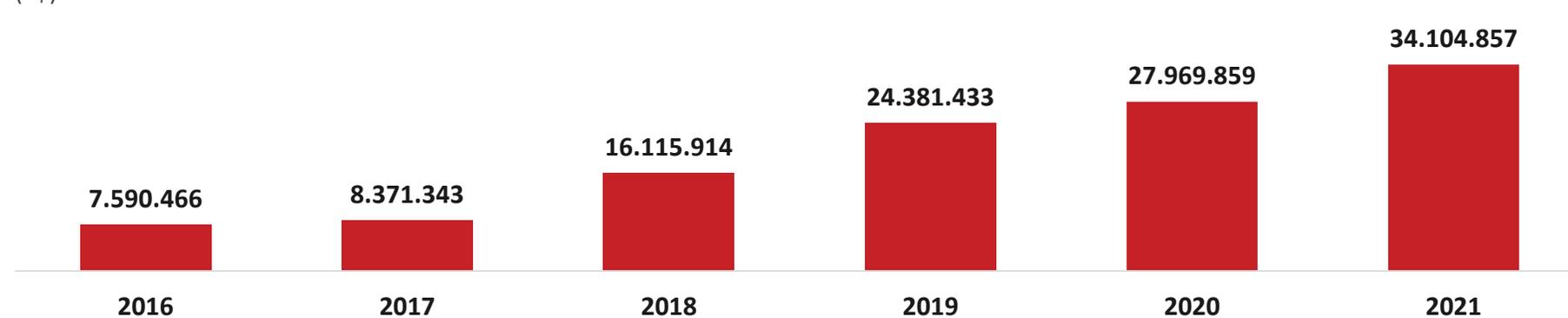
(R\$)



595%
Crescimento
(2016-2021)

IPTU – Balneário Piçarras

(R\$)



349%
Crescimento
(2016-2021)

Fonte: Portal da Transparência de Balneário Piçarras.

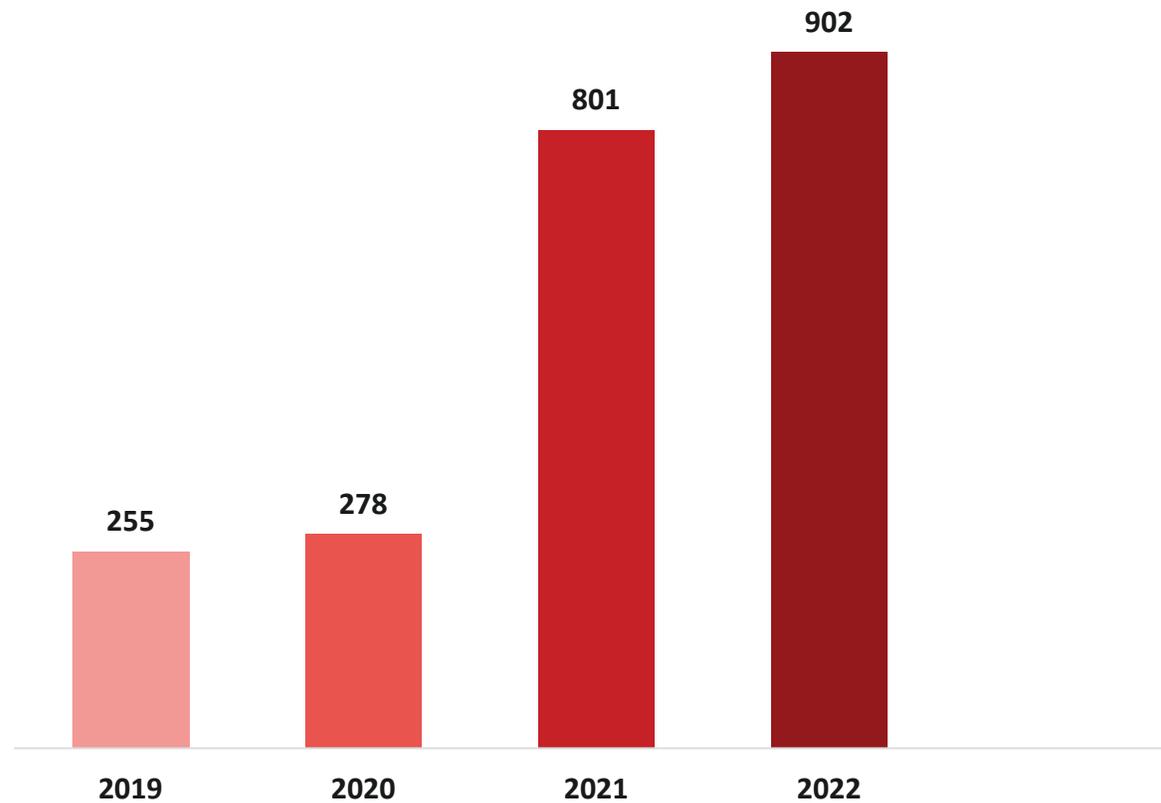
RÔGGA

3. Dados Financeiros

Dados Financeiros

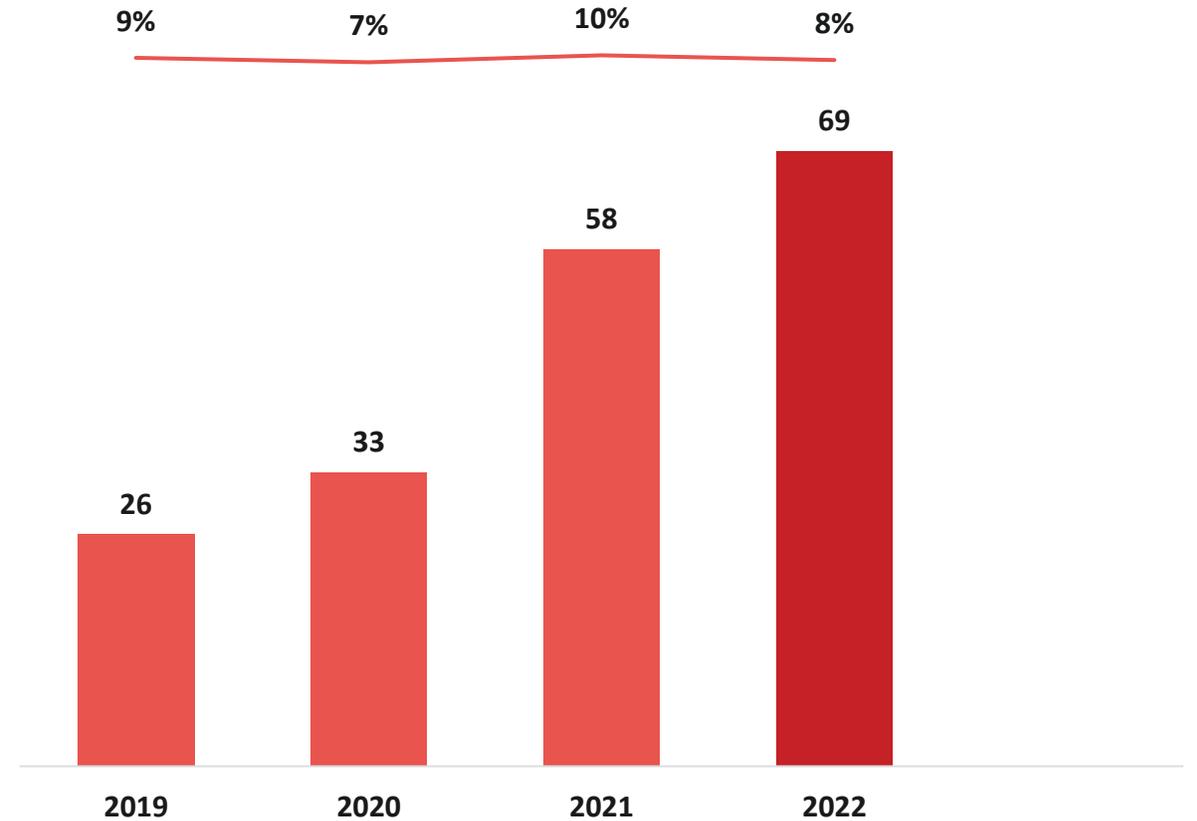
Estoque

(R\$ Milhões)



Distratos

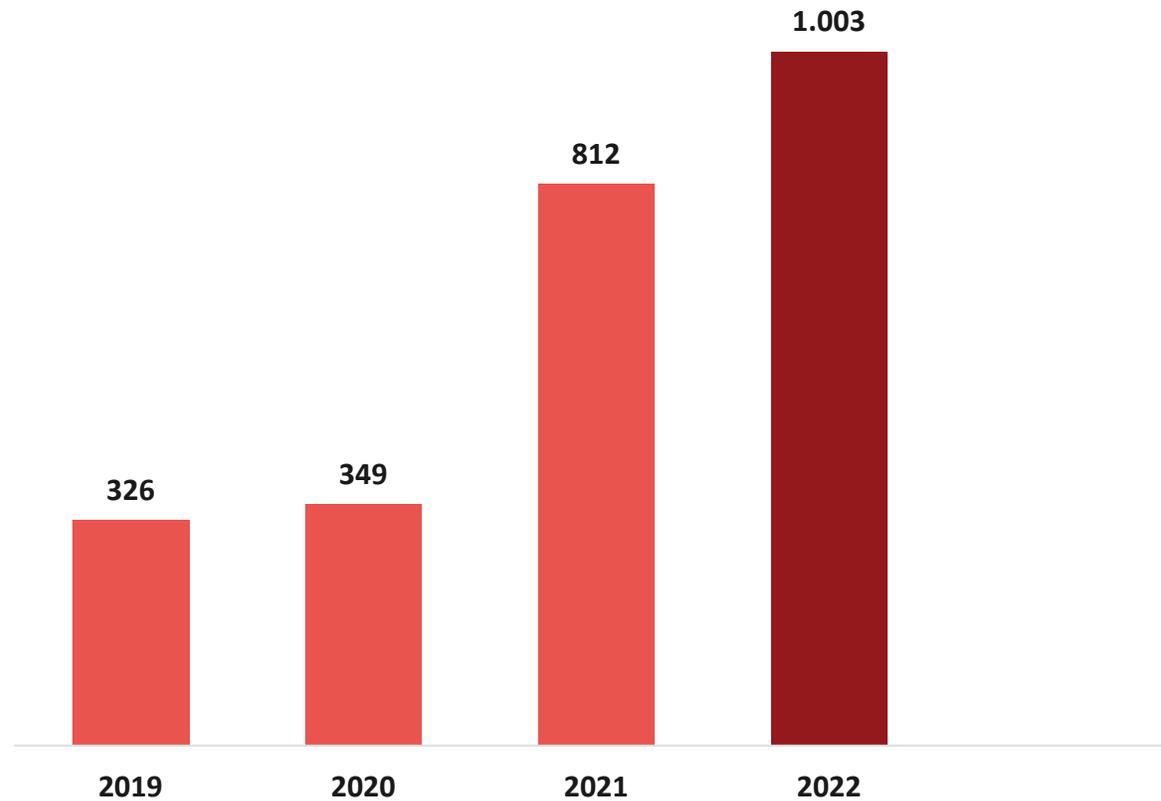
(R\$ Milhões, % VGV Bruto)



Dados Financeiros

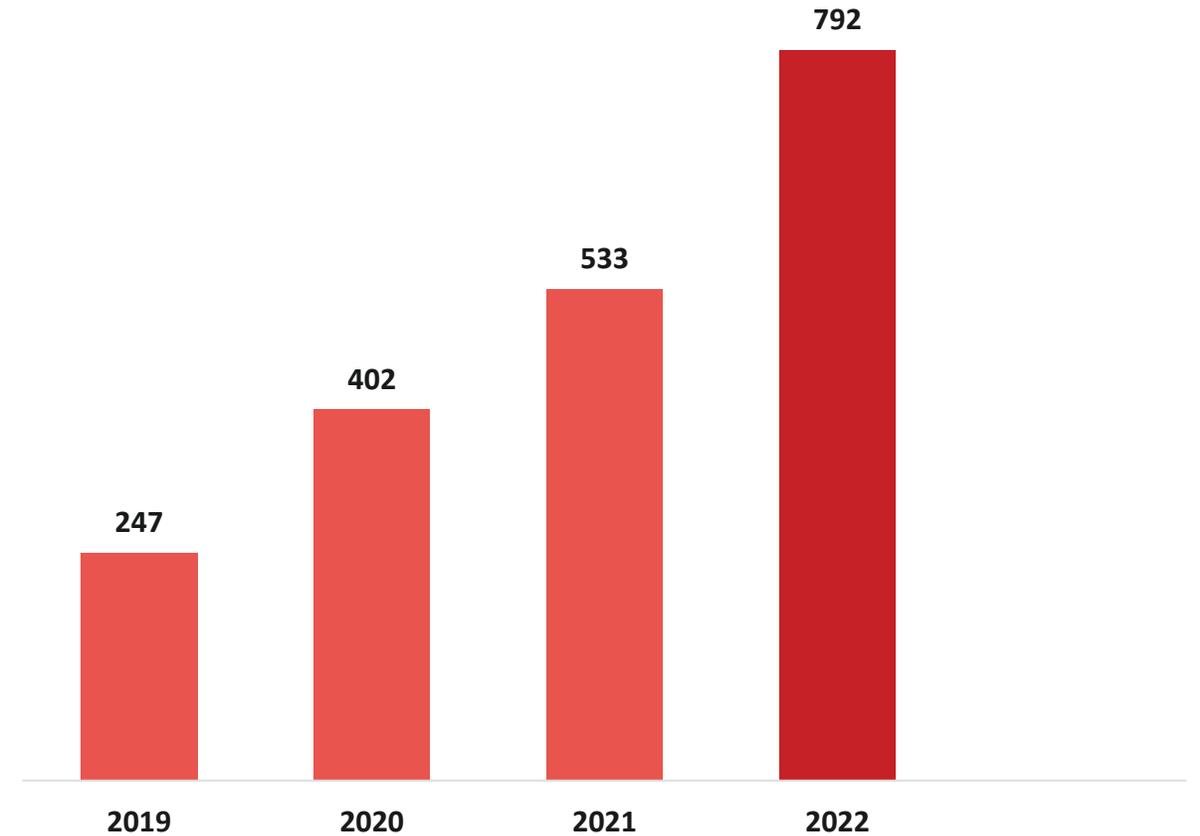
VGVL (Valor Geral de Vendas Lançado)

(Evolução em R\$ Milhões)



VGVS (Valor Geral de Vendas Vendido)

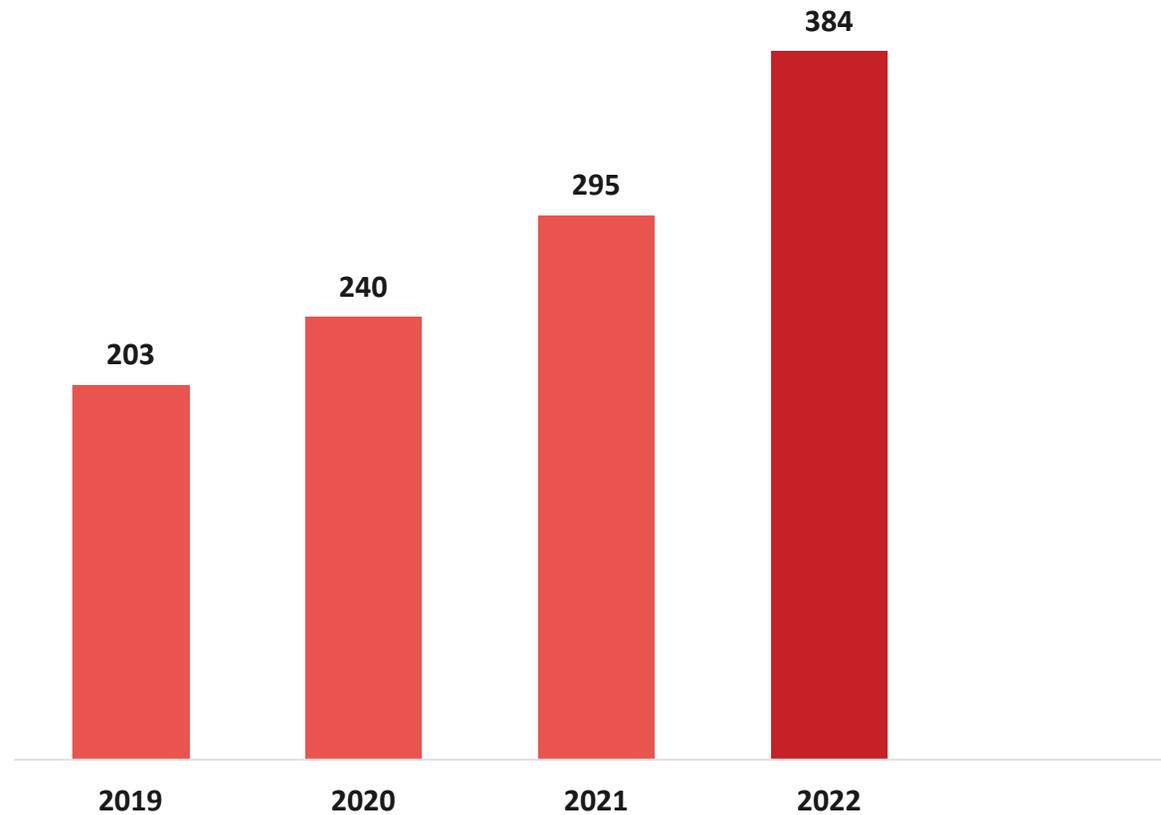
(Evolução em R\$ Milhões)



Dados Financeiros

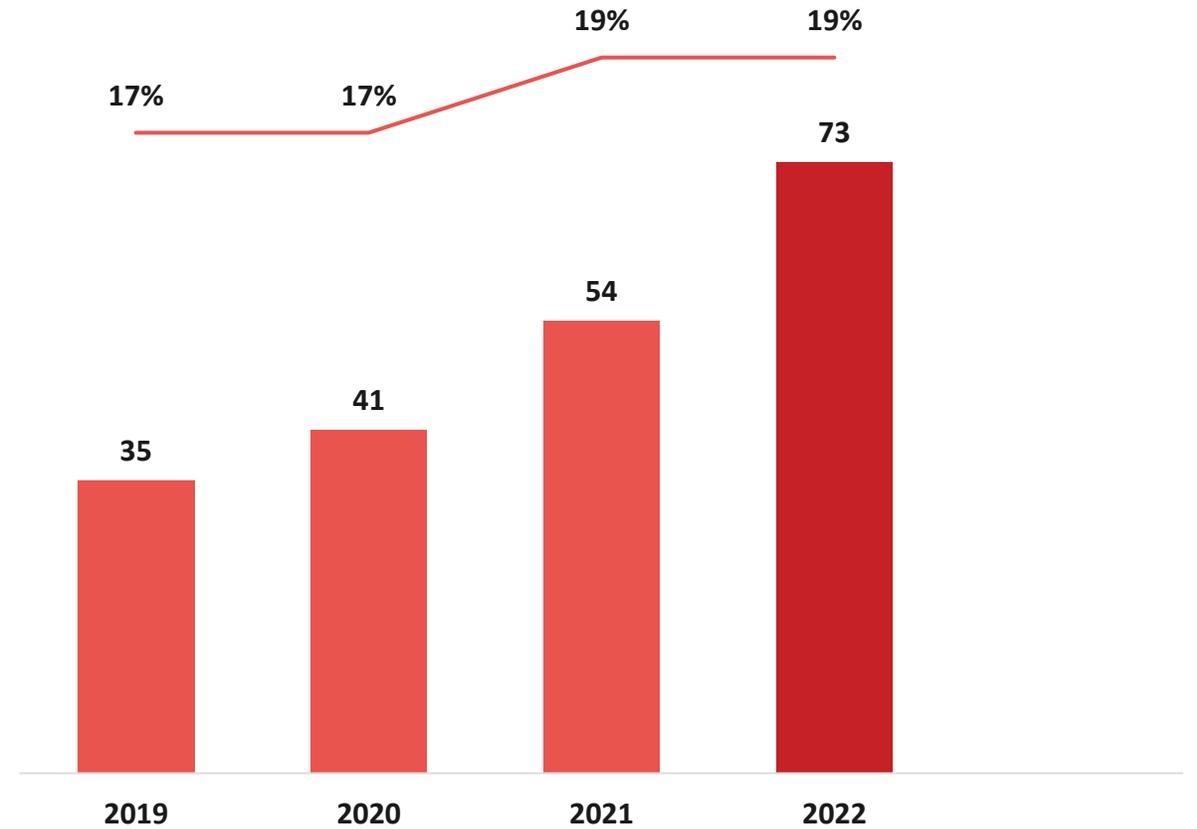
Receita Operacional Líquida

(Evolução em R\$ Milhões)



EBITDA e Margem EBITDA

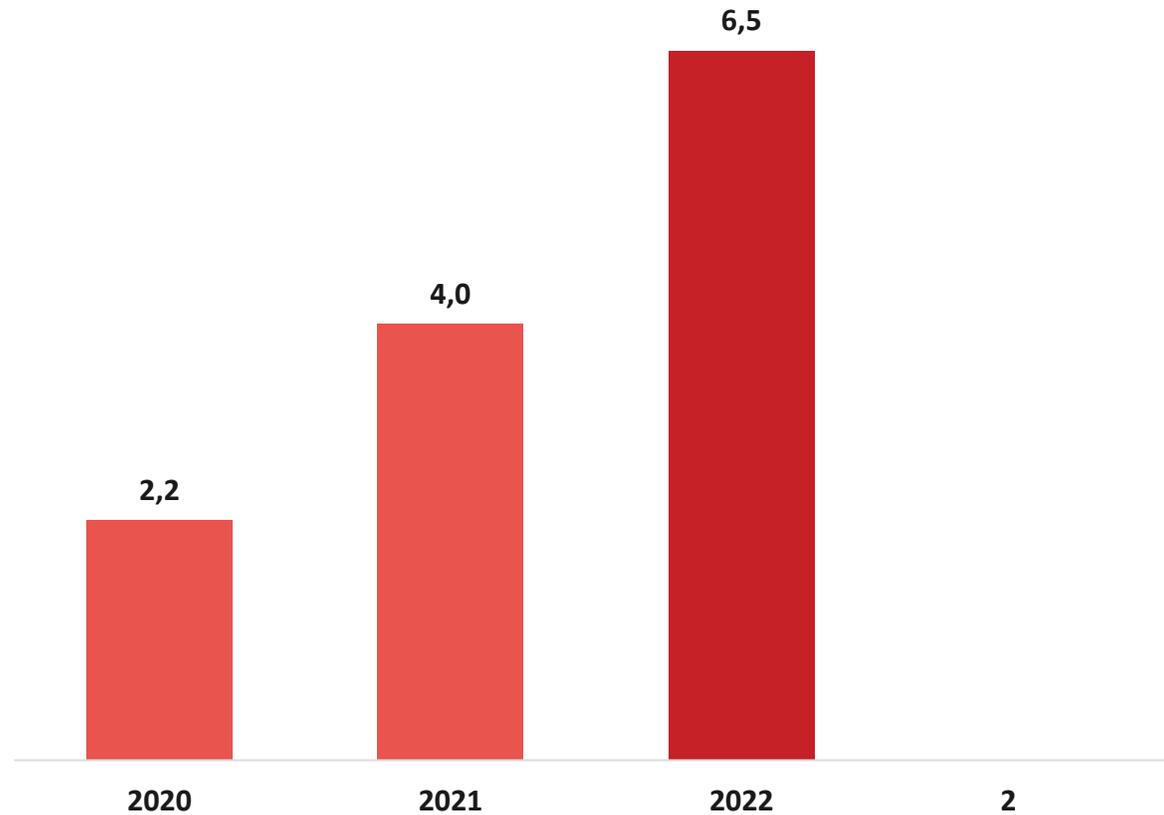
(Evolução em R\$ Milhões)



Dados Financeiros

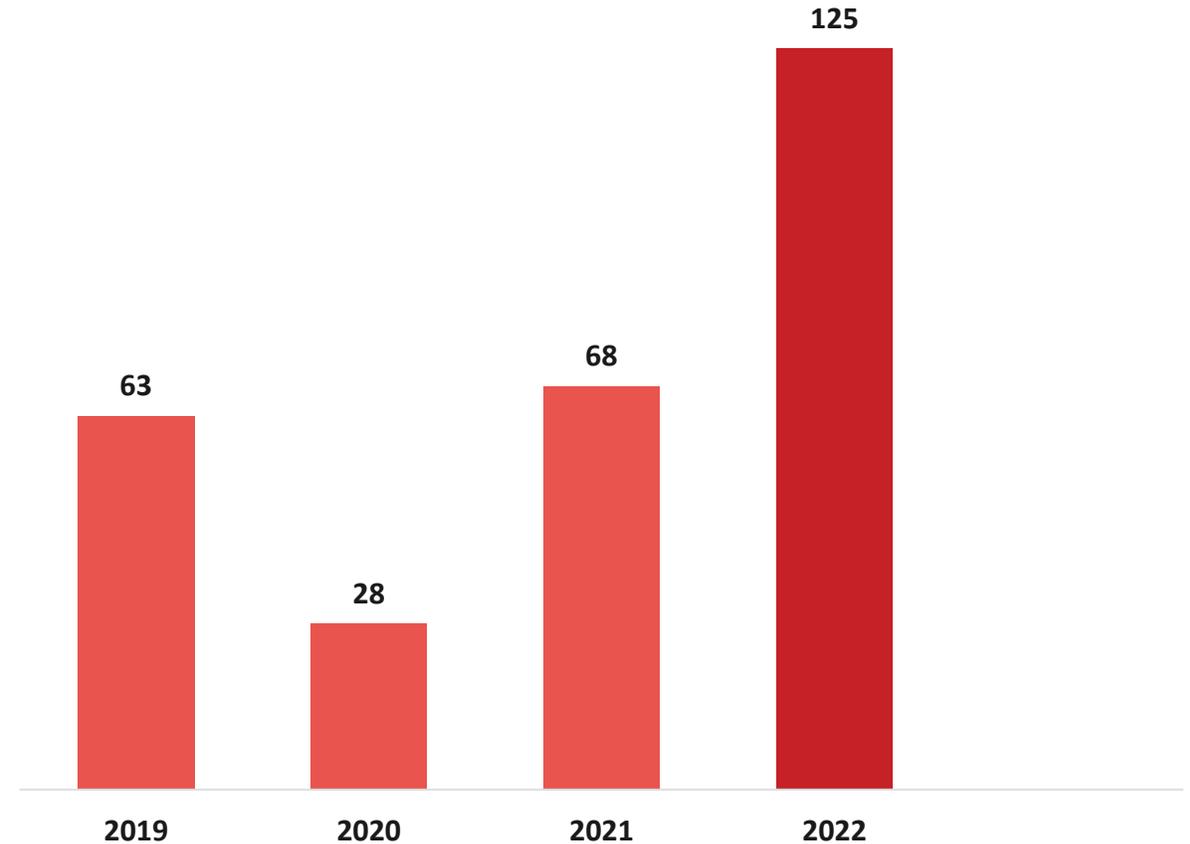
Landbank

(Evolução do Landbank da Empresa em R\$ Bilhões)



Endividamento

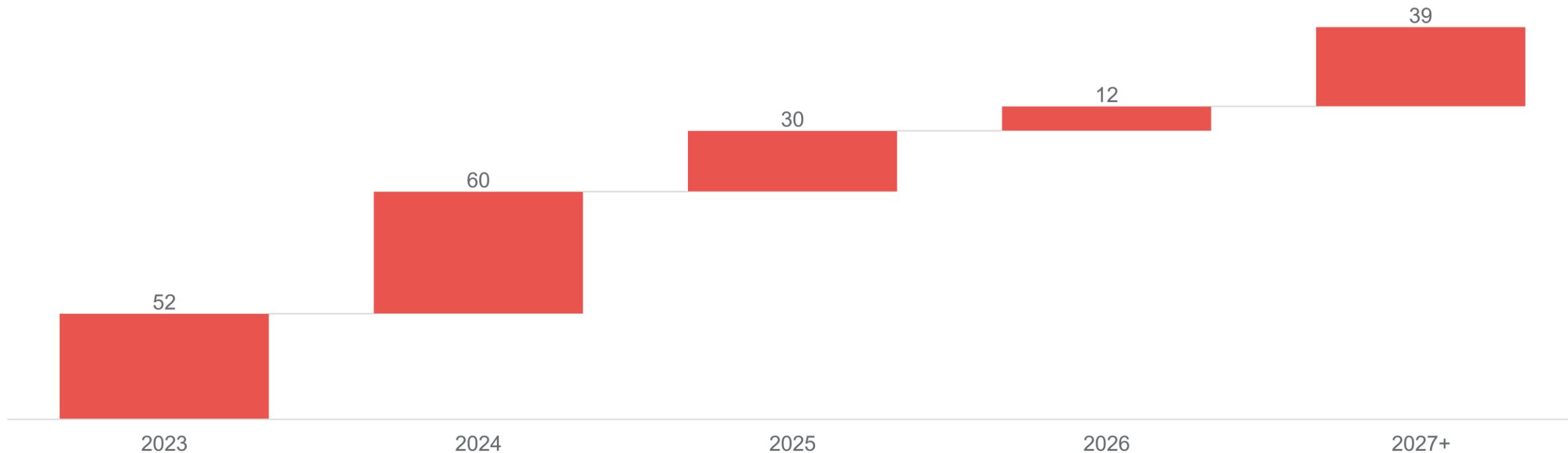
(Endividamento Líquido em R\$ Milhões)



Dados Financeiros

Endividamento - Cronograma de Amortização

(R\$ Milhões)



RÔGGA

4. Termos & Condições da Oferta

Termos e Condições da Oferta

Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Emissora	True Securitizadora S.A.
Devedora	Rôgga S.A. Construtora e Incorporadora
Título	Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”)
Lastro dos CRI	Debêntures privadas emitidas pela Devedora
Tipo de Oferta	Resolução CVM nº 160, com rito automático de registro
Público Alvo	Investidor Profissional
Volume Total	R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00, na Data de Emissão, qual seja, 17 de abril de 2023
Regime de Colocação	Garantia firme
Séries	Série única
Prazo	5 anos (Data de Vencimento dos CRI: 17 de abril de 2028)
Amortização	Parcelas semestrais iguais a partir do 12º mês (inclusive)
Taxa Indicativa	CDI + 2,75% a.a.
Juros	Mensais
Garantias	Alienação Fiduciária de terreno (LTV de 80% sobre valor de venda forçada)
Rating Preliminar da Oferta	A, emitido pela S&P
Covenants Financeiros	<ul style="list-style-type: none"> Razão entre Dívida Líquida Corporativa e Patrimônio Líquido deve ser menor ou igual a (A) 0,60 em 2023, (B) 0,50 em 2024 e 2025, e (C) 0,40 em 2026 e em diante⁽¹⁾
Distribuição e Negociação	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM

(1) Dívida Líquida Corporativa corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos e debêntures, circulante e não circulante), excluídos (i) os títulos de renda fixa conversíveis, (ii) os valores devidos em razão de financiamentos imobiliários, isto é, aqueles contratados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou de financiamentos obtidos junto ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, e (iii) as disponibilidades (caixa e aplicações financeiras); e Patrimônio Líquido corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Emissora, excluídos os valores de conta reserva de reavaliação, se houver.

Cronograma Estimado da Oferta

Ordem	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta junto à CVM Disponibilização do Aviso ao Mercado	18 de abril de 2023
2	Início das apresentações para potenciais Investidores Profissionais (<i>Roadshow</i>)	19 de abril de 2023
3	Realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	10 de maio de 2023
4	Comunicado ao Mercado com o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	11 de maio de 2023
5	Disponibilização do Anúncio de Início	16 de maio de 2023
6	Data de liquidação financeira dos CRI	17 de maio de 2023
7	Disponibilização do Anúncio de Encerramento	18 de maio de 2023
8	Data máxima para início de negociação dos CRI na B3	Dia Útil seguinte ao Anúncio de Encerramento

(1) Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Devedora, da Emissora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Emissora e do Coordenador Líder, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

RÔGGA

5. Fatores de Risco

Fatores de Risco

RISCOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- Risco de crédito
- Riscos de concentração de crédito na Devedora
- Limitação do Escopo da Due Diligence
- Ausência de emissão de carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes sobre as informações financeiras da Emissora e/ou da Devedora no âmbito da Oferta
- Risco da suficiência das Garantias Reais
- Riscos relativos à execução da Garantia
- Risco de Não Constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel
- Riscos de Formalização do Lastro da Emissão.
- Risco de concentração de Devedor e dos Créditos Imobiliários.
- Risco de Performance dos Empreendimentos Destinação.
- Risco de origem e formalização dos Créditos Imobiliários.
- Verificação da Capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações
- Risco de deterioração da qualidade dos recursos que compõem o Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI
- Risco de ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a liquidação ou amortização dos Créditos Imobiliários
- Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos
- Liquidação do Patrimônio Separado
- Baixa Liquidez dos CRI no Mercado Secundário
- Restrição à negociação dos CRI que somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados
- Os Titulares de CRI não têm qualquer direito sobre os imóveis da Devedora
- Risco da Marcação a Mercado
- Ausência de coobrigação da Securitizadora
- Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio
- Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento

Fatores de Risco

RISCOS RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA

- Risco legal
- As atividades de construção podem expor a Devedora a riscos ambientais e, por consequência, podem afetar adversamente os seus resultados operacionais
- Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos relevantes para a Devedora
- Risco em função do registro automático da oferta dos CRI na CVM e não análise prévia da ANBIMA
- Risco de não cumprimento de condições precedentes
- Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão
- Risco de Destituição da Emissora da Administração dos Patrimônios Separados
- Quórum de deliberação
- Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado
- Riscos associados à guarda de documentos pela Instituição Custodiante
- Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado
- A interpretação da Medida Provisória nº 2.158-35.
- Risco de Adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração
- Eventual Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI decorrente indisponibilidade, impossibilidade de aplicação ou extinção da Taxa DI
- Riscos de Conflito de Interesses
- Riscos Financeiros
- Risco Estrutural

RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA

- Manutenção de Registro de Companhia Aberta
- Crescimento da Emissora e de seu Capital
- Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis
- Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora
- Ausência de Coobrigação da Emissora

Fatores de Risco

RISCOS RELACIONADOS AO MERCADO E À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO

- Risco de estrutura
- Atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários ou insolvência da Emissora
- Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários
- Risco de pagamento das despesas pela Devedora

RISCOS RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

- Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos
- 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
- Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica
- Política Monetária.
- Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora e da Securitizadora.
- Ambiente Macroeconômico Internacional
- Efeitos da elevação súbita da taxa de juros
- Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI ou na interpretação das normas tributárias podem afetar o rendimento dos CRI.
- Eventual rebaixamento na classificação de risco (rating) do Brasil poderá acarretar na redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário.
- 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

DEMAIS RISCOS

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

RÔGGA

6. Contatos de Distribuição

Contatos de Distribuição



Coordenador Líder

Getúlio Lobo
Beatriz Aguiar
Carlos Antonelli
Guilherme Pontes
Gustavo Ozer
Gustavo Padrão
Lara Anatriello
Lucas Sacramone, CFA

distribuicaoinstitucional.rf@xpi.com.br

