

MATERIAL PUBLICITÁRIO



**OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO EM REGIME MISTO DE GARANTIA
FIRME E DE MELHORES ESFORÇOS DE COLOCAÇÃO**

**da 1ª e 2ª séries da 39ª Emissão de Certificados de Recebíveis
Imobiliários da Companhia Província de Securitização**

**Lastreados em empréstimos com garantia de alienação
fiduciária de imóveis cedidos pela**

CashMe Soluções Financeiras S.A.

no valor de R\$ 353.106.000,00

Coordenador Líder



**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL,
A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO**



Disclaimer

A PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO É REALIZADA NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (“CVM”) Nº 160, DE 13 DE JULHO DE 2022, CONFORME EM VIGOR (“OFERTA” E “RESOLUÇÃO CVM 160”, RESPECTIVAMENTE), SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO JUNTO À CVM. OS INVESTIDORES INTERESSADOS DEVERÃO SE ATENTAR PARA O PÚBLICO-ALVO DA PRESENTE OFERTA.

ESTE MATERIAL É SIGILOSO E NÃO DEVE SER (NO TODO OU EM PARTE) REPRODUZIDO, DISTRIBUÍDO OU TRANSMITIDO PARA QUALQUER OUTRA PESSOA SEM O CONSENTIMENTO PRÉVIO DA XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (“XP INVESTIMENTOS” OU “COORDENADOR LÍDER”).

Este material foi preparado com finalidade exclusivamente informativa para dar suporte à discussão. Se você não for o destinatário ou a pessoa autorizada a receber este material, não pode usar, copiar ou divulgar as informações nele contidas ou tomar qualquer ação baseada nessas informações.

Este material foi elaborado pela XP Investimentos e é apresentado unicamente para fins informativos e exclusivamente ao destinatário, em caráter personalíssimo, no âmbito da oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (Primeira) Série e da 2ª (Segunda) Série da 39ª (Trigésima Nona) Emissão da Companhia Província de Securitização (“CRI Seniores”, “CRI Subordinados Mezanino”, quando em conjunto “CRI”, e “Securitizadora”, respectivamente) com lastro em créditos imobiliários diversificados, conforme representados por cédulas de crédito imobiliário, cedidos pela CashMe Soluções Financeiras S.A. (“Cedente”) em favor da Securitizadora, com base em informações prestadas pela Securitizadora e pela Cedente.

Potenciais Investidores Qualificados (conforme abaixo definidos) devem utilizar os elementos que julgarem necessários para avaliar o eventual investimento antes de decidir investir nos CRI.

Este material apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que os potenciais investidores devem ler em especial a seção “Fatores de Risco”, bem como o Prospecto Preliminar da Oferta de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª (Primeira), e da 2ª (Segunda) Séries da 39ª (Trigésima Nona) Emissão da Companhia Província de Securitização lastreados em créditos imobiliários diversificados cedidos pela CashMe Soluções Financeiras S.A. (“Prospecto Preliminar”), o Termo de Securitização da 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) Séries da 39ª (trigésima nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários Diversificados Cedidos pela CashMe Soluções Financeiras S.A. (“Termo de Securitização”), e os demais documentos da Oferta, antes de decidir investir nos CRI. Este material não deve ser utilizado como base para qualquer acordo ou contrato. A decisão de investimento dos potenciais investidores nos CRI será de sua exclusiva responsabilidade, podendo recorrer a assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessário para formarem seu julgamento para o investimento nos CRI.

Os CRI Seniores e os CRI Subordinados Mezanino serão objeto de Oferta destinada exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“Investidores Qualificados” e “Resolução CVM 30”, respectivamente), sob o rito de registro automático de distribuição pública perante a CVM, de acordo com a alínea “a”, do inciso VIII, do artigo 26º da Resolução CVM 160. Conforme disposto no inciso III, do artigo 86 da Resolução CVM 160, os CRI Seniores e os CRI Subordinados Mezanino somente poderão ser negociados pelos Investidores Qualificados junto ao público investidor em geral, depois de decorrido 6 (seis) meses da divulgação do Aviso de Encerramento da Oferta pelo Coordenador Líder.

O Coordenador Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pela Securitizadora e pela Cedente sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição deverão ser suficientes para permitir aos Investidores Qualificados a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

Nem a Securitizadora, nem o Coordenador Líder atualizarão quaisquer das informações contidas nesta apresentação, inclusive, mas não se limitando, às informações prospectivas, sendo certo que as informações aqui contidas estão sujeitas a alterações, sem aviso prévio aos destinatários desta apresentação.



Disclaimer

A decisão de investimento nos CRI Seniores e/ou nos CRI Subordinados Mezanino será, quando do início da distribuição, de exclusiva responsabilidade dos potenciais Investidores Qualificados, e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais Investidores Qualificados avaliem, juntamente com suas assessorias, incluindo financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de inadimplemento, liquidez e outros associados a esse tipo de investimento. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto Preliminar e do Termo de Securitização pelos potenciais Investidores Qualificados ao formar seu julgamento para o investimento nos CRI Seniores e/ou nos CRI Subordinados Mezanino.

Ainda que algumas das partes mencionadas na presente apresentação mantenham sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o investidor. Lembramos que o investimento em certificados de recebíveis imobiliários não conta com qualquer mecanismo de garantia do fundo garantidor de créditos – FGC, podendo o investidor responder pelas perdas nos CRI Seniores e/ou nos CRI Subordinados Mezanino. Adicionalmente, a Oferta deverá ser registrada perante a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais (“ANBIMA”), nos termos do “Código de Ofertas Públicas”, do “Manual para Registro de Certificado de Recebíveis Imobiliários na ANBIMA” e demais normativos da ANBIMA, exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA, em até 15 dias contados da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta pelo Coordenador Líder.

Ainda, a Oferta está também dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM sob o rito ordinário. Nesse sentido, todos os documentos relativos aos CRI Seniores, aos CRI Subordinados Mezanino e/ou à Oferta, incluindo, sem limitação, o Prospecto Preliminar, o Termo de Securitização e o presente material de divulgação, não foram e não serão objeto de revisão pela CVM.

O Investidor Qualificado deve estar ciente das restrições previstas na Resolução CVM 160 quanto à divulgação da Oferta, devendo o Investidor Qualificado comprometer-se, 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 neste material de divulgação.

ESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO DOS CRI. OS INVESTIDORES QUALIFICADOS INTERESSADOS EM INVESTIR NOS CRI SENIORES E/OU NOS CRI SUBORDINADOS MEZANINO NO ÂMBITO DA OFERTA DEVEM TER CONHECIMENTO SOBRE OS MERCADOS FINANCEIROS E DE CAPITAIS SUFICIENTE PARA CONDUZIR SUA PRÓPRIA ANÁLISE, AVALIAÇÃO E INVESTIGAÇÃO INDEPENDENTES SOBRE AS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA, TENDO EM VISTA QUE NÃO LHE SÃO APLICÁVEIS, NO ÂMBITO DA OFERTA, TODAS AS PROTEÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES CONFERIDAS A INVESTIDORES NÃO-QUALIFICADOS E/OU A INVESTIDORES QUE INVESTEM EM OFERTAS PÚBLICAS DE VALORES MOBILIÁRIOS REGISTRADAS PERANTE A CVM SOB O RITO ORDINÁRIO, CONFORME PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160.

ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI SENIORES E/OU NOS CRI SUBORDINADOS MEZANINO, OS INVESTIDORES QUALIFICADOS DEVEM CONSIDERAR, CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO, EM PARTICULAR AS INFORMAÇÕES DETALHADAS SOBRE OS RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NOS CRI E OS “FATORES DE RISCO” DESCRITOS NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO, NO PROSPECTO PRELIMINAR E NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO. A LEITURA DESTA MATERIAL NÃO SUBSTITUI A LEITURA INTEGRAL DO PROSPECTO PRELIMINAR E DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO. OS INVESTIDORES QUALIFICADOS DEVEM LER ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

POR TRATAR-SE DE OFERTA DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES QUALIFICADOS, ESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO NÃO CONTÉM INFORMAÇÕES DETALHADAS SOBRE A OFERTA. POR ISSO, É FUNDAMENTAL QUE OS INVESTIDORES QUALIFICADOS REALIZEM, DIRETAMENTE OU POR MEIO DE ASSESSORIA ESPECIALIZADA, SUA PRÓPRIA PESQUISA, AVALIAÇÃO E INVESTIGAÇÃO INDEPENDENTES SOBRE A OFERTA, OS CRI SENIORES E OS CRI SUBORDINADOS MEZANINO ANTES DE TOMAREM SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE MATERIAL NÃO SE DESTINA À UTILIZAÇÃO EM VEÍCULOS PÚBLICOS DE COMUNICAÇÃO, TAIS COMO: JORNAIS, REVISTAS, RÁDIO, TELEVISÃO, PÁGINAS ABERTAS NA INTERNET OU EM ESTABELECIMENTOS ABERTOS AO PÚBLICO.

AGENDA



1. Visão Geral
2. Modelo de Negócios
3. Estrutura do CRI
4. Contatos
5. Fatores de Risco

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO



1. Visão Geral



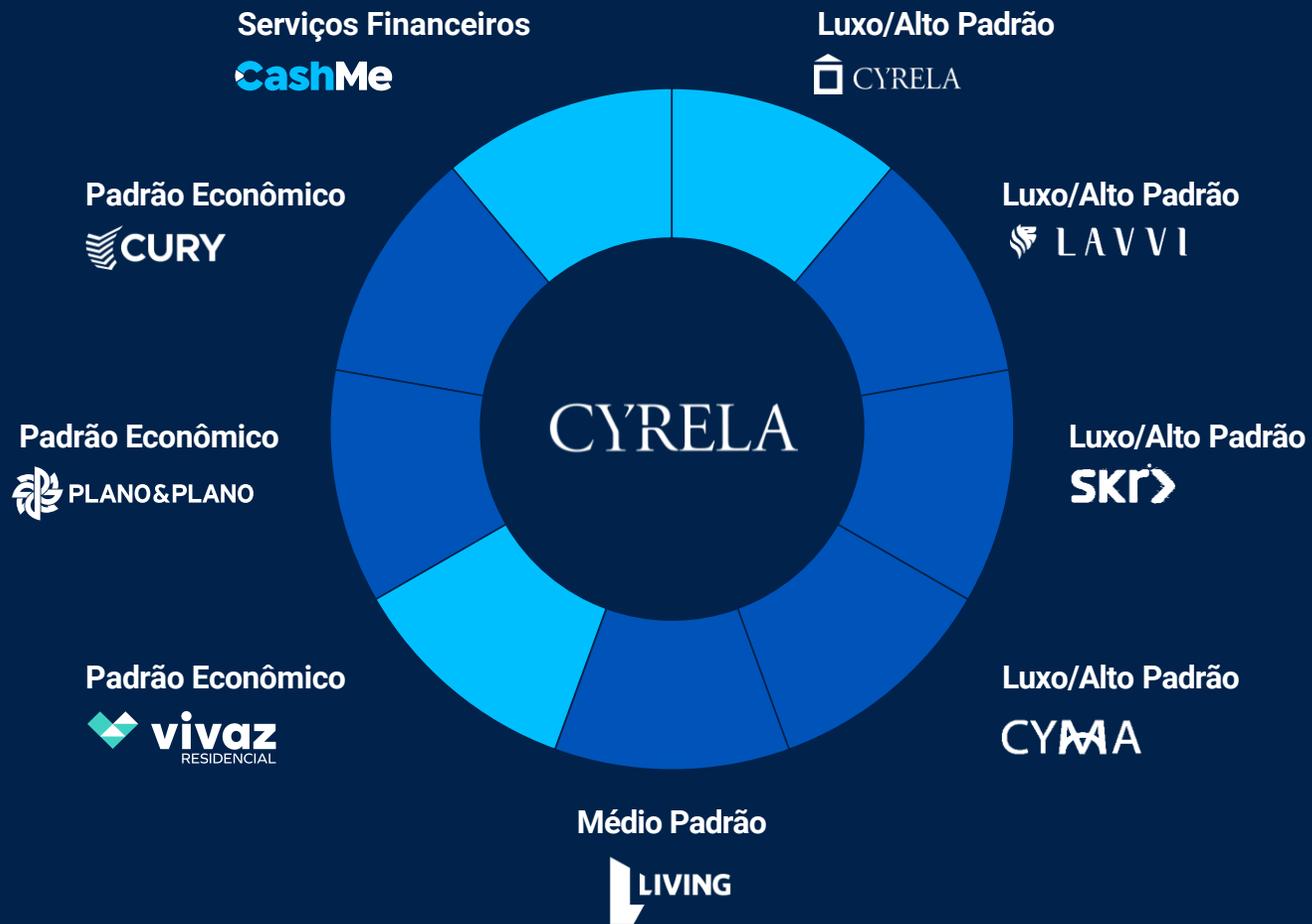
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL,
A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Grupo Cyrela

Um dos maiores grupos do segmento imobiliário do Brasil, a Cyrela é conhecida pela sua solidez financeira.



+50 Anos

História e Posição de Liderança no Mercado Imobiliário do Brasil



+3.200

Funcionários (Obras e Administrativo)



+200.000

Clientes em Todo o Brasil

Marcas Próprias

Joint Venture

Fonte: Dados da Companhia.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO



Histórico & Crescimento

A Cyrela Lançou a Plataforma Cashme & Entrou no Segmento de Empréstimos com Garantia Imobiliária

A Cashme torna-se uma Empresa Independente, Parte do Grupo Cyrela

Início das Operações de Crédito com Garantia Imobiliária

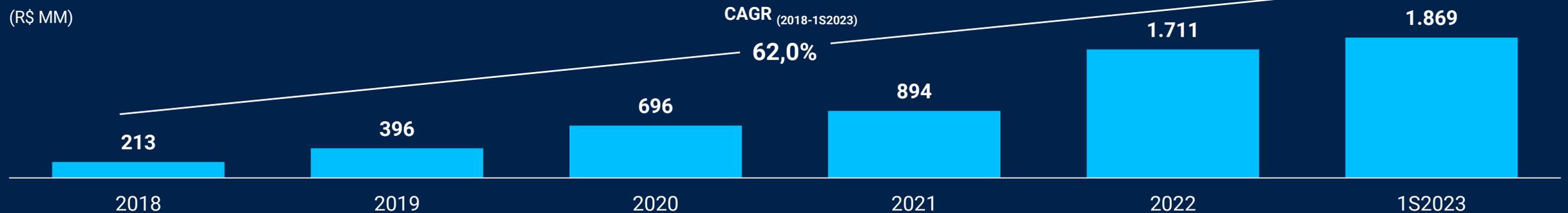
Consolidação da Operação com um Crescimento de 75% em Relação ao Ano Anterior

1º Lugar no "Great Place to Work" na Categoria Pequenas Empresas de Serviços Financeiros

Ultrapassamos a Marca de R\$ 1 Bilhão de Carteira

Carteira de Crédito

(R\$ MM)



Fonte: Dados da Companhia.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO



Empréstimos com Garantia Imobiliária

Empréstimo com Garantia
em Propriedades
Comerciais ou
Residenciais



Atacado

Empréstimos com Tickets
acima de R\$ 5MM com
Alienação Fiduciária de
Imóveis e Eventuais Outras
Garantias



Crédito para Condomínios

Empréstimo para
Condomínios, com Garantia
nos Fluxos de Recebíveis
dos Condomínios



SFI

Empréstimo para a
Aquisição de Bens
Imobiliários através do
Sistema Financeiro
Imobiliário (SFI)



Constru Cashme

Empréstimo para
Construção de Casas com
Garantia de Terreno e Obra

55%

LTV do Máximo

40%

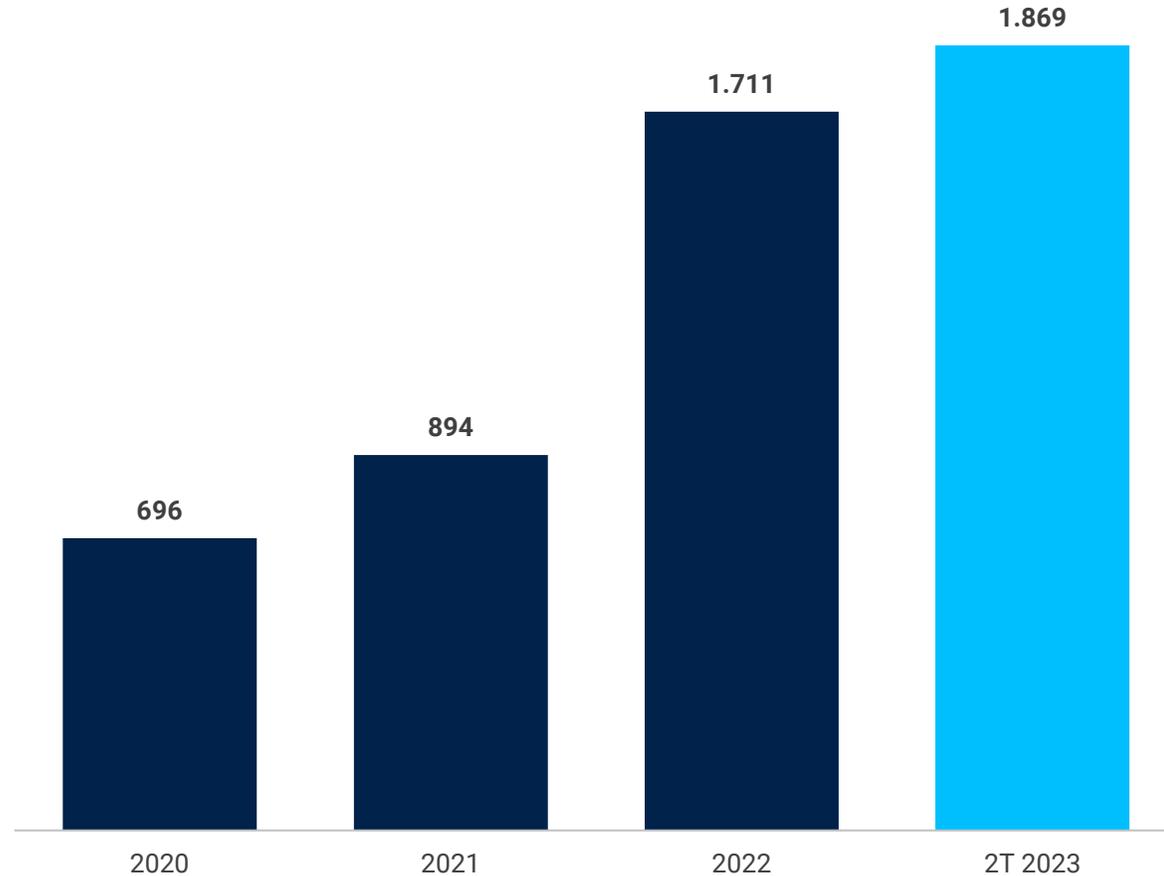
LTV do Terreno



Destaques Financeiros

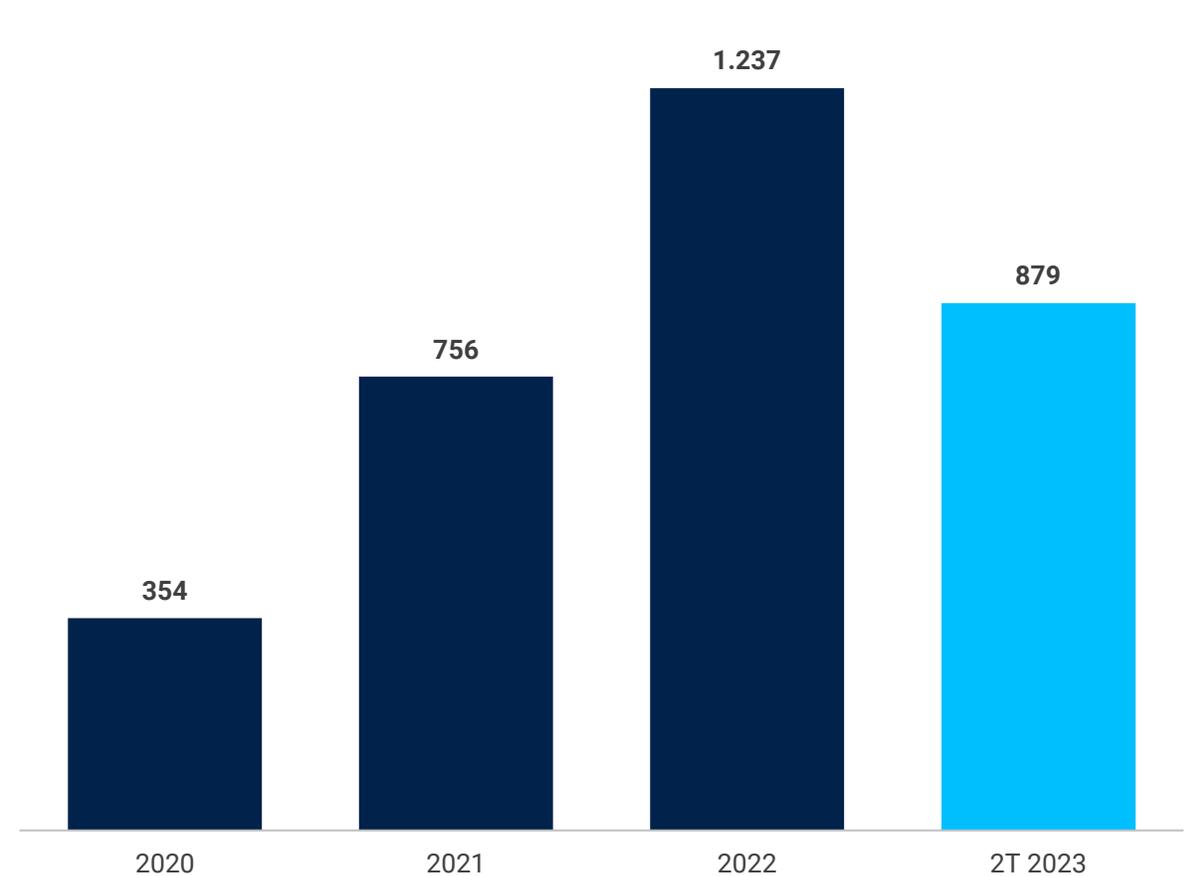
Evolução da Carteira

(R\$ Milhões)



Evolução do Patrimônio Líquido

(R\$ Milhões)



Fonte: Demonstrações Financeiras da CashMe Auditadas de 2020 até 2022 e Balança Patrimonial não auditado em relação ao 2T23.

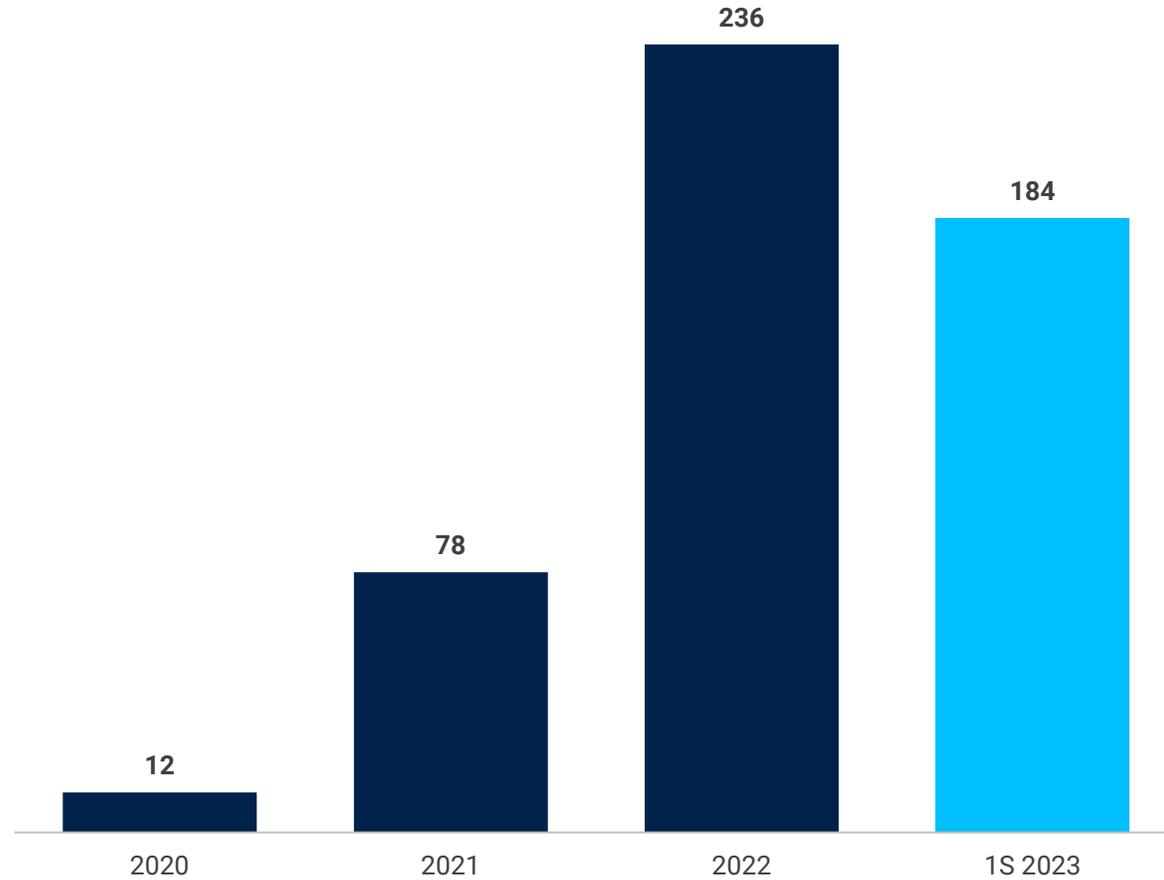
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO



Destaques Financeiros

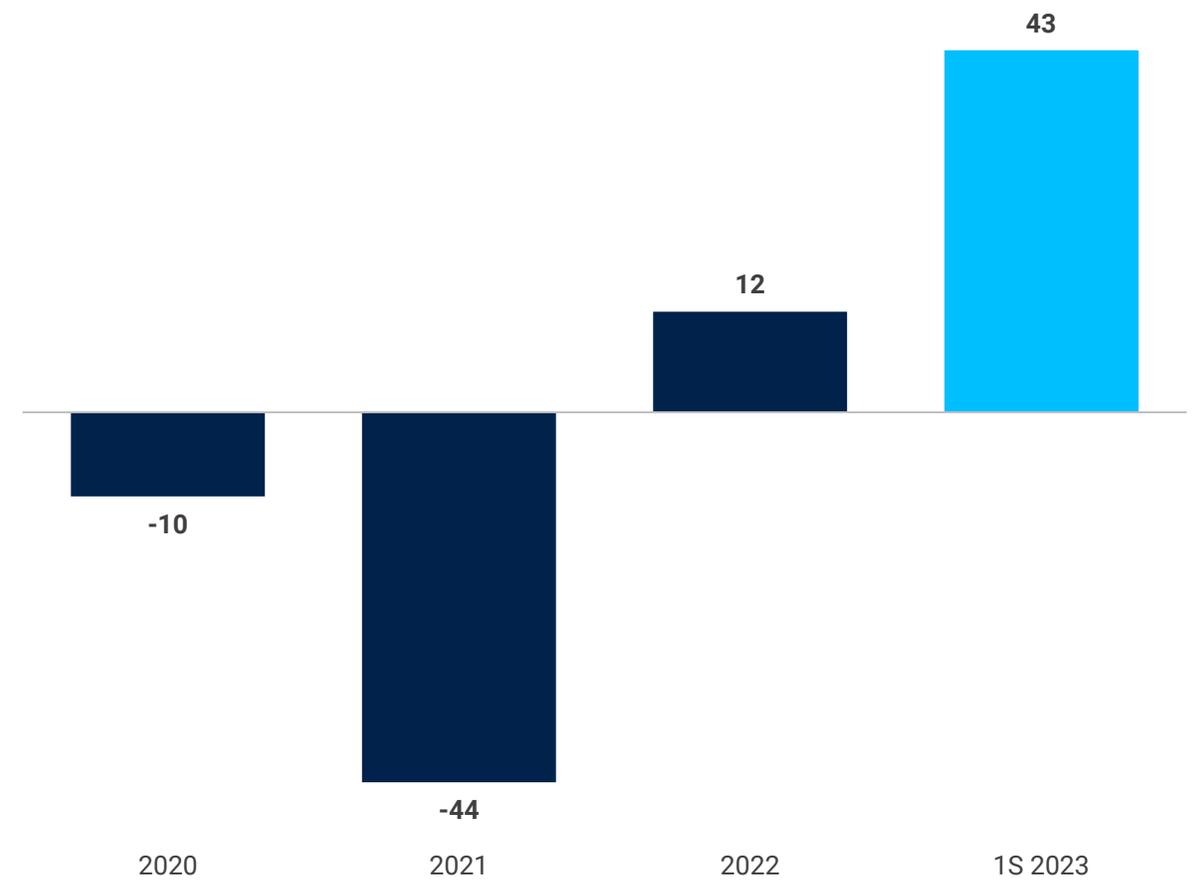
Evolução da Receita Bruta Operacional

(R\$ Milhões)



Lucro/Prejuízo Líquido

(R\$ Milhões)



Fonte: Demonstrações Financeiras da CashMe Auditadas de 2020 até 2022 e Balança Patrimonial não auditado em relação ao 2T23.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO



2. Modelo de Negócios



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL,
A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO



Esteira de Crédito



Validação Cadastral

Solicitação de documentos e validação dos dados cadastrados no sistema.

Preenchimento do Checklist para atender os requisitos das próximas etapas.



Aceite da Garantia

Apuração do LTV e verificação da matrícula do imóvel.

- Propriedade
- Registros e bloqueios
- Demais averbações



Risco de Crédito

Consulta automática aos órgãos de crédito para verificação do histórico do cliente.

Principais Fontes
BACEN: Endividamento, Histórico de pagamentos, atrasos, vencidos e prejuízos.

SERASA: Restrições financeiras, participações societárias e protestos

0 à 200 - Desfavorável (ponto de corte – para PF)
201 à 500 - Regular
501 à 700 - Bom
701 à 1000 - Muito bom



Capacidade de Pagamento

Apuração da capacidade de pagamento do cliente com análise de:

- Extratos Bancários
- Holerites
- IRPF
- DF's para os casos de PJ



Comprovante de Renda

Simulação do comprometimento de renda do cliente com a projeção das parcelas do crédito. Consideramos as dívidas ativas e/ou que serão quitadas com a liberação dos recursos. Consideramos como cenário base um comprometimento máximo de 30%.



Laude de Avaliação do Imóvel

Consideramos os parâmetros exigidos na norma NBR 14.653 para apuração do valor do imóvel. Os laudos são realizados por empresas terceiras e parceiras da Cashme. Para imóveis em regiões consolidadas, determinamos o valor conforme algoritmo considerando premissas da própria Cyrela.



Comitê de Crédito

Todas as propostas são avaliadas em 3 comitês semanais com a presença de no mínimo:

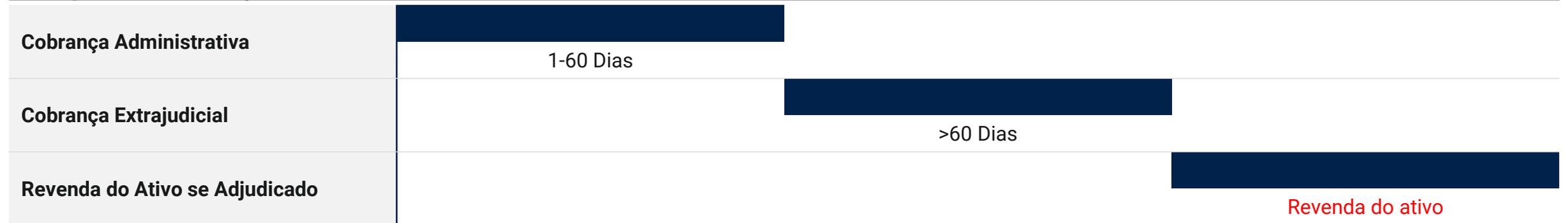
- 2 Estatutários
- 2 Conselheiros Cyrela
- 1 Gerente
- 2 Coordenadores
- 3 Analistas

Os analistas de crédito apresentam o histórico do cliente e informam detalhes do imóvel.

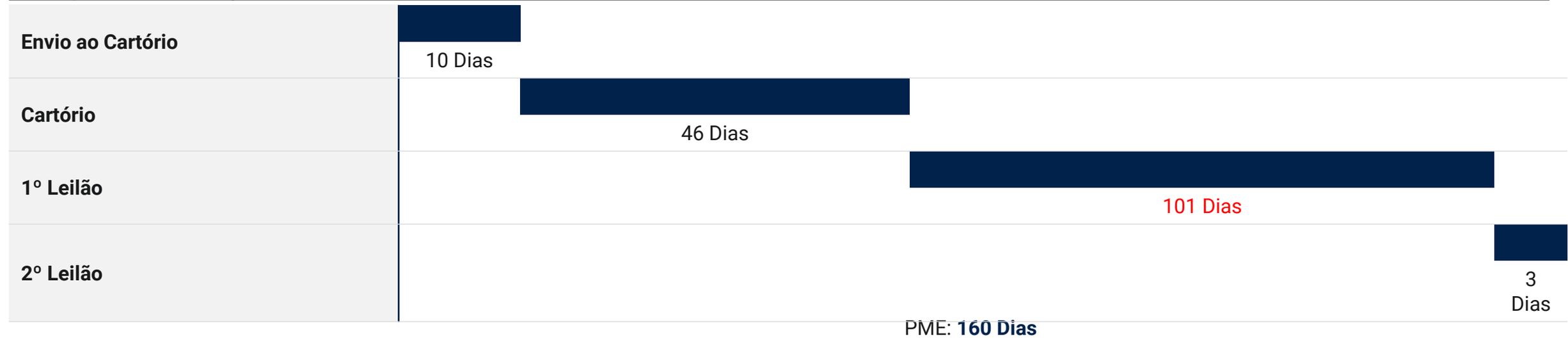


Recuperação de Crédito

Cronograma da Cobrança Administrativa



Cronograma da Execução



Fonte: Dados da CashMe – Informações formuladas com base em uma projeção interna da CashMe, sendo que não há nenhuma política formalizada.

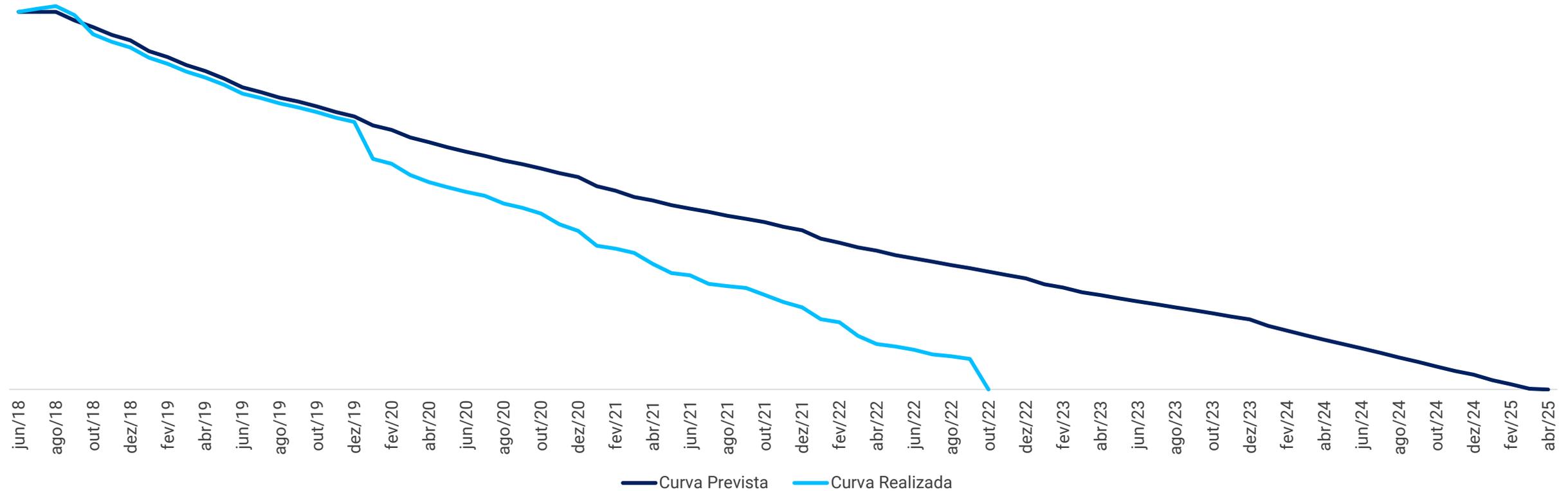
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO



Prazo & Pré-pagamento

Saldo Devedor Sênior CRI II

- A carteira possui um fluxo elevado de pré-pagamentos que antecipam o prazo estimado do papel.
- Operações com pulverização semelhantes à atual.



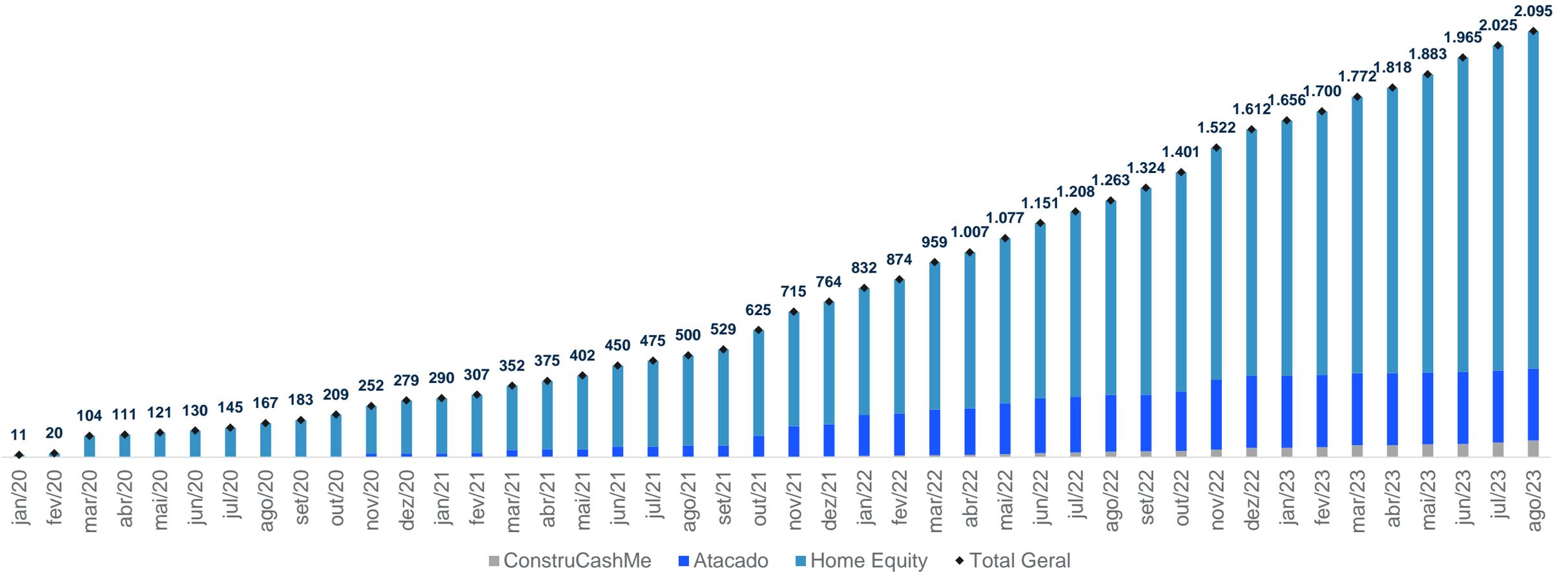
Fonte: Dados da Opea Securitizadora S.A.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

Modelo de Negócios | Perfil da Originação

Evolução da Originação acumulada

R\$ milhões

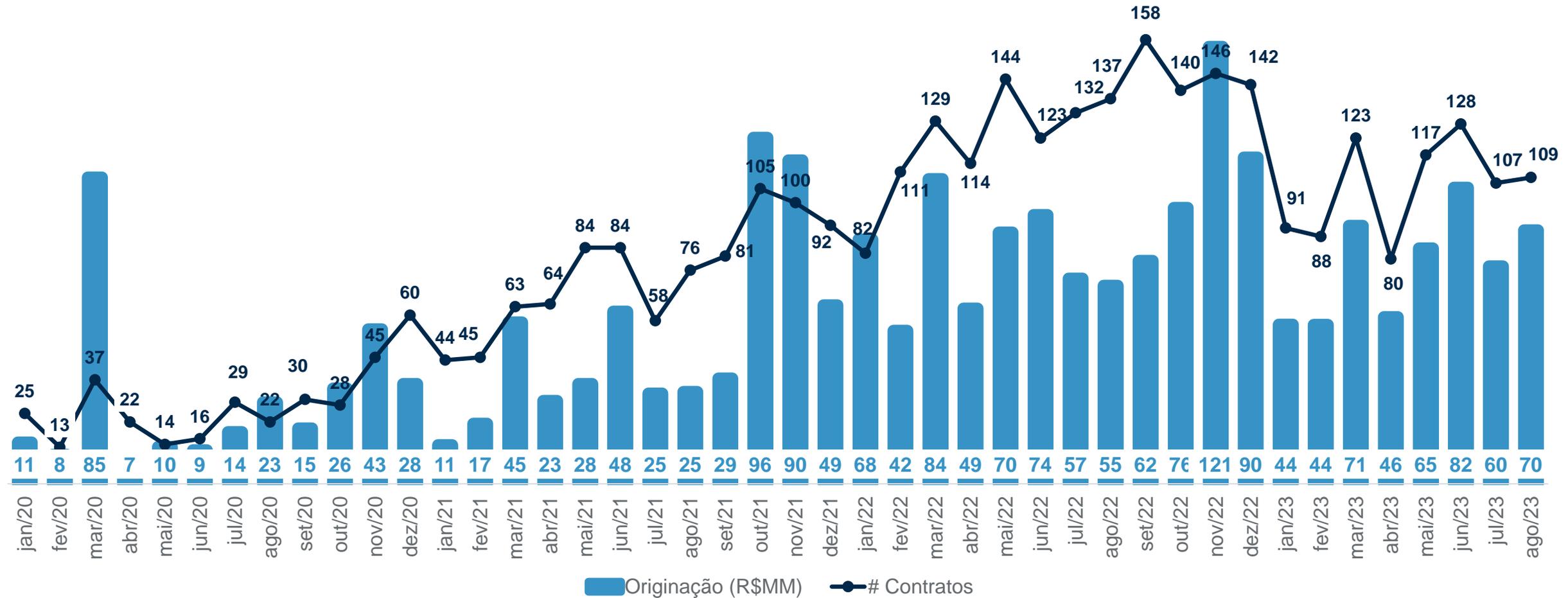


Fonte: Dados da CashMe

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTES MATERIAIS, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.

Modelo de Negócios | Perfil da Originação

Originação (R\$ MM) x Quant. de Contratos



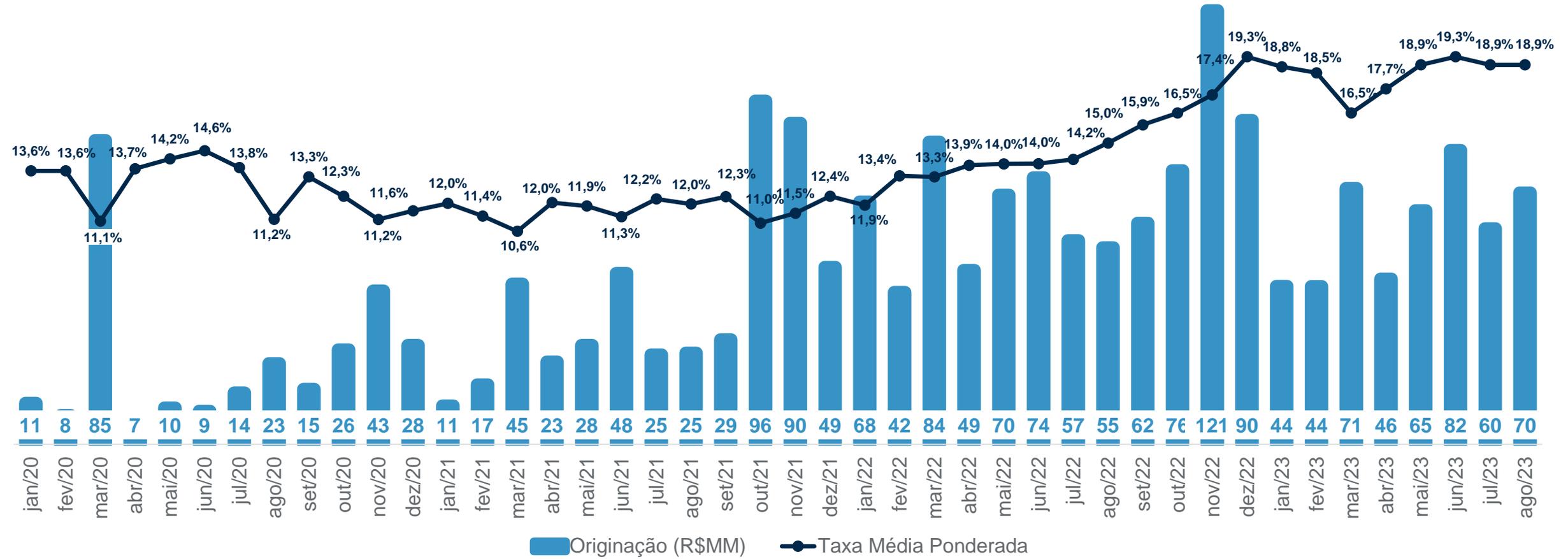
Fonte: Dados da CashMe

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.

Modelo de Negócios | Perfil da Originação

Taxa média ponderada x Originação (R\$MM)

- Contratos originados em IPCA + (90% do volume de contratos originados no período).

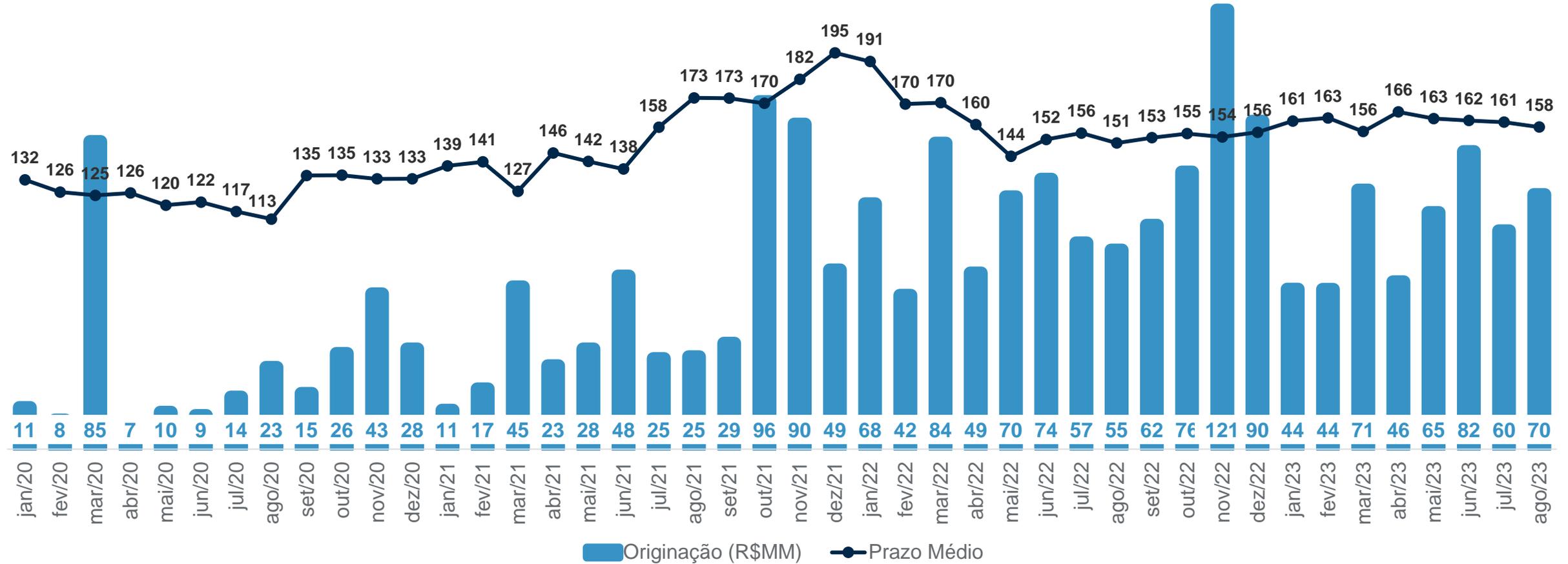


Fonte: Dados da CashMe

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.

Modelo de Negócios | Perfil da Originação

Prazo médio x Originação (R\$MM)

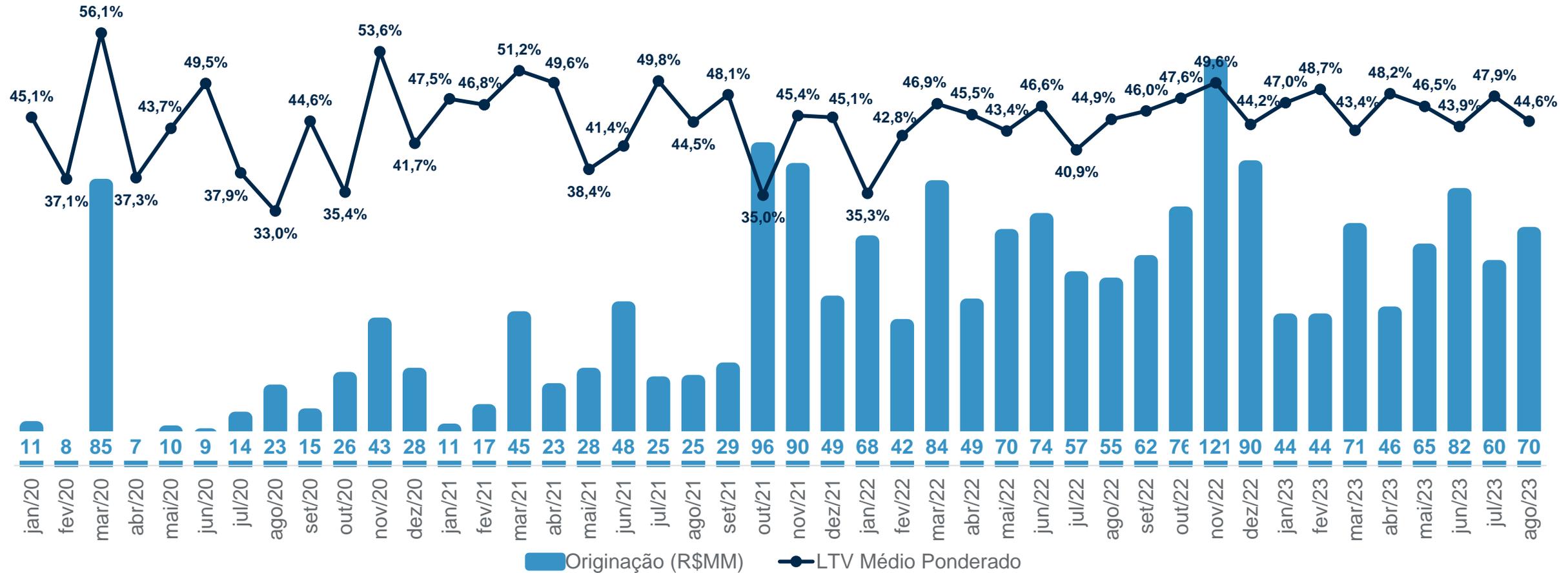


Fonte: Dados da CashMe

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.

Modelo de Negócios | Perfil da Originação

LTV Médio x Originação (R\$MM)

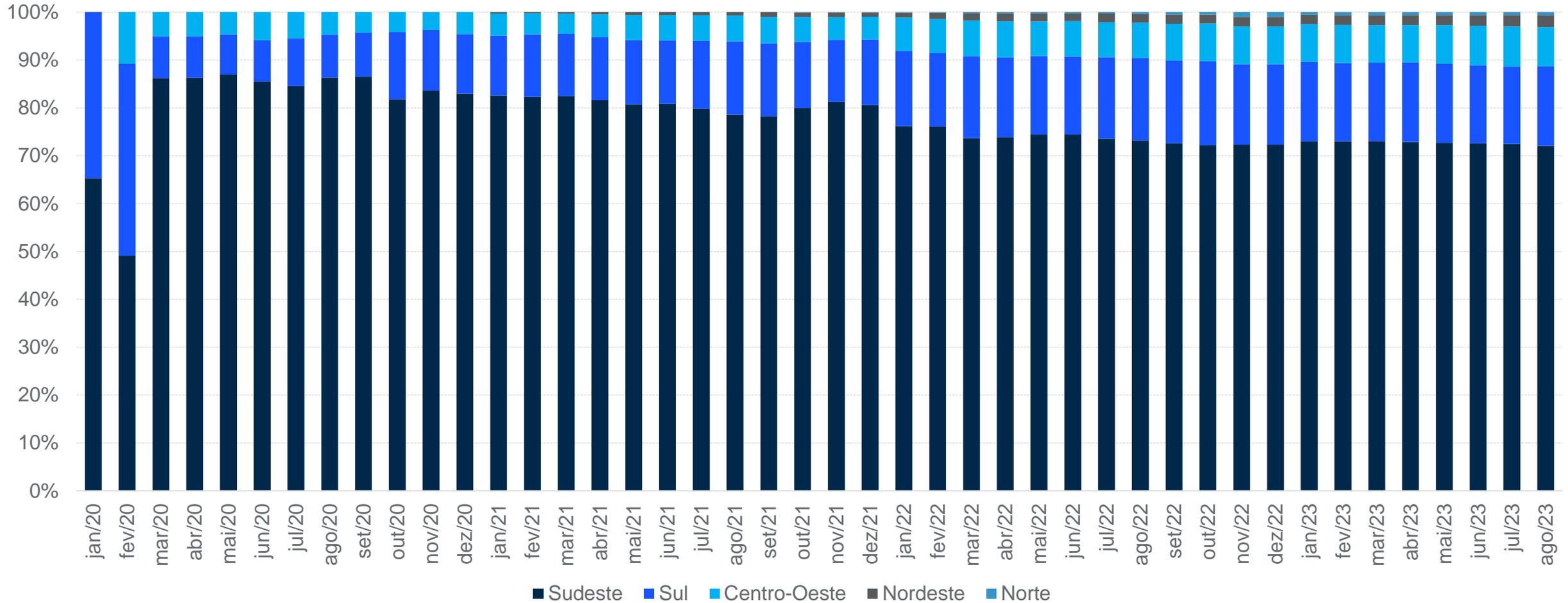


Fonte: Dados da CashMe

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTES MATERIAIS, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.

Modelo de Negócios | Perfil da Originação

Distribuição Geográfica



Fonte: Dados da CashMe

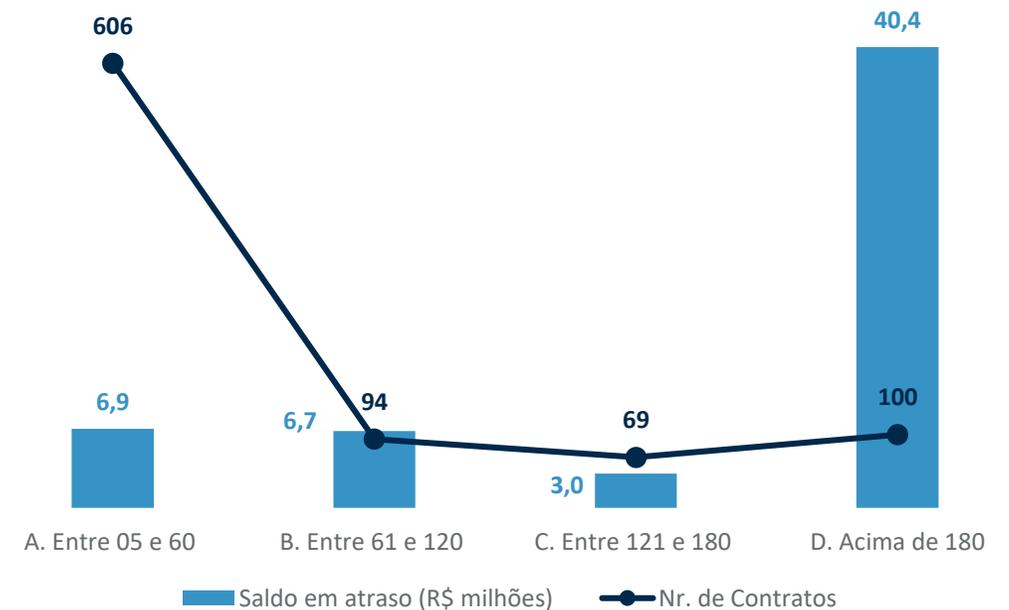
LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.

Modelo de Negócios | Inadimplência

Aging list

Faixa de atraso por produto	Nr. De Contratos	Saldo em atraso
A. Entre 05 e 60 dias	606	6.934.179
Aquisição de Carteira	17	185.894
ConstruCashMe	14	148.982
Home Equity	562	5.293.839
Op. Atacado	13	1.305.464
B. Entre 61 e 120 dias	94	6.741.290
Aquisição de Carteira	4	40.738
ConstruCashMe	1	10.956
Home Equity	87	1.941.874
Op. Atacado	2	4.747.721
C. Entre 121 e 180 dias	69	3.005.497
Aquisição de Carteira	1	158.105
ConstruCashMe	1	28.602
Home Equity	67	2.818.789
D. Acima de 180 dias	100	40.368.484
Aquisição de Carteira	20	6.129.742
Home Equity	78	5.833.483
Op. Atacado	2	28.405.258
Total Geral	869	57.049.449

Faixa de atraso por produto	Nr. de Contratos	Perda Estimada
Acima 180	100	-9.502.246
Op. Atacado	2	-6.423.482
Aquisição de Carteira	20	-2.447.142
Home Equity	78	-631.623
Total Geral	100	-9.502.246



Fonte: Dados da CashMe

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Perfil da Carteira

Volume
R\$ 392.341.883

Quantidade de Contratos
487

Valor Médio do Imóvel
14.034.850

LTV Médio (Originação)
44,60%

Ticket Médio
5.509.327

Taxa Média [IPCA +] a.a.
16,43%

Prazo Médio
139,3

Concentração Máxima
5,377%

Fonte: Dados da CashMe.

	Número de Contratos	Saldo Devedor	Saldo Devedor (%)
Região			
Sudeste	326	263.604.641	67,2%
Sul	90	69.960.063	17,8%
Centro-Oeste	51	45.355.346	11,6%
Nordeste	19	13.029.305	3,3%
Norte	1	392.527	0,1%
Total Geral	487	392.341.883	100,0%
Tipo de Garantia			
Casa	256	180.904.392	46,1%
Apartamento	178	109.081.052	27,8%
Comercial	41	78.804.181	20,1%
Lote em condomínio	12	23.552.258	6,0%
Total Geral	487	392.341.883	100,0%
Ano de Assinatura			
< 2019	23	15.947.903	4,1%
2020	3	955.226	0,2%
2021	23	48.103.819	12,3%
2022	54	82.558.885	21,0%
2023	384	244.776.050	62,4%
Total Geral	487	392.341.883	100,0%

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO



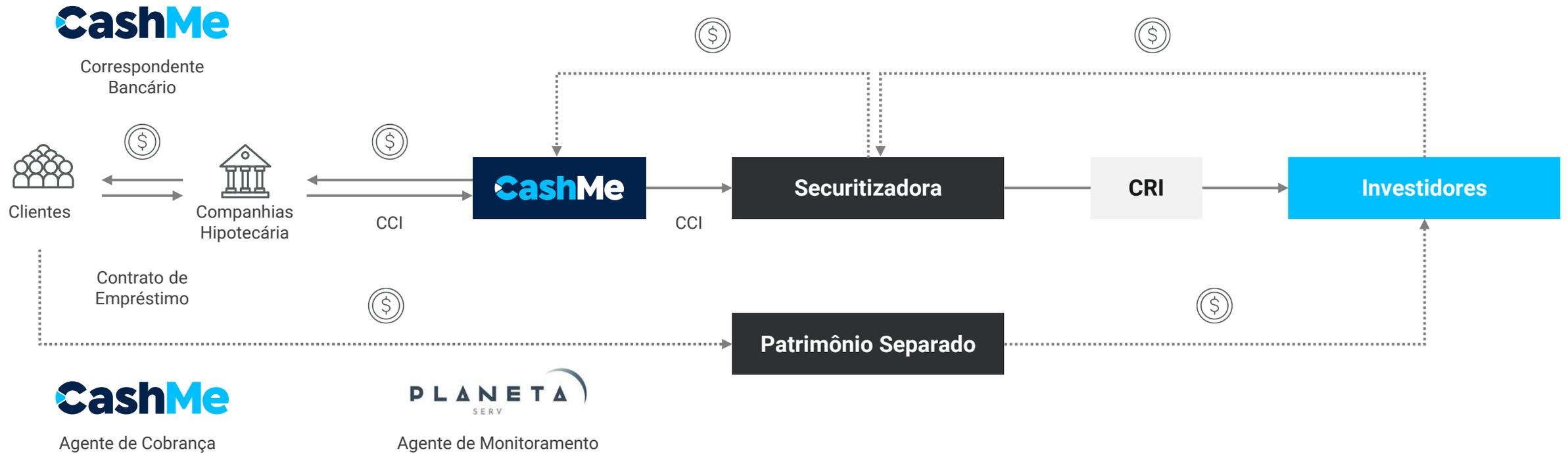
3. Estrutura do CRI



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL,
A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO



Fluxo da Operação para Emissão





CrITÉrios de Elegibilidade

LTV Crédito	LTV original médio ponderado da carteira de até 50,00% (cinquenta por cento);
Concentração	Concentração máxima de 31,00% (trinta e um por cento) para os 10 (dez) maiores Devedores;
Contratos Cedidos	Não ter nenhuma parcela em atraso por mais de 30 (trinta) dias;
Prazo Médio	Prazo médio ponderado remanescente de até 150 (cento e cinquenta) meses;
Prazo Máximo do Empréstimo	243 (duzentos e quarenta e três) meses.
Garantia	Alienação Fiduciária de imóvel para todos os créditos e Fiança da Cyrela Brazil Realty S.A. em caso de má formalização e constituição dos créditos



Mecanismos de Proteção de Crédito

Subordinação

Montante total de Certificados de Recebíveis Imobiliários a serem emitidos: **até R\$392.341.000,00** (trezentos e noventa e dois milhões, trezentos e quarenta e um mil reais)

- a) CRI Subordinado Júnior: 39.235 (trinta e nove mil, duzentos e trinta e cinco), aproximadamente **10%** (dez por cento) do Montante Total
- b) CRI Subordinado Mezanino: 103.106 (cento e três mil, cento e seis), aproximadamente **25%** (vinte e cinco por cento) do Montante Total
- c) CRI Seniores: 250.000 (duzentos e cinquenta mil), aproximadamente **65%** (sessenta e cinco por cento) do Montante Total.

Limites

- a) **Senioridade**
Máximo de **65%**
- b) **Mezanino**
Máximo de **90%**
- c) **Subordinação**
Mínimo de **10%**

Cascata de Pagamentos

- a) Pagamento de Todos os Custos e Despesas Recorrentes ou Extraordinárias
- b) Recomposição do Fundo de Despesas
- c) Remuneração dos CRI Seniores
- d) Remuneração dos CRI Subordinados Mezaninos
- e) Amortização Programada dos CRI Seniores
- f) Amortização Extraordinária dos CRI Seniores
- g) Amortização Programada dos CRI Subordinados Mezaninos
- h) Amortização Extraordinária dos CRI Subordinados Mezaninos
- i) Remuneração dos CRI Subordinados Júnior
- j) Amortização Programada dos CRI Subordinados Júnior
- k) Amortização Extraordinária dos CRI Subordinados Júnior
- l) Amortização Extraordinária de Todos os CRI
- m) Pagamento do Prêmio de Subordinação



Mecanismos de Proteção de Crédito

Índices de Cobertura

- **Índice de Senioridade Sênior:**
(Saldo CRI Seniores / VPL Créditos Imobiliários)
- **Índice de Senioridade Mezanino:**
(Saldo CRI Seniores + Saldo CRI Subordinados Mezanino / VPL Créditos Imobiliários)

“VPL Créditos Imobiliários” = Saldo Devedor dos Créditos Imobiliários, calculado conforme cada Contrato Imobiliário, em cada data de apuração, somado ao valor disponível na conta do Patrimônio Separado

Premissas Cálculo VPL

- a) aos Créditos Imobiliários inadimplentes por um período de 31 (trinta e um) a 60 (sessenta) dias corridos será aplicado um deságio de 15% (quinze por cento) em relação ao saldo devedor do respectivo Crédito Imobiliário inadimplente;
- b) aos Créditos Imobiliários inadimplentes por um período de 61 (sessenta e um) a 90 (noventa) dias corridos será aplicado um deságio de 30% (trinta por cento) em relação ao saldo devedor do respectivo Crédito Imobiliário inadimplente;
- c) aos Créditos Imobiliários inadimplentes por um período superior a 91 (noventa e um) dias corridos deverá ser considerado: (a) um deságio de 40% (quarenta por cento) em relação ao saldo devedor do respectivo Crédito Imobiliário inadimplente, se o saldo devedor do respectivo Crédito Imobiliário for inferior ao valor de mercado do Imóvel; e (b) se o saldo devedor do respectivo Crédito Imobiliário for superior ao valor de mercado do Imóvel, o menor valor entre (1) o saldo devedor do respectivo Crédito Imobiliário com deságio de 40% (quarenta por cento) em relação ao saldo devedor do respectivo Crédito Imobiliário inadimplente; e (2) valor de liquidação forçada do Imóvel objeto da Alienação Fiduciária que garante o respectivo Crédito Imobiliário inadimplente, conforme previsto no Anexo VII do Termo de Securitização.



Termos da Oferta | Características

Emissora e Securitizadora	Companhia Província de Securitização
Originador, Agente de Cobrança	CashMe Soluções Financeiras S.A.
Cedente	CashMe Soluções Financeiras S.A.
Coordenador Líder	XP Investimentos CTVM S.A.
Custodiante das CCI's	Companhia Hipotecária Piratini - CHP
Agente Fiduciário	Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Escriturador	Itaú Unibanco S.A.
Agência de Rating CRI Sênior	S&P Global Ratings



Termos da Oferta | Características

CRI Objeto da Oferta Pública	CRI Seniores e CRI Subordinados Mezanino
Regime de Oferta Pública	Resolução CVM 160, sob o rito de registro automático
Colocação Privada	A colocação dos CRI Subordinados Júnior será realizada de forma privada, total e exclusivamente para a Cedente e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral
Data de Emissão	Outubro/2023
Data de Vencimento	Outubro/2030
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis
Câmara de Liquidação Financeira	B3
Volume de Emissão	Até R\$392.341.000,00 (trezentos e noventa e dois milhões, trezentos e quarenta e um mil reais), considerando aproximadamente 65% de CRI Seniores, 25% de CRI Mezaninos e 10% de CRI Juniores a serem detidos pela companhia
Integralização dos CRI	À vista, em moeda corrente nacional, observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3, conforme o caso, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição
Destinação de Recursos	Os recursos líquidos captados pela Emissora, com a emissão dos CRI, serão destinados para o pagamento pela Emissora à Cedente do valor pela cessão dos créditos imobiliários, sendo que parte dos valores do CRI Subordinados Júnior serão destinados para a composição do fundo de despesas



Termos da Oferta | Características

CRI Seniores

Valor Global da Série	R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais)
Valor Nominal Unitário	R\$1.000,00 (mil reais)
Remuneração dos CRI Seniores	Apurada na data de <i>bookbuilding</i> , sendo o maior entre: NTN-B (26) + 80 bps e IPCA + 6,00% (seis inteiros por cento)
Deságio na Integralização	Será aplicado deságio na integralização de forma que a remuneração implícita seja de 100 <i>basis points</i> acima da taxa de Remuneração dos CRI Seniores apurada na data de <i>bookbuilding</i>
Atualização Monetária dos CRI Seniores	Variação acumulada do IPCA
Periodicidade da Remuneração	Mensal, a partir de janeiro de 2024 (inclusive)
Amortização Programada	Mensal, a partir de janeiro de 2024 (inclusive)
Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado dos CRI Seniores	Na ocorrência dos Eventos de Resolução da Cessão de Créditos ou nos casos de ocorrência de Déficit de Índice de Cobertura
Público-Alvo	Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30.

Fonte: Documentos da Operação.



Termos da Oferta | Características

CRI Subordinados Mezanino

Valor Global da Série	R\$ 103.106.000,00 (cento e três milhões, cento e seis mil reais)
Valor Nominal Unitário	R\$1.000,00 (mil reais)
Remuneração dos CRI Subordinados Mezanino	Sujeito ao processo de <i>bookbuilding</i> , com <i>teto máximo</i> : IPCA + 10% (dez inteiros por cento)
Atualização Monetária dos CRI Subordinados Mezanino	Variação acumulada do IPCA
Periodicidade da Remuneração	Mensal, a partir de janeiro de 2024 (inclusive)
Amortização Programada	Mensal, a partir de janeiro de 2024 (inclusive)
Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado dos CRI Subordinados Mezanino	Na ocorrência dos Eventos de Resolução da Cessão de Créditos ou nos casos de ocorrência de Déficit de Índice de Cobertura
Público-Alvo	Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30.



4. Contatos



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL,
A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO



Contato de Distribuição



Coordenador Líder

Distribuição Institucional

Getúlio Lobo

Carlos Antonelli

Fernando Leite

Guilherme Pescaroli

Guilherme Pontes

Gustavo Oxer

Gustavo Padrão

Lara Anatriello

Lucas Sacramone

Raphaela Oliveira

Vitor Amati

distribuicaoainstitucional.rf@xpi.com.br



5. Fatores de Risco



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL,
A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO



Fatores de Risco

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

Os Créditos Imobiliários constituem a totalidade do Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Emissora, 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 imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários e do agronegócio por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio, cujos patrimônios são administrados separadamente do patrimônio da Emissora, nos termos da Lei 14.430 e da Lei 11.076, de 30 de dezembro de 2004. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários.

Dessa forma, qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes valores 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 Cedente na forma prevista no Contrato de Cessão de Créditos, a Cedente não terá qualquer obrigação de realizar novamente tais pagamentos e/ou transferências.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador para concessão de crédito

Riscos decorrentes dos critérios adotados pela Cedente para concessão de crédito

Os CRI são lastreados por Créditos Imobiliários derivados dos Contratos Imobiliários celebrados por instituições financeiras com os Devedores, mediante atuação da Cedente na condição de correspondente bancário das referidas instituições financeiras. A análise de crédito dos Devedores foi realizada exclusivamente pela Cedente, assim como a análise de aspectos formais relativos à titularidade dos Imóveis à época da constituição das Alienações Fiduciárias, regularidade jurídica e financeira do Devedor, dentre outros aspectos, os quais não foram objeto de nova checagem pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário. Ainda, não foi realizada qualquer pesquisa independente, pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, sobre a capacidade de pagamento dos Devedores. Deste modo, não há qualquer garantia quanto aos critérios adotados pela Cedente para a concessão de crédito pela Cedente aos Devedores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média.



Fatores de Risco

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

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários que são representados pelas CCI, as quais, por sua vez, representam os Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos Imobiliários.

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

Não aplicável.

e) riscos da Oferta

fatores de risco relacionados aos CRI e à Oferta

Risco de descumprimento do cronograma original da Amortização Programada dos CRI Seniores e/ou dos CRI Subordinados Mezanino

Em razão da ocorrência de eventos aleatórios e não controlados pela Securitizadora, como o pré-pagamento de valores pelos Devedores, o volume de caixa disponível na Conta Centralizadora poderá ocasionar a alteração do fluxo de pagamentos de Amortização Programada dos CRI Seniores e/ou dos CRI Subordinados Mezanino, conforme previsto no Termo de Securitização. Nesse sentido, em razão de tais alterações de fluxos de pagamento, os investidores poderão ter frustrado seu horizonte de recebimentos esperado quando da subscrição dos CRI, uma vez que a Amortização Programada dos CRI Seniores e/ou dos CRI Subordinados Mezanino poderá ser prorrogada ou acelerada.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.



Fatores de Risco

Risco de ocorrência de Amortização Extraordinária dos CRI

Nos termos da regulação aplicável, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e pagamento antecipado dos CRI, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização. Há, ademais, mecanismos para a realização de Amortização Extraordinária dos CRI em algumas situações, conforme indicadas no Termo de Securitização.

Na ocorrência de qualquer hipótese que incorra em Amortização Extraordinária dos CRI, os recursos do Patrimônio Separado poderão ser insuficientes para a quitação das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI. Consequentemente, além da redução de seu horizonte de investimento, os adquirentes 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 sua Data de Vencimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

Risco da ocorrência de eventos que possam advir do inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de antecipação de pagamento dos Créditos Imobiliários pelos respectivos Devedores, conforme facultado pela regulamentação aplicável, bem como de amortização extraordinária dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, e, consequentemente, podendo levar os Titulares dos CRI a perdas financeiras, inclusive em razão de maior tributação nos casos dos impostos cuja alíquota é progressiva.

Considerando que os CRI tem Data de Vencimento anterior à data do vencimento ordinário de parte dos Créditos Imobiliários, a inadimplência dos Créditos Imobiliários poderá acarretar aos Titulares dos CRI a frustração na amortização integral dos CRI até a sua Data de Vencimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.



Fatores de Risco

Risco de pagamento condicionado, de descontinuidade do recebimento de principal e encargos e de crédito dos Devedores e da Cedente

As fontes de recursos da Emissora, para fins de pagamento aos Titulares dos CRI, decorrem direta e/ou indiretamente: **(i)** dos pagamentos dos Créditos Imobiliários pelos respectivos Devedores; **(ii)** do pagamento da Recompra Compulsória ou da Recompra Facultativa, quando aplicável, devidos pela Cedente; **(iii)** da eventual suficiência de recursos no Patrimônio Separado; **(iv)** do pagamento da Multa Indenizatória pela Cedente, quando aplicável; ou **(v)** da excussão das Alienações Fiduciárias.

A realização dos pagamentos acima referidos depende do risco de crédito dos Devedores e da Cedente. Caso os Devedores e/ou a Cedente, conforme o caso, não realizem os pagamentos referidos acima, não haverá recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente aos pagamentos de principal, encargos e demais acessórios dos CRI.

Ainda, os recebimentos oriundos dos itens acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas de pagamentos de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos recursos supra referidos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores, gerando perdas aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.



Fatores de Risco

A inadimplência dos Créditos Imobiliários pode afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pelos Devedores, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Ao longo do prazo dos CRI, os Devedores podem ter sua capacidade de pagamento diminuída em função de diversos fatores externos tais como, o desemprego, o aumento de pessoas que dependam de sua renda e o aumento da inflação. Como consequência desses fatores no decorrer do tempo, poderá haver uma predisposição ao inadimplemento dos Créditos Imobiliários, o que, conseqüentemente, aumenta o risco de não pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

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 dos montantes devidos, aos Titulares dos CRI, dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários pelos Devedores, em tempo hábil para o pagamento. Eventual inadimplemento dessas obrigações pelos Devedores poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e da excussão das Alienações Fiduciárias serão bem-sucedidos.

Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira dos Devedores 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, podendo, assim, causar perdas de rentabilidade para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

Baixa liquidez no mercado secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação, caso os subscritores decidam pelo desinvestimento. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão, devendo, ainda, respeitar o prazo legal de 90 (noventa) dias da data de sua subscrição ou aquisição para negociação nos mercados regulamentados de valores mobiliários. Os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385 e da Resolução CVM 160, e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da legislação aplicável.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.



Fatores de Risco

Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários

A Emissora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI. Além disso, inexistente mercado ativo de negociação de créditos similares aos Créditos Imobiliários, de modo que a Emissora poderá ter dificuldades para vender tais Créditos Imobiliários, representando ativos de baixa liquidez. Deste modo, em caso ocorrência do descasamento acima referido e impossibilidade de alienação dos Créditos Imobiliários, não haverá recursos disponíveis para pagamento dos CRI, o que gerará perdas aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

Riscos relacionados ao descasamento dos índices de reajuste

No âmbito dos Contratos Imobiliários, os saldos devedores dos Créditos Imobiliários a serem pagos pelos Devedores serão reajustados ou remunerados, conforme o caso, no período pela variação positiva acumulada do IGP-M ou da Taxa DI. Os CRI por sua vez contam com atualização monetária pelo IPCA/IBGE e remuneração com base em taxa pré-fixada. Se o IPCA/IBGE se elevar substancialmente, os Contratos Imobiliários podem ser insuficientes para pagar a Remuneração dos CRI. Além disso, não obstante as medidas e os mecanismos adotados nos Documentos da Operação nesse sentido, a eventual insuficiência direta dos Créditos Imobiliários em razão do descasamento acima mencionado poderá gerar questionamentos e sanções pelos órgãos competentes.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média.

Risco de inadimplemento do compromisso de Recompra Compulsória

Caso, por qualquer motivo, a Cedente deixe de efetuar o pagamento do Valor de Recompra Compulsória (conforme definido no Contrato de Cessão de Créditos) dos Créditos Imobiliários em caso de ocorrência de Eventos de Recompra Compulsória, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos, a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI será negativamente afetada, o que ocasionará perdas aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média.



Fatores de Risco

Risco de não transferência das Alienações Fiduciárias

A averbação da Cédula de Crédito Imobiliário na matrícula de cada um dos Imóveis, identificados no Anexo VI do Termo de Securitização, junto ao serviço de registro de imóveis competente, visa transferir as Alienações Fiduciárias da Cedente para a Emissora.

Tal averbação não se encontra concluída no momento da cessão dos Créditos Imobiliários e será concluída apenas posteriormente à subscrição e integralização dos CRI.

Desta forma, na eventualidade de surgirem dificuldades na averbação das CCI, a Emissora estará impedida de efetuar a pronta excussão das Alienações Fiduciárias.

Desta forma, qualquer atraso na averbação das CCI, ou na excussão das Alienações Fiduciárias, ou, ainda, em caso de impossibilidade de execução da Alienação Fiduciária pela Emissora e/ou pela Cedente, por conta e ordem da Emissora, poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média.

Riscos relacionados à excussão da Alienação Fiduciária

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, as Alienações Fiduciárias serão objeto de excussão, para fins de recuperação dos referidos créditos. Eventuais limitações de mercado podem prejudicar a liquidez dos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária e, por consequência, a cobertura das respectivas obrigações previstas no Contrato Imobiliário. Não há como garantir que, quando da excussão das Alienações Fiduciárias, os valores oriundos desse procedimento serão suficientes para a recuperação do referido Crédito Imobiliário garantido. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média.



Fatores de Risco

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

A Emissora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de 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 execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora, do Agente Fiduciário, do Agente de Cobrança, conforme o caso, ou dos prestadores de serviços contratados para auxiliá-los, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, o que poderá ocasionar perdas financeiras para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média.

Subordinação Limitada – Possibilidade de Perdas relacionadas à Cascata de Pagamentos

Os pagamentos a serem realizados aos Titulares dos CRI devem obedecer à Cascata de Pagamentos. Desta forma, as primeiras perdas decorrentes de insuficiência de fluxos de caixa devem ser suportadas pelo detentor dos CRI Subordinados Júnior. Nada garante que a subordinação especificada na Cascata de Pagamentos será suficiente para evitar perdas para os titulares dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados Mezanino.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média.

Risco de questionamentos judiciais dos Contratos Imobiliários

Decisões judiciais futuras podem entender pela ilegalidade de parte dos contratos dos quais derivam os Créditos Imobiliários cedidos, inclusive, mas não se limitando, a aplicação de multas e penalidades por atrasos ou mesmo da execução das Garantias. Nesta hipótese, a Emissora poderá ser impossibilitada de cobrar o pagamento dos Créditos Imobiliários dos respectivos Devedores e/ou excutir as Garantias. Neste cenário, não haverá recursos suficientes para o pagamento dos CRI, o que ensejará perdas aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média.



Fatores de Risco

Risco de origemação e formalização dos Créditos Imobiliários

As CCI representam os Créditos Imobiliários, oriundos dos Contratos Imobiliários. Problemas na origemação e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média.

Risco de Pré-pagamento

Os Devedores poderão optar por pagar antecipadamente os Créditos Imobiliários, mediante o pagamento integral das respectivas obrigações. Nessas hipóteses, os Titulares dos CRI poderão ter seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração, conforme o caso, oferecida pelos CRI.

Adicionalmente, os potenciais recursos excedentes recebidos pelo Patrimônio Separado devido à diferença entre os juros dos Créditos Imobiliários e a Remuneração poderão ser reduzidos, o que poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média.

Desvalorização do valor de mercado dos Imóveis

O valor de mercado dos Imóveis pode variar em função de diversos fatores, como, por exemplo, a alteração da infraestrutura da vizinhança, atos de autoridade governamentais e/ou fatores econômicos. Há fatores externos que podem impactar em uma desvalorização do bem, como, por exemplo, a instalação de favelas, de estação de esgoto, obras da Prefeitura, lixões ou comércios que desvalorizem a vizinhança. Ocorrida uma situação de desvalorização dos Imóveis, no caso de retomada, o valor a ser recuperado na excussão dos Imóveis poderá ser inferior ao saldo devedor em aberto do respectivo Contrato Imobiliário, e, portanto, poderá não haver recursos necessários para o pagamento integral dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média.



Fatores de Risco

Riscos relacionados à insuficiência das Garantias

Não há como assegurar que, na eventualidade de excussão das Garantias, o produto resultante dessa excussão será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI. Nesta hipótese, não haverá recursos suficientes para o pagamento dos CRI, ensejando perdas aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média.

Risco do quórum de deliberação em Assembleia Especial de Investidores

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Investidores são aprovadas por quóruns qualificados. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Especial de Investidores, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Investidores, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média.

Riscos decorrentes da auditoria legal de escopo restrito

Para fins dessa Oferta, foi realizada auditoria legal de escopo restrito da Emissora e da Cedente, assim como avaliada pequena amostra de Contratos Imobiliários e análise da matrícula dos Imóveis. A ausência de auditoria jurídica completa dos Devedores, dos Contratos Imobiliários e das Garantias pode gerar impactos adversos para o Investidor, comprometendo a exequibilidade dos Créditos Imobiliários e das Garantias e, conseqüentemente, o pagamento dos valores decorrentes dos CRI aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média.



Fatores de Risco

Riscos relacionados à nulidade da Taxa DI para os juros remuneratórios dos CRI, em decorrência da Súmula nº 176 do Superior Tribunal de Justiça

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula que sujeita o devedor ao pagamento de juros de acordo com a Taxa DI divulgada pela B3. A referida súmula não vincula as decisões do Poder Judiciário e decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela B3 em contratos utilizados em operações bancárias ativas.

Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI. Em se concretizando esta hipótese, o índice que vier a ser oficialmente indicado para substituir a Taxa DI poderá conceder aos Titulares dos CRI uma remuneração inferior à Taxa DI, prejudicando a rentabilidade dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média.

Risco em Função da Dispensa de Registro

A Emissão dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados Mezanino, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, será registrada perante a CVM sob o rito automático, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal, podendo a CVM, caso analise a Emissão, fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar o Investidor.

Adicionalmente, a Emissão dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados Mezanino, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, não foi e não será objeto de análise prévia pela ANBIMA, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora, pela Cedente e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise prévia pela referida entidade. Por se tratar de oferta pública de distribuição de valores mobiliários registrada na CVM sob o rito automático, a Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA, apenas para fins de inclusão na base de dados.

Nesse sentido, os Investidores interessados em adquirir os CRI devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Securitizadora e a Cedente, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que **(i)** não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não qualificados e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição valores mobiliários registradas perante a CVM sob o rito ordinário, e **(ii)** as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM, nem pela ANBIMA.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.



Fatores de Risco

Inadimplência dos devedores das Aplicações Financeiras Permitidas

A parcela do Patrimônio Separado aplicada em Aplicações Financeiras Permitidas está sujeita a riscos de crédito, pois as Aplicações Financeiras Permitidas podem vir a não ser honradas pelos respectivos devedores, de modo que o Patrimônio Separado teria que suportar tais prejuízos, o que afetaria negativamente a rentabilidade dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

Riscos relacionados a custos e despesas necessárias para a defesa dos interesses do Patrimônio Separado

O Patrimônio Separado, a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou qualquer prestador de serviços dos CRI poderão incorrer em custos e despesas para defesa dos interesses do Patrimônio Separado, ou mesmo de seus mesmos interesses relacionados com a prestação dos serviços no âmbito dos CRI. Exemplificativamente, esta defesa de interesses pode ser a defesa em ações judiciais movidas por devedores contra o Patrimônio Separado, a Emissora, o Agente Fiduciário ou qualquer prestador de serviços dos CRI. Caso o Patrimônio Separado tenha que suportar tais custos, os Titulares dos CRI podem ter a rentabilidade dos seus CRI afetada negativamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

Riscos de necessidade de aportes pelos Titulares dos CRI

Em casos de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para arcar com as Despesas, inclusive aquelas necessárias para a adoção e manutenção, direta ou indireta, dos procedimentos judiciais e extrajudiciais necessários à cobrança dos Créditos Imobiliários e das Aplicações Financeiras Permitidas, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores para aprovar o aporte de recursos por parte dos Titulares dos CRI ou a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado.

Caso os Titulares dos CRI deliberem pela não aprovação do aporte adicional de recursos ao Patrimônio Separado ou, mesmo deliberando pelo aporte adicional, não tenham recursos suficientes para tanto, o Patrimônio Separado poderá não ter recursos para manutenção da defesa dos interesses, podendo causar perdas de rentabilidade para os Titulares dos CRI.

Caso os Titulares dos CRI deliberem pela aprovação do aporte adicional de recursos ao Patrimônio Separado, os Titulares dos CRI ficarão obrigados a aportar recursos adicionais no Patrimônio Separado, o que pode causar reduções em suas rentabilidades.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.



Fatores de Risco

Ausência de Coobrigação da Emissora

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante 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 dos Devedores, como aqueles descritos nesta seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

Invalidade ou Ineficácia da Cessão dos Créditos Imobiliários

A Emissora, o Agente Fiduciário e/ou o Coordenador Líder não são responsáveis pela verificação, prévia ou posterior, das causas de invalidade ou ineficácia da cessão dos Créditos Imobiliários. A cessão dos Créditos Imobiliários pela Cedente pode ser invalidada ou tornada ineficaz, impactando negativamente a rentabilidade dos Titulares dos CRI, caso configurada: **(i)** fraude contra credores, se, no momento da cessão das CCI, conforme disposto na legislação em vigor, a Cedente estiver insolvente ou, se em razão da cessão, realizada por meio do endosso completo passar a esse estado; **(ii)** fraude à execução, caso **(a)** quando da cessão, a Cedente seja sujeito passivo de demanda judicial capaz de reduzi-la à insolvência; ou **(b)** sobre os Créditos Imobiliários cedidos à Emissora penda, na data de aquisição, demanda judicial fundada em direito real; **(iii)** fraude à execução fiscal, se a Cedente, quando da cessão, sendo sujeito passivo de débito para com a Fazenda Pública, por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa, não dispuserem de bens para total pagamento da dívida fiscal; ou **(iv)** caso o respectivo Crédito Imobiliário já se encontre vinculado a outros negócios jurídicos, inclusive por meio da constituição de garantias reais. Adicionalmente, a transferência, realizada por meio do endosso, dos Créditos Imobiliários pela Cedente pode vir a ser objeto de questionamento em decorrência de falência, recuperação judicial, extrajudicial ou processos similares contra a Cedente. Quaisquer dos eventos indicados acima pode implicar efeito material adverso ao Investidor por afetar o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

Falhas nos processos de avaliação dos Imóveis

Os Créditos Imobiliários são garantidos por Alienação Fiduciária dos respectivos Imóveis. Portanto, a recuperação de Créditos Imobiliários inadimplentes pode depender da excussão de tais Imóveis. Caso a metodologia adotada e/ou os processos de avaliação dos Imóveis tenham sido falhos, e os preços dos Imóveis venham a ser verificar insuficientes para saldar as obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários, poderá não haver recursos necessários para o pagamento integral dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.



Fatores de Risco

Risco de não coobrigação da Cedente.

A cessão dos Créditos Imobiliários, por meio do Contrato de Cessão de Créditos, foi realizada sem qualquer coobrigação por parte da Cedente, bem como não existe qualquer obrigação de a Cedente reforçar ou substituir as Garantias. Assim, o recebimento integral e tempestivo dos montantes devidos, pelos Titulares dos CRI, dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pelos devedores, e no seu inadimplemento, pela execução das Garantias existentes.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

Risco de desapropriação dos Imóveis

Um ou mais Imóveis, identificados no Anexo VI do Termo de Securitização, poderão ser desapropriados, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários, o fluxo do lastro dos CRI e, conseqüentemente, afetar de modo adverso os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

Os Investidores dos CRI não têm qualquer direito sobre os Imóveis vinculados aos Contratos Imobiliários

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os Imóveis vinculados aos Contratos Imobiliários, nem mesmo o direito de retê-los, em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos CRI por parte da Emissora. Deste modo, nenhum Titular do CRI poderá acessar diretamente os Imóveis, em caso de inadimplemento dos CRI, para mitigar eventuais perdas.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.



Fatores de Risco

Risco da existência de credores privilegiados

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

Não obstante o artigo 27 da Lei nº 14.430, preveja que os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, no eventual entendimento de que o artigo 76 da MP 2.158 permanece aplicável, por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

Riscos relacionados à Tributação dos certificados de recebíveis imobiliários

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país que sejam titulares de certificados de recebíveis imobiliários estão isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os certificados de recebíveis imobiliários, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos certificados de recebíveis imobiliários, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.



Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta

Risco de operação estruturada

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

Risco de guarda física dos Contratos Imobiliários e das Alienações Fiduciárias

Os Contratos Imobiliários e as Alienações Fiduciárias ficarão sob a guarda física da Cedente, na condição de depositária. Caso a Emissora necessite de qualquer destes documentos para exercício dos direitos da Emissora relativos aos Créditos Imobiliários ou para defesa dos interesses dos Titulares dos CRI e, por qualquer motivo, a Cedente não remeta tais documentos à Emissora ou os envie de modo intempestivo (por exemplo, após o prazo assinalado por qualquer autoridade para apresentação do documento em questão), ou caso a Cedente, por ato doloso ou culposos, ocasione a perda, extravio, deterioração ou perecimento de qualquer dos documentos aqui referidos, a Emissora não poderá exercer os direitos relativos aos respectivos Créditos Imobiliários, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

Risco de eventuais decisões da CVM sobre o enquadramento dos Créditos Imobiliários aptos a lastrearem os CRI

O conceito de “crédito imobiliário” não tem uma definição legal, sendo que sua amplitude tem sido constantemente objeto de análise e reexame pela CVM. Assim, a CVM, no âmbito de suas atribuições no mercado de capitais brasileiro, poderá, a qualquer momento a partir da data de emissão dos CRI, proferir novas decisões acerca da interpretação sobre o conceito e definição de “crédito imobiliário”, bem como determinar que os Créditos Imobiliários objeto da Oferta, de forma parcial, não são aptos para a lastrear os CRI, inclusive limitando a possibilidade de inclusão de empréstimos que não sejam garantidos por alienação fiduciária de imóvel. Interpretações nesse sentido por parte da CVM poderão afetar o lastro dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.



Fatores de Risco

Riscos relacionados ao ambiente macroeconômico

Política econômica do Governo Federal

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras, com intuito de influenciar a economia do Brasil.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas envolveram, no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las, bem como não pode antever se tais políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e, por consequência, dos CRI. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros, e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, bem como por fatores como:

- variação nas taxas de câmbio;
- controle de câmbio;
- índices de inflação;
- flutuações nas taxas de juros;
- falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais;
- racionamento de energia elétrica;
- instabilidade de preços;
- política fiscal e regime tributário; e
- medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.



Fatores de Risco

Efeitos da política anti-inflacionária

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação consideráveis. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Cedente e os Devedores não tenham capacidade de acompanhar tais efeitos. Como o pagamento dos Investidores está baseado no pagamento pelos Devedores, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real

Historicamente, a moeda brasileira tem sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais, em períodos mais recentes, resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar irá permanecer nos níveis atuais.

As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez dos Devedores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

Mudanças na economia global e outros mercados emergentes

O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e, especialmente, pelos mercados dos países da América Latina e de outros emergentes. A reação dos Investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter impacto desfavorável no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, dos Estados Unidos em particular, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos mencionados acima pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado e dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.



Fatores de Risco

Efeitos da elevação súbita da taxa de juros

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

Efeitos da retração no nível da atividade econômica

Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do Produto Interno Bruto (“PIB”), tem desacelerado. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Emissora.

Ainda, eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos Devedores dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora e/ou dos Devedores

O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus Devedores. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora e/ou eventual alteração dos benefícios fiscais relacionados ao investimento dos CRI, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que **(1)** a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa ou a sua lucratividade se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações e nem **(2)** o investimento dos CRI mantivesse a rentabilidade ou a liquidez esperada pelos Investidores em eventual alteração dos benefícios fiscais relacionados aos CRI, o que poderia afetar adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.



Fatores de Risco

Fatores de risco relacionados ao setor de securitização imobiliária

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente quinze anos de existência no País, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando, assim, um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

Fatores de risco relacionados à emissora

Manutenção de registro de emissora aberta da Emissora

A atuação da Emissora, como Securitizadora, em suas operações de securitização depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando, assim, as suas emissões.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

Riscos relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

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. Caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.



Fatores de Risco

Não originação de novas operações de securitização

A realização de novas operações de securitização é fundamental para manutenção e desenvolvimento das atividades da Emissora. A falta de capacidade de investimento na aquisição de novos créditos ou da aquisição em condições favoráveis pode prejudicar sua situação econômico-financeira da Emissora e seus resultados operacionais, podendo causar efeitos adversos na administração e gestão do Patrimônio Separado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

Crescimento da Emissora e de seu capital

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

Atração e retenção de pessoas-chave e funcionários da Emissora

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.



Fatores de Risco

Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

Riscos relacionados aos prestadores de serviços da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades, tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como Auditor Independente, assessores jurídicos, Agente Fiduciário, Servicer, Agência Classificadora de Risco, Agente Escriturador, dentre outros. Em relação a tais contratações, caso: **(i)** ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou **(ii)** tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência; e/ou **(iii)** não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, pode haver 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 substitutos, o que pode impactar nos resultados da Emissora. A substituição também poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente a capacidade da Emissora em gerir seus ativos relacionados a cada uma de suas emissões de valores mobiliários, incluindo a Emissão, afetando igualmente os resultados da Emissora e, conseqüentemente, os titulares dos valores mobiliários de sua emissão, como os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

Fatores de riscos relacionados a falhas operacionais

Troca de Informações Eletrônicas

Dada a complexidade operacional própria da securitização de créditos, não há garantia de que as trocas de informações, entre os sistemas eletrônicos da Emissora e de terceiros, ocorrerão livre de erros. Caso este risco venha a se materializar, a cobrança, a liquidação e/ou a baixa dos Créditos Imobiliários, inclusive inadimplidos, poderá ser adversamente afetada, prejudicando o desempenho da Emissora e, conseqüentemente, o pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.



Fatores de Risco

Majoração de custos dos prestadores de serviços

Caso qualquer um dos prestadores de serviços contratados pela Emissora venha a ser substituído, o custo do serviço prestado pelo novo prestador de serviços pode ser superior ao custo anterior, o que poderá levar a perdas patrimoniais e/ou à queda de rentabilidade da Emissora e, conseqüentemente, o pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

Risco decorrente de falhas operacionais

As diversas atividades previstas no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação dependem da atuação conjunta e coordenada da Emissora, do Agente Fiduciário, do Agente de Cobrança, da Instituição Custodiante e dos demais prestadores de serviços contratados pela Emissora. O Patrimônio Separado poderá sofrer perdas patrimoniais, caso os processos operacionais descritos nos Documentos da Operação venham a sofrer falhas técnicas ou sejam comprometidos pela necessidade de substituição de qualquer dos prestadores de serviços contratados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

Fatores de riscos da Cedente

Risco relacionado a fatores macroeconômicos

A Cedente poderá estar sujeita a riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Cedente, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros ou inflação e de mudanças legislativas, os quais poderão resultar em perda de liquidez ou inadimplência dos Devedores dos Créditos Imobiliários. Tais fatos poderão afetar o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, ocasionando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.



Fatores de Risco

A inadimplência dos Créditos Imobiliários pode afetar adversamente os negócios da Cedente

A Cedente é uma fintech especializada em crédito com garantia de imóvel na modalidade de Alienação Fiduciária de bens imóveis, cujos clientes são formados, em sua maioria, por pessoas que investem os recursos tomados em pequenos e médios negócios, profissionais liberais, funcionários públicos, assim como pessoas que destinam os recursos para troca de dívidas e realização de projetos pessoais. O modelo de negócios da Cedente depende do adimplemento, pelos Devedores, dos pagamentos decorrentes dos créditos concedidos. Os Devedores podem ter sua capacidade de pagamento diminuída em função de diversos fatores externos tais como, o desemprego, o aumento de pessoas que dependam de sua renda e o aumento da inflação, dentre outros. Como consequência desses fatores no decorrer do tempo, poderá haver uma predisposição ao inadimplemento dos Créditos Imobiliários, o que, conseqüentemente, aumenta o risco de não pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI. Caso haja um alto nível de inadimplência por parte dos Devedores os negócios da Cedente poderão ser afetados, bem como o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários cedidos, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

Riscos relacionados à alteração de natureza legal ou regulatória que impacte na cobrança judicial e extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplidos

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários as Aliações Fiduciárias, serão objeto de excussão para fins de recuperação dos referidos créditos. A administração e cobrança, judicial e extrajudicial, dos Créditos Imobiliários observará as disposições dos Contratos Imobiliários, a política de cobrança adotada pela Cedente, e, quando aplicáveis, as disposições legais e regulamentares, em especial o Código Civil, a Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e a lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme o caso. Eventuais alterações e restrições futuras, de natureza legal e/ou regulatória, podem afetar a administração e cobrança, judicial e extrajudicial, dos Créditos Imobiliários pela Cedente. Na hipótese de tais alterações ocorrerem, o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários poderá ser interrompido, podendo, desta forma, comprometer a continuidade do fluxo de pagamento dos CRI e o horizonte de investimento dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.



Fatores de Risco

Risco de alteração na tributação de certificados de recebíveis imobiliários sobre os negócios da Cedente

A Cedente realiza a avaliação periódica do valor justo de suas carteiras (securitizáveis e já securitizadas), em função da existência de *spread* da taxa de originação dessas carteiras *versus* o custo de securitização. Em razão disso, a Cedente já estruturou 13 (treze) certificados de recebíveis imobiliários ao longo de 5 (cinco) anos. Conforme os riscos de alteração na tributação de certificados de recebíveis imobiliários já indicados no Prospecto Preliminar, caso haja alterações na legislação tributária, eliminando as atuais isenções, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre certificados de recebíveis imobiliários, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis a certificados de recebíveis imobiliários, a Cedente poderá ter a taxa de originação de suas carteiras aumentada, afetando o custo do desenvolvimento de seu negócio. Caso os negócios da Cedente sejam afetados, o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários cedidos poderá ser afetado, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

Risco de deterioração das condições financeiras e patrimoniais da Fiadora, controladora da Cedente

A Fiadora é detentora de 100% das ações da Cedente. A deterioração da situação financeira e patrimonial da Fiadora e/ou de sociedades relevantes de seu grupo econômico, em decorrência de fatores internos e/ou externos, a Cedente poderá **(i)** enfrentar dificuldades financeiras, dificultando seu crescimento ou sua capacidade de operar de maneira eficaz; **(ii)** ter seu crescimento e desenvolvimento afetados e/ou **(iii)** ter sua classificação de crédito e reputação afetados. Caso a deterioração da situação financeira e patrimonial da Fiadora e/ou de sociedades relevantes de seu grupo econômico afete de forma negativa os negócios da Cedente esta poderá não ser capaz de honrar com as obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação, afetando de forma negativa o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários cedidos pela Cedente, ocasionando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.



CashMe

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL,
A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO