MATERIAL PUBLICITÁRIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 2ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

DIRECIONAL

DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

No montante total de, inicialmente,

R$250.000.000,00

Classificação de Risco Preliminar da Emissão:

"brAAA", a ser atribuído pela S&P

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA – Agente Fiduciário

XP investment banking — Coordenador Líder

Itaú BBA — Santander — Coordenadores

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer

Este material publicitário foi preparado no âmbito da distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), da 2ª (segunda) emissão, em série única, da True Securitizadora S.A. ("Emissora"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), com base nas informações prestadas pela Direcional Engenharia S.A. ("Devedora") e pela Emissora ("Material Publicitário"). A Oferta será coordenada pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Coordenador Líder"), pelo Banco Itaú BBA S.A. ("Itaú BBA"), e pelo Banco Santander (Brasil) S.A. ("Banco Santander" e, quando em conjunto com o Coordenador Líder e o Itaú BBA, os "Coordenadores").

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar"), assim como sua versão definitiva, quando disponível ("Prospecto Definitivo" e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, doravante denominado "Prospecto"), em especial a seção "Fatores de Risco", antes de decidir investir nos CRI. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, que conterá informações detalhadas a respeito da Oferta, dos CRI e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores imobiliários e a Devedora. O Prospecto poderá ser obtido junto à Emissora, aos Coordenadores, à CVM e à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3"). Os termos em letras maiúsculas que não se encontrem especificamente definidos neste material serão aqueles adotados no Prospecto Preliminar.

Este Material Publicitário foi preparado exclusivamente com base em informações prestadas pela Devedora e pela Emissora, e não implica, por parte dos Coordenadores, nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material de Publicitário ou julgamento sobre a qualidade da Emissora, da Devedora, da Oferta ou dos títulos objeto deste material. Os Coordenadores 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 neste Material Publicitário; e (ii) não fazem nenhuma declaração e agiram com elevados padrões de diligência para assegurar que: (a) as informações prestadas pela Emissora e pela Devedora sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o Prospecto e este Material de Publicitário são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

A OFERTA ENCONTRA-SE EM ANÁLISE PELA CVM PARA OBTENÇÃO DO REGISTRO DA OFERTA PORTANTO, OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NO PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SUJEITOS A COMPLEMENTAÇÃO, CORREÇÃO OU MODIFICAÇÃO EM VIRTUDE DE EXIGÊNCIAS DA CVM.

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

Este Material Publicitário pode conter declarações sobre perspectivas futuras, as quais constituem apenas estimativas baseadas em dados atualmente disponíveis e não são garantia de futura performance. Os investidores devem estar cientes de que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados às condições gerais e econômicas do Brasil e operações da Emissora ou da Devedora que podem fazer com que os seus atuais resultados sejam substancialmente diferentes das informações prospectivas contidas neste Material Publicitário.

As informações contidas nesta apresentação estão sujeitas a alterações e o desempenho passado da Devedora não deve ser considerado como indicativo de resultados futuros. Eventuais estimativas contidas neste material são avaliações oriundas de fontes públicas ou prestadas pela Emissora ou pela Devedora. Os resultados finais verificados poderão ser diferentes dos aqui mencionados e essas diferenças podem ser significativas, podendo resultar de diversos fatores, incluindo, mas sem se limitar, a mudanças nas condições de mercado. A decisão de investimento nos CRI é de sua exclusiva responsabilidade e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de inadimplemento, liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto, dos Formulários de Referência da Emissora e da Devedora e do Termo de Securitização pelo investidor ao formar seu julgamento para o investimento nos CRI.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer

O presente Material Publicitário não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações nele contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. Recomenda-se que os investidores consultem previamente, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição dos valores mobiliários relativos à Oferta, as informações contidas no Prospecto, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores. Nem a Emissora, nem os Coordenadores atualizarão quaisquer das informações contidas neste Material de Publicitário, 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.

O recebimento deste Material Publicitário não deve ser considerado como criação de qualquer relacionamento ou vínculo entre os Coordenadores, entre a Emissora, a Devedora e qualquer investidor dos CRI ou qualquer terceiro.

OS INVESTIDORES DEVEM LER O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O PROSPECTO E A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO, BEM COMO AS SEÇÕES "DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO" E "DESCRIÇÃO DOS PRINCIPAIS RISCOS DE MERCADO", NOS ITENS 4.1 E 4.2 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, PARA ANÁLISE DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

MATERIAL CONFIDENCIAL | ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO É DE USO EXCLUSIVO DOS SEUS DESTINATÁRIOS E NÃO DEVE SER REPRODUZIDO OU DIVULGADO A QUALQUER TERCEIROS. LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

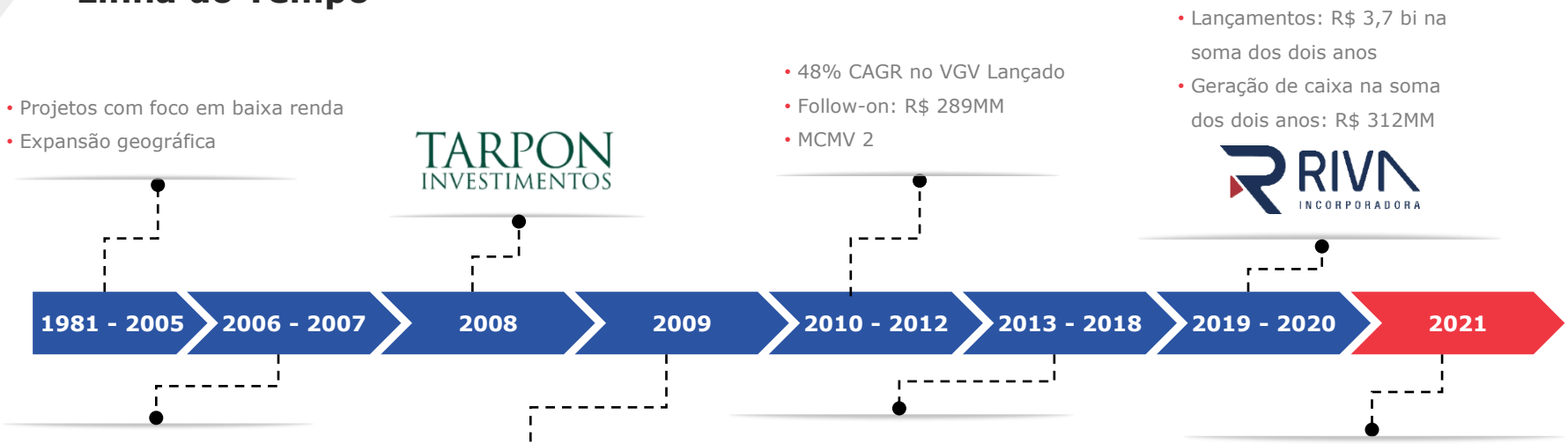
LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

SUMÁRIO

1 Visão Geral da Companhia
2 Destaques dos Resultados
3 Mercado e Setor
4 Termos e Condições da Oferta
5 Equipe de Distribuição
6 Informações Adicionais
7 Fatores de Risco

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

Linha do Tempo



Fonte: Devedora.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DIRECIONAL AT A GLANCE

Acionistas de referência ativamente engajados e com sólido histórico no setor

Processo de reposicionamento e *liability management* bem-sucedido

Modelo verticalizado de negócios com processo de produção **padronizado**

Forte presença geográfica em mercados subpenetrados e de alto potencial

Sólida experiência em grandes canteiros de obras

Controle de custo possibilitando altas margens

- Mais de 140 mil unidades entregues em todo o país desde 2009[1]
- Mais de 320 projetos lançados desde 2009[1]
- +44% de VGV Lançado 1T22LTM/1T21LTM
- R$ 1,8 bilhão de Receita Líquida no 1T22 LTM[2]
- Alavancagem financeira de perfil conservador (15,4% do PL no final do 1T22)
- Rating brAAA pela S&P

Fonte: Devedora. Nota: (1) Data base considera o encerramento do 1T22. (2) Período que compreende os últimos 12 meses (Last Twelve Months, na sigla em inglês).

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Preparado para crescer ainda mais nos segmentos de atuação

Após um processo de reposicionamento bem sucedido, a Direcional vem consolidando cada vez mais seu crescimento, mantendo seu foco operacional, posicionamento geográfico diversificado e banco de terrenos bem contratado

Modelo de negócio verticalizado **1**

Portfólio diversificado, com foco nos segmentos de baixa renda e média-baixa renda **2**

Diversificação geográfica, aproveitando o conhecimento sólido dos mercados-alvo **3**

Estratégia de Banco de Terrenos bem sucedida **4**

Estratégia de reposicionamento com foco nos segmentos mais lucrativos **5**

Fonte: Devedora.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

1 Modelo de negócios verticalizado

Modelo que abrange toda a cadeia de valor, permitindo um controle operacional e maior rentabilidade

AQUISIÇÃO DE TERRENOS VIA PERMUTA

- 78% do custo de aquisição dos terrenos pago via permuta[1]
- Menor exposição de caixa até o lançamento
- Dono do terreno como "sócio" na receita, recebendo conforme entrada de caixa do projeto

EQUIPE DE VENDAS

- Equipe de vendas exclusiva e segmentada por produto
- Parcerias estratégicas com corretores locais e lojas próprias de vendas customizadas
- Estrutura própria foi responsável por ~64% das vendas em 2021

REPASSE NA PLANTA

- Financiamento de clientes junto ao banco simultâneo à venda do projeto
- Baixa exposição de caixa e ausência de risco de cancelamento
- Ciclo de caixa mais curto e mais eficiente

CONSTRUÇÃO INDUSTRIALIZADA

- Industrializado com formas de alumínio e paredes de concreto
- Construção de edifícios com 40 apartamentos em 45 dias utilizando formas de alumínio
- Histórico reconhecido de alta qualidade, controle de custos, maior velocidade e entregas dentro do prazo

Modelo de negócios focado em alto giro dos ativos e baixa exposição de caixa se traduz em baixo risco

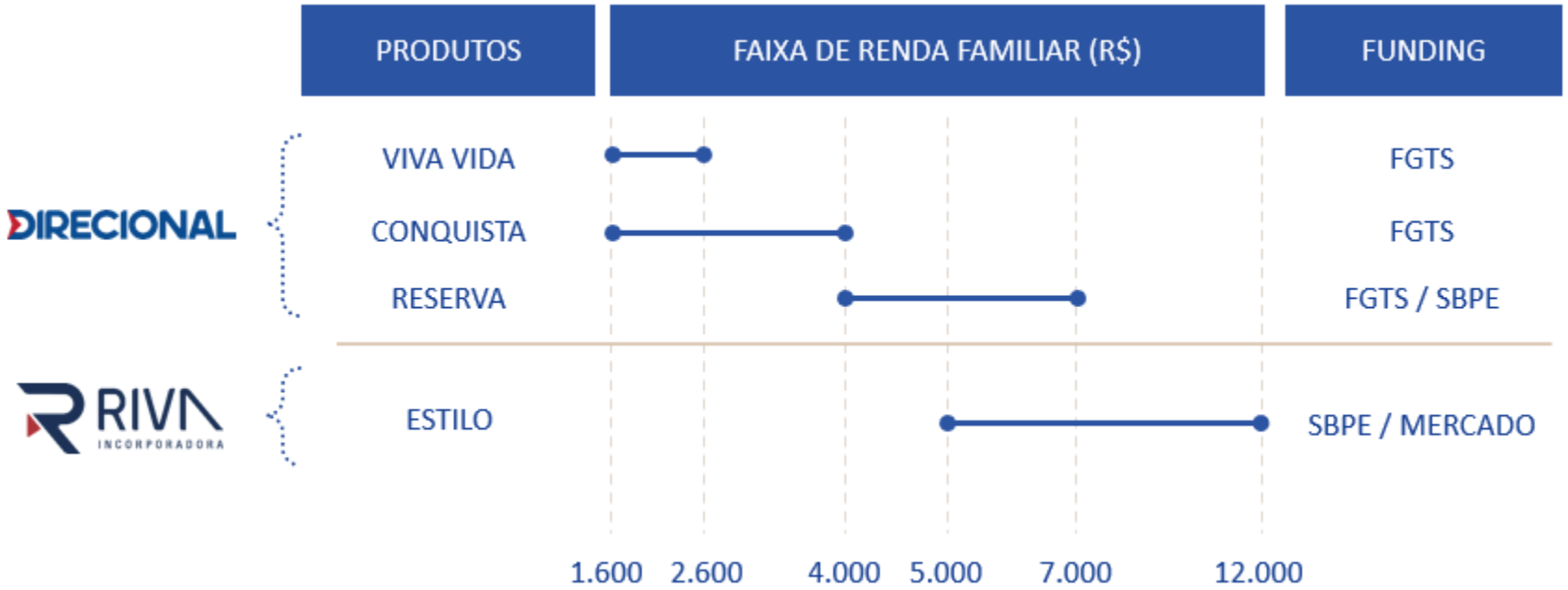
Fonte: Devedora. Nota: (1) Data base considera o encerramento do 1T22.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

2 Diversificação única de produtos, com sólida experiência nos segmentos de habitação de baixa e média-baixa renda

Considerando a capacidade construtiva, a Direcional é uma plataforma capaz de operar muito bem em todos os segmentos de baixa e média renda



Fonte: Devedora.

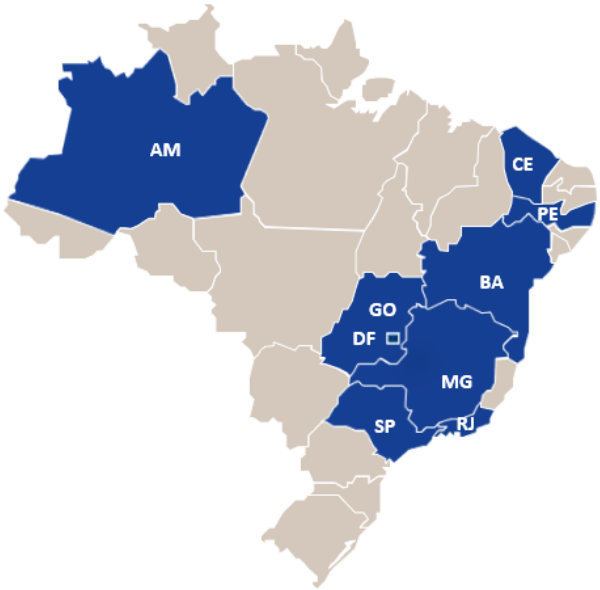
LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

3 Posicionamento Geográfico

Atuação geográfica diversificada com baixa dependência de praças com grande competição:

- Foco em regiões metropolitanas com condições favoráveis de mercado e do PCVA;
- Sinergia entre *landbank* de Direcional e Riva (escada de produtos).

ESTADO [1]	PRESENÇA POR EMPRESA
AM	DIRECIONAL, RIVA
BA	DIRECIONAL
CE	DIRECIONAL
DF	DIRECIONAL
GO	DIRECIONAL
MG	DIRECIONAL, RIVA
PE	DIRECIONAL
RJ	DIRECIONAL, RIVA
SP	DIRECIONAL, RIVA



Fonte: Devedora. Nota: (1) A Direcional não considera sua presença geográfica nos estados em que os terrenos estão em desmobilização (ES, PA e RO).

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

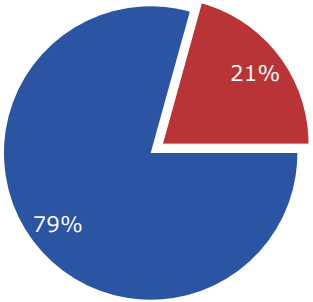
4 Estratégia de Banco de Terrenos bem sucedida

Landbank adequado a todos os segmentos de baixa renda e aos produtos Riva

A Direcional tem uma atenção consistente à sua gestão de caixa, com 78% de seu banco de terrenos atual pago via permuta.

Essa estratégia de compra é muito eficiente na redução do impacto no fluxo de caixa da Companhia.

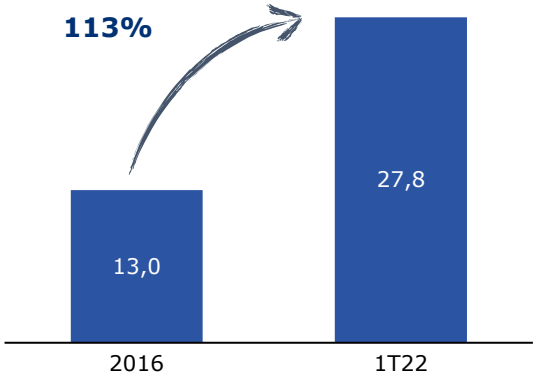
(% VGV no 1T22)



Banco de Terrenos relevante para apoiar o ciclo de crescimento

Com um banco de terrenos adquirido em condições favoráveis durante o período de recessão, a Direcional encerrou o 1T22 com um landbank de R$ 27,8 bilhões.

Esse volume permite à Direcional desenvolver projetos nos segmentos de baixa renda e média-baixa renda, possibilitando a execução de seu planejamento de médio e longo prazo.

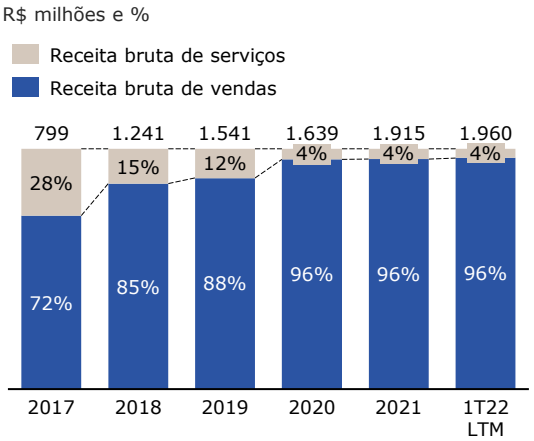


Fonte: Devedora.

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

5 Estratégia de reposicionamento bem sucedida, focada nos segmentos mais lucrativos

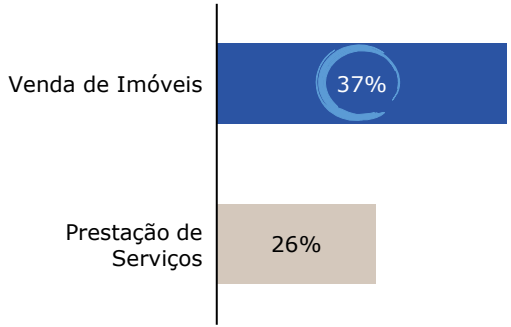
Composição da Receita Bruta



O negócio de Venda de Imóveis aumentou significativamente sua relevância no mix

Desinvestimento de parte dos projetos que não são foco da Companhia

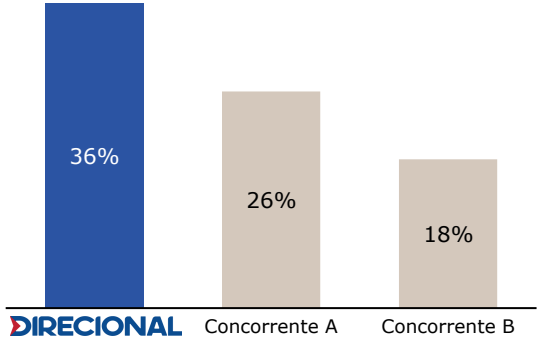
Margem Bruta 1T22 LTM



Forte foco nos grupos 2 e 3 do PCVA e nos produtos Riva

Ganho de margem com o reposicionamento para o segmento mais rentável

Margem Bruta 2021



36% de Margem Bruta em 2021, mantendo-se como uma das mais sólidas do setor

Performance operacional superior aos *peers*

Fonte: Devedora.

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

SUMÁRIO

1 Visão Geral da Companhia
2 Destaques dos Resultados
3 Mercado e Setor
4 Termos e Condições da Oferta
5 Equipe de Distribuição
6 Informações Adicionais
7 Fatores de Risco

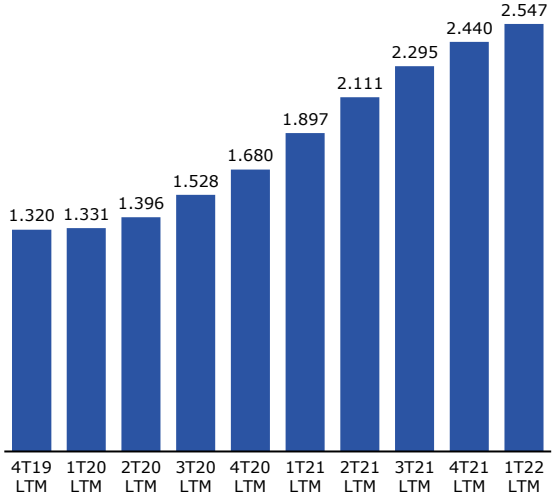
LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Destaques Operacionais 1T22

Vendas Líquidas

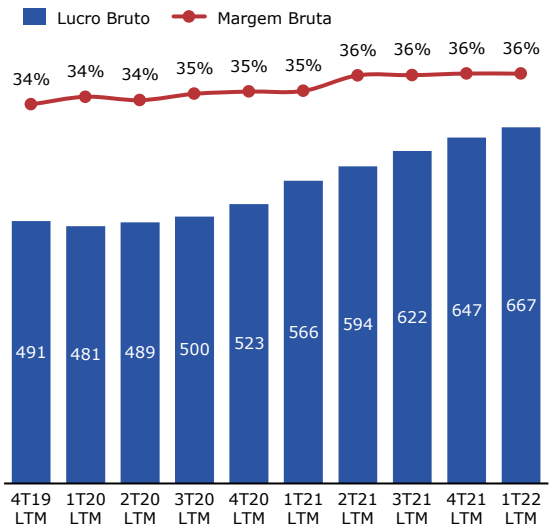
VGV 100% (R$ Milhões)



Constante evolução do nível de Vendas Líquidas

Lucro Bruto

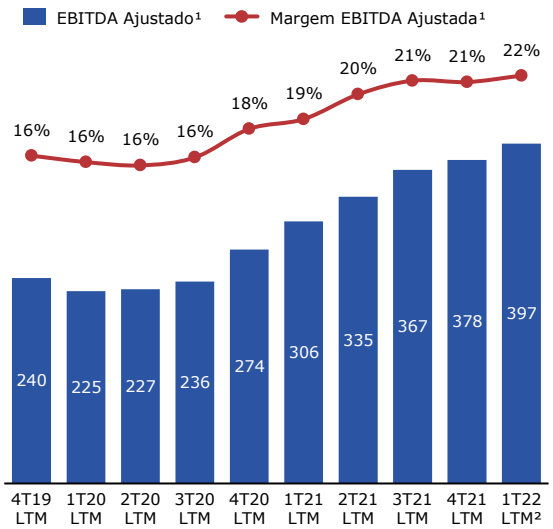
R$ Milhões e %



Sólido *track record* de rentabilidade

EBITDA Ajustado[1]

R$ Milhões e %



Elevação do EBITDA para os maiores níveis da história da Companhia

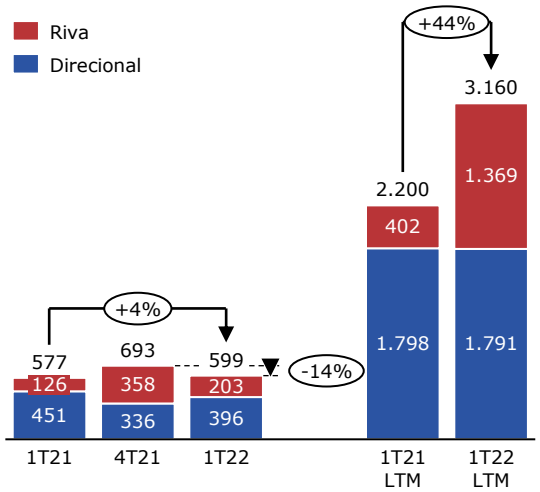
Fonte: Devedora. Nota: (1) Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção. (2) LTM: Período que compreende os últimos 12 meses (*Last Twelve Months*, na sigla em inglês).

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

Lançamentos e Vendas

Lançamentos

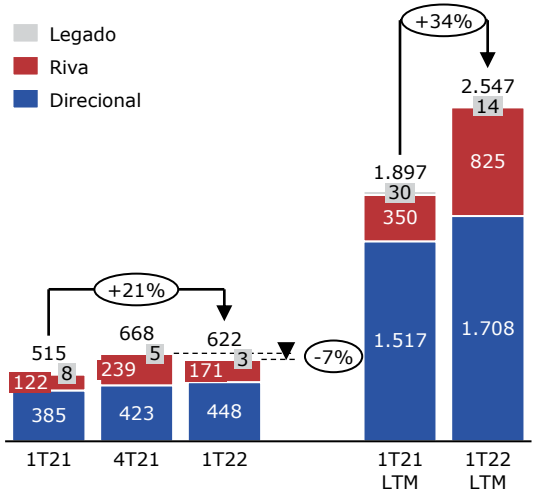
VGV 100% (R$ Milhões)



- VGV lançado no 1T22: R$ 599 milhões, +4% sobre o 1T21.
- No 1T22 LTM[1], os Lançamentos somaram R$ 3,2 bilhões, +44% sobre o 1T21 LTM.

Vendas Líquidas

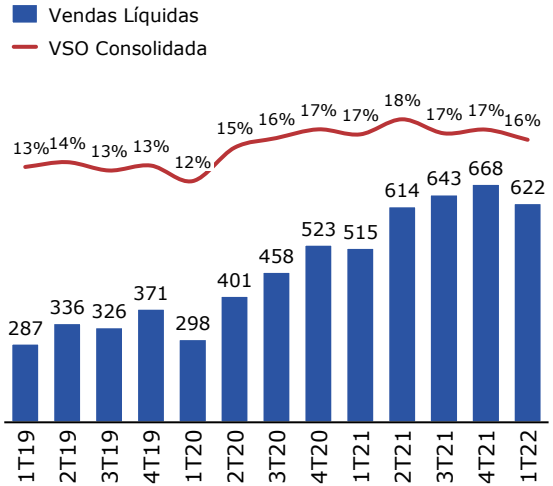
VGV 100% (R$ Milhões)



- VGV vendido no 1T22: R$ 622 milhões, +21% sobre o 1T21.
- No 1T22 LTM, as Vendas Líquidas atingiram R$ 2,5 bilhões, +34% sobre o 1T21 LTM.

VSO (Vendas sobre Oferta)

VGV 100% (R$ Milhões e %)



- A VSO Consolidada foi de **16%** no 1T22.

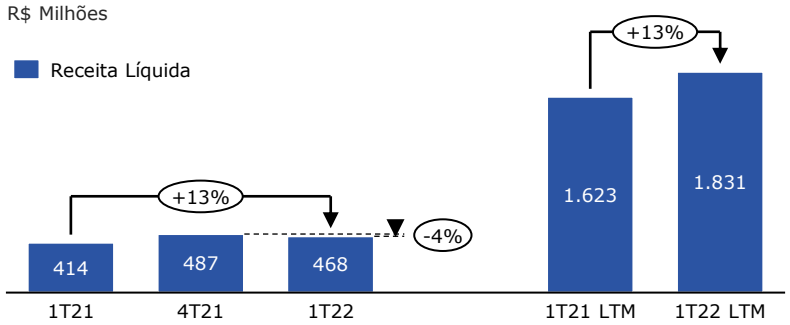
Fonte: Devedora. Nota: (1) LTM: Período que compreende os últimos 12 meses (*Last Twelve Months*, na sigla em inglês).

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

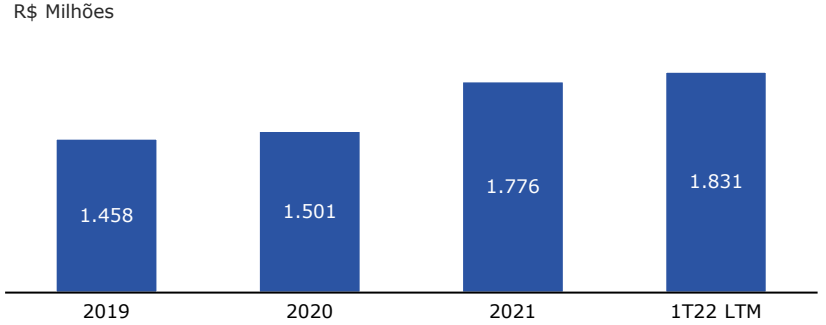
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Destaques Financeiros (1/3)

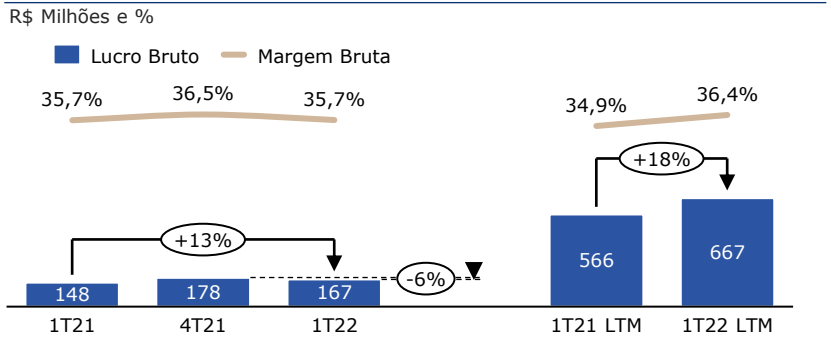
Receita Líquida



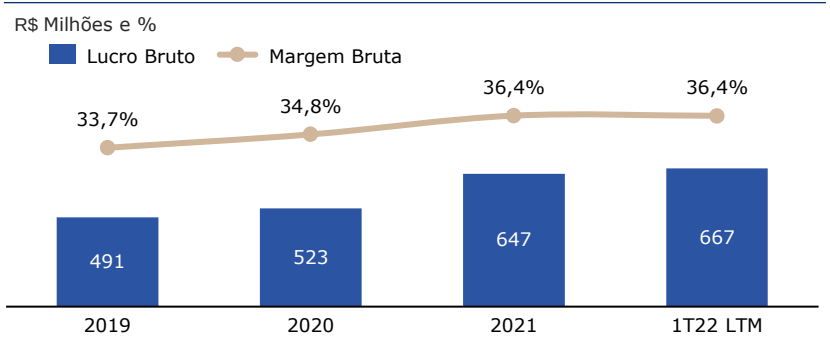
Evolução da Receita Líquida LTM



Lucro Bruto



Evolução Lucro Bruto LTM



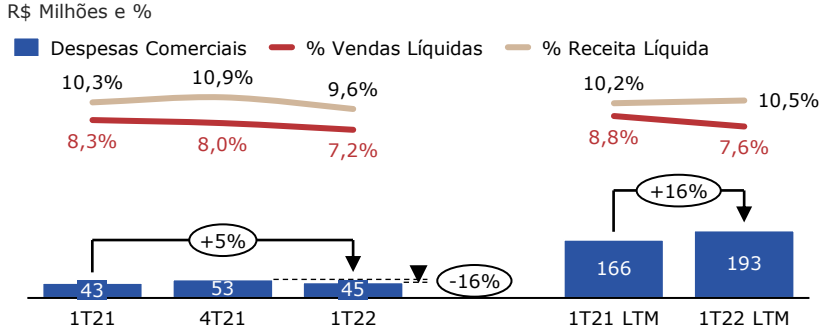
Fonte: Devedora.

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

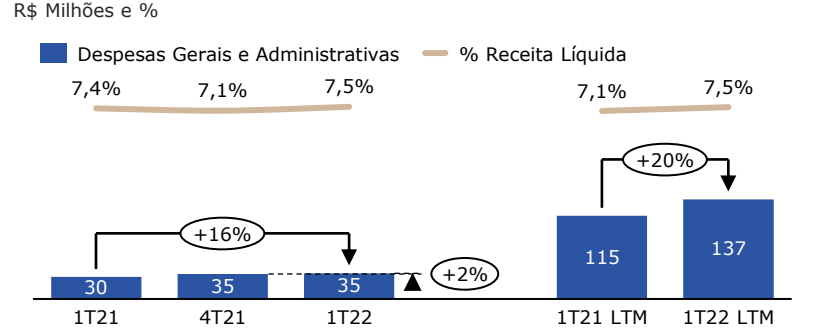
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Destaques Financeiros (2/3)

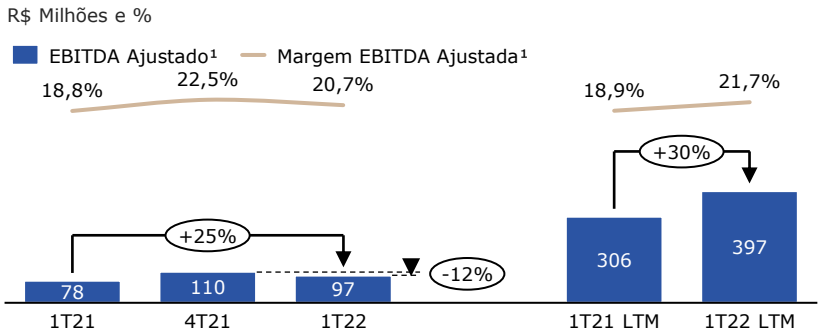
Despesas Comerciais



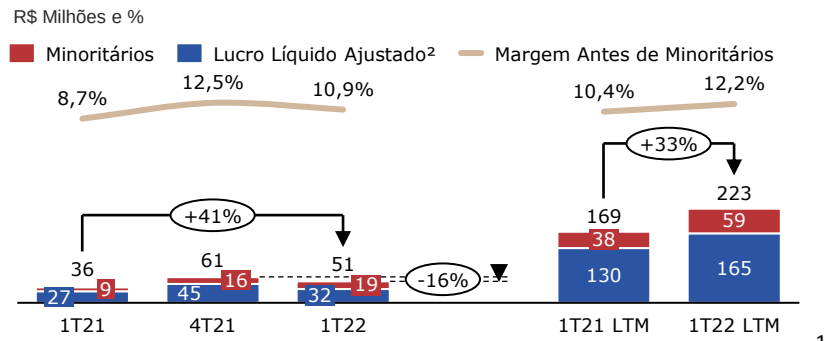
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)



EBITDA Ajustado[1]



Lucro Líquido Ajustado[2] antes de Minoritários em SPE



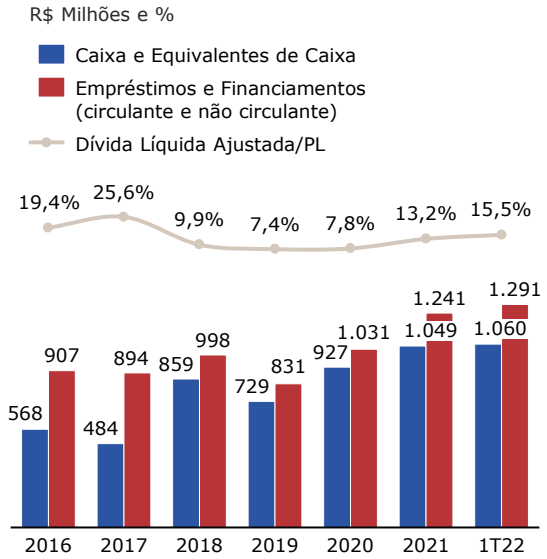
Fonte: Devedora. Nota: (1) Ajuste excluindo os juros capitalizados de financiamento à produção. (2) Ajuste excluindo despesas não recorrentes com resultado de swap referenciado nas ações de emissão da Companhia.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

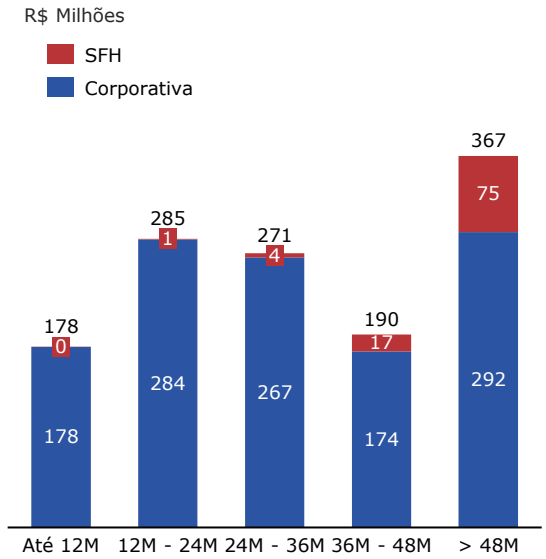
Destaques Financeiros (3/3)

Evolução da Dívida Líquida



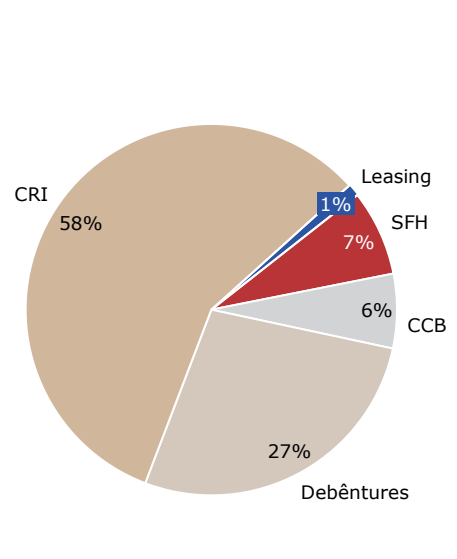
Posição de caixa mais que suficiente para cobrir os próximos 4 anos do endividamento bruto total.

Cronograma de Amortização da Dívida



86% do endividamento total é de longo prazo

Empréstimos e Financiamentos



Prazo médio ponderado de vencimento da dívida: 39 meses

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

SUMÁRIO

1 Visão Geral da Companhia
2 Destaques dos Resultados
3 Mercado e Setor
4 Termos e Condições da Oferta
5 Equipe de Distribuição
6 Informações Adicionais
7 Fatores de Risco

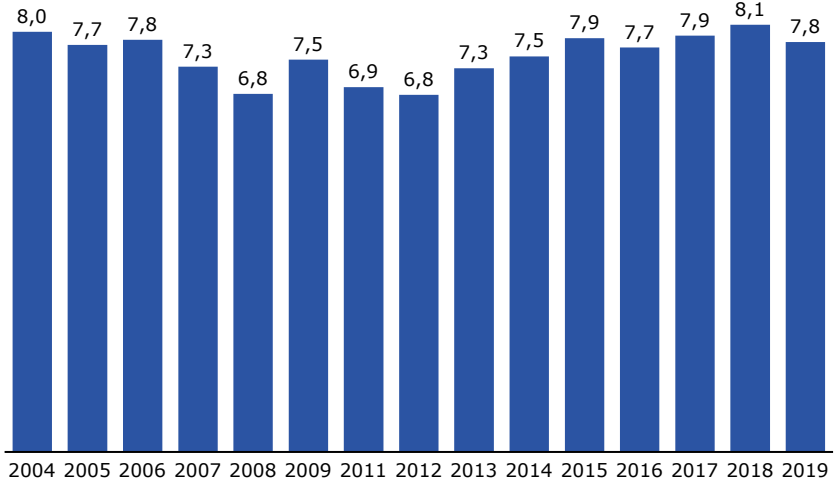
LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Déficit Habitacional

Déficit habitacional de 7,8 milhões de habitações, com concentração relevante nas regiões de atuação da Direcional

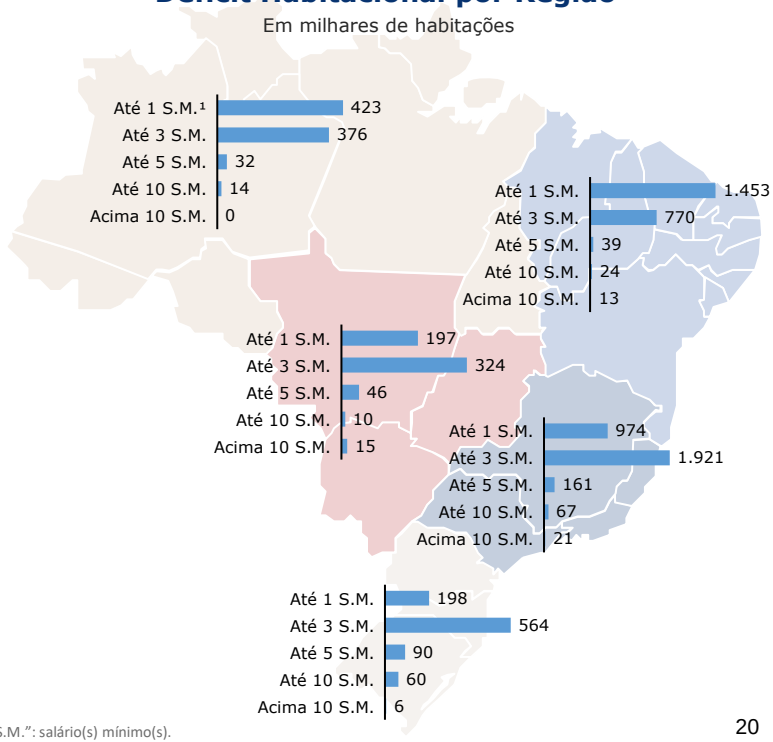
Evolução do Déficit Habitacional

Milhões de Habitações



Déficit Habitacional por Região

Em milhares de habitações



Elaboração: Devedora. Fonte: Estudo Técnico Dedicado À Atualização Das Necessidades Habitacionais 2004-2030 - - ECCONIT CONSULTORIA ECONÔMICA. Nota: (1) "S.M.": salário(s) mínimo(s).

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

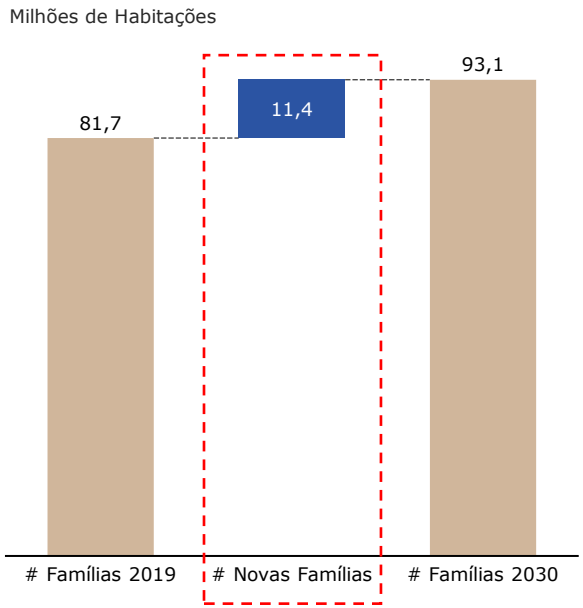
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Demanda Habitacional

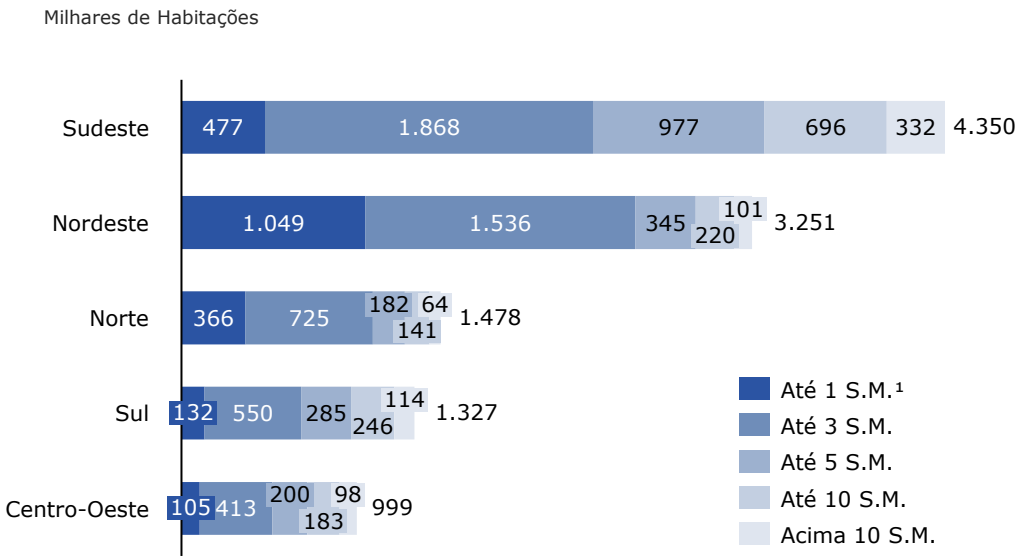
Demanda de 11,4 milhões de novas habitações entre 2019 e 2030, representando média de 1,4 milhão por ano.

Concentração da demanda nos segmentos de baixa e média-baixa renda nas regiões Sudeste, Norte e Nordeste.

Demanda por Habitação 2019-2030



Abertura da demanda habitacional 2019-2030 por estado e renda



Elaboração: Devedora. Fonte: Estudo Técnico Dedicado À Atualização Das Necessidades Habitacionais 2004-2030 - - ECCONIT CONSULTORIA ECONÔMICA. Nota: (1) "S.M.": salário(s) mínimo(s).

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

SUMÁRIO

1 Visão Geral da Companhia
2 Destaques dos Resultados
3 Mercado e Setor
4 Termos e Condições da Oferta
5 Equipe de Distribuição
6 Informações Adicionais
7 Fatores de Risco

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Termos e Condições da Oferta

Devedora	Direcional Engenharia S.A.
Emissora	True Securitizadora S.A.
Coordenadores	XP Investimentos (Coordenador Líder), Itaú BBA e Santander
Título	Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Oferta Pública	Instrução CVM nº 400
Lastro	Debêntures privadas emitidas pela Devedora
Volume Total da Oferta	R$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), com possibilidade de lote adicional de até 20% do montante
Garantias	*Clean*
Valor Nominal Unitário	R$1.000,00 (um mil reais)
Regime de Colocação	Garantia firme no volume de R$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), sendo um terço para cada Coordenador. A distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional, no montante de até 50.000 (cinquenta mil) CRI, será conduzida pelos Coordenadores, caso aplicável, sob o regime de melhores esforços de colocação
Séries	Série única
Prazo	10 anos
Amortização	Anual nos 8°, 9° e 10° anos

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Termos e Condições da Oferta

Atualização Monetária e Juros	Atualização monetária pela variação acumulada do IPCA; e Semestrais, sem carência
Taxa Teto Indicativa	NTNB 2030 + 0,90% a.a. ou IPCA + 6,40% a.a., dos dois o maior
Rating Mínimo	AAA, a ser atribuído pela S&P
Covenants	(Dívida Líquida Corporativa / Patrimônio Líquido) < 0,50
Público alvo	Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais
Distribuição e Negociação	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
Resgate Antecipado Facultativo	Resgate Antecipado Facultativo permitido exclusivamente caso a Devedora venha a ser demandada a realizar o pagamento de qualquer acréscimo aos tributos de sua responsabilidade mencionados na Escritura de Debêntures, e a Devedora opte por realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures
Oferta de Resgate Antecipado	Permitida, a qualquer tempo, pela Devedora, que deverá informar o valor do prêmio que se dispõe a pagar sobre o Valor Nominal de Resgate Antecipado, se houver, que não poderá ser negativo
Escriturador	A Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64
Banco Liquidante	O Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itausa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04
Agente Fiduciário	A Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira constituída sob a forma de sociedade por ações, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Cronograma da Oferta

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista
1	Protocolo do Pedido de Registro Oferta na CVM	31/03
2	Divulgação do Aviso ao Mercado	16/05
3	Disponibilização do Prospecto Preliminar	16/05
4	Início do Período de Reserva	23/05
5	Encerramento do Período de Reserva	09/06
6	Procedimento de Bookbuilding	10/06
7	Registro da Oferta pela CVM	01/07
8	Divulgação do Anúncio de Início	01/07
9	Disponibilização do Prospecto Definitivo	01/07
10	Realização do Procedimento de Alocação dos CRI	02/07
11	Data de Liquidação Financeira dos CRI	04/07
12	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	28/12
13	Data Máxima para Data de Início de Negociação dos CRI na B3	Dia Útil após o encerramento da Oferta

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

SUMÁRIO

1 Visão Geral da Companhia
2 Destaques dos Resultados
3 Mercado e Setor
4 Termos e Condições da Oferta
5 Equipe de Distribuição
6 Informações Adicionais
7 Fatores de Risco

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Equipe de Distribuição

Coordenador Líder

Getúlio Lobo
Lucas Sacramone
Guilherme Gatto
Dante Nutini
Beatriz Aguiar
Giulia Costa
Gustavo Oxer
Pedro Ferraz
Carlos Antonelli
Gustavo Padrão
Lucas Castro
Rafael Lopes
Luiza Lima
Daniela Luques
Fernando Minussi

getulio.lobo@xpi.com.br
dante.nutini@xpi.com.br
distribuicaoinstitucional.rf@xpi.com.br

Percy Moreira
Fernando Miranda
Flavia Neves
Gustavo dos Reis
João Pedro Cunha Castro
Luiz Felipe Ferraz
Rogério Cunha
Raphael Tosta
Rodrigo Melo
Rodrigo Tescari

(11) 3708-8800
IBBA-FISalesLocal@itaubba.com.br

Marco Antonio Brito
Boanerges Pereira
João Vicente Abrão da Silva
Bruna Faria Zanini
Roberto Basaglia
Pedro Toledo
Pablo Bale
Fernanda Koatz

(11) 3012-7450
joaovicente.silva@santander.com.br
distribuicaorf@santander.com.br

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

SUMÁRIO

1 Visão Geral da Companhia
2 Destaques dos Resultados
3 Mercado e Setor
4 Termos e Condições da Oferta
5 Equipe de Distribuição
6 Informações Adicionais
7 Fatores de Risco

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Informações Adicionais

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

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta poderão obter exemplares do Prospecto Preliminar nos endereços e nos websites da Emissora, da CVM, da B3 e dos Coordenadores indicados na Seção "Identificação da Emissora, dos Coordenadores, do Agente Fiduciário, do Assessor Jurídico da Oferta e dos demais Prestadores de Serviço da Oferta" do Prospecto Preliminar, bem como nos endereços e/ou websites indicados abaixo:

EMISSORA: https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/ (neste website clicar em "Selecione a pesquisa" e selecionar a opção "Por ISIN" e no campo "Pesquisar" incluir o número "BRAPCSCRICD0" e dar o comando "enter" no teclado. Clicar em "VER+" e na caixa de seleção "Documentos da Operação" selecionar último prospecto preliminar).

COORDENADOR LÍDER: www.xpi.com.br (neste website, clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "CRI Direcional – Oferta Pública de Distribuição da 2ª Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A." e então, clicar em "Prospecto Preliminar" ou no documento desejado);

ITAÚ BBA: www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas/ (neste website clicar em ''Ver Mais'' e então em "Direcional Engenharia S.A.", e, posteriormente, na seção "2022" , acessar "CRI Direcional Engenharia" e então localizar o Prospecto Preliminar);

BANCO SANTANDER: Link para acesso direto ao Prospecto: https://www.santander.com.br/prospectos (neste website, acessar "Ofertas em Andamento" e, por fim, acessar "CRI Direcional" e clicar em "Prospecto Definitivo";

B3: www.b3.com.br/pt_br/ (neste website, acessar em "Produtos e Serviços" o campo "Renda Fixa", em seguida clicar em Títulos Privados -"Saiba mais", selecionar "CRI", e no campo direito em "Sobre o CRI", selecionar a opção "CRIs listados". No campo de buscar, digitar True Securitizadora, ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por "Emissão: 2 – Série 1". Posteriormente clicar em "Informações Relevantes" e em seguida em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e realizar o download da versão mais recente do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública da 2ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.); e

CVM: http://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Menu" ao lado esquerdo da tela, clicar em "Assuntos", clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar "Companhias", clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)", clicar novamente em "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)", clicar em "Exibir Filtros", buscar no campo "Securitizadora" "True Securitizadora S.A.", em seguida, no campo "Nome do Certificado", digitar "o código ISIN "BRAPCSCRICD0", no campo "Período de Entrega Até" inserir a data atual e clicar em "Filtrar". Posteriormente, clicar em "visualizar documento" à direita para acesso ao "Prospecto de Distribuição Pública".

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

SUMÁRIO

1 Visão Geral da Companhia
2 Destaques dos Resultados
3 Mercado e Setor
4 Termos e Condições da Oferta
5 Equipe de Distribuição
6 Informações Adicionais
7 Fatores de Risco

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

Fatores de Risco

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

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

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora, pela Devedora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

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

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

Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus Controladores, seus acionistas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens "4.1. Descrição dos Fatores de Risco" e "4.2. Descrição dos Principais Riscos de Mercado", incorporados por referência no Prospecto Preliminar.

1. Riscos da Operação

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor.

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda financeira por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

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

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

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

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

Fatores de Risco

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

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

A Emissora ou o Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 28, §1º, inciso II, da MPv 1.103, são responsáveis por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade.

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

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

1.4. Risco de pagamento das despesas pela Devedora

Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Correrão por conta da Devedora (diretamente ou por meio da composição e recomposição do Fundo de Despesas, conforme o caso) todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a Emissão das Debêntures e com a estruturação, registro e execução das Debêntures e da operação de securitização dos CRI, conforme o caso, incluindo, sem limitação, publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário dos CRI, da Securitizadora, do Escriturador, do Auditor Independente, da(s) agência(s) de classificação de risco e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures e à operação de securitização dos CRI, sendo certo que qualquer custo que ultrapasse o valor do Fundo de Despesas, com exceção aos elencados na tabela do Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures, dependerá, sempre que possível, de aprovação prévia da Devedora.

As despesas listadas no Anexo V da Escritura de Emissão, sem prejuízo do disposto acima (em conjunto, "**Despesas**"), serão arcadas por meio do Fundo de Despesas. ou em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, serão arcadas pela Devedora, mediante depósito dos valores diretamente na Conta do Patrimônio Separado. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso estes não sejam suficientes, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

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

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

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

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

Fatores de Risco

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

2. Riscos dos CRI e da Oferta

2.1. Riscos relacionados à Tributação dos CRI

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

2.2. Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos das Debêntures emitidas pela Devedora, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRI durante todo o prazo de Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os titulares poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Emissora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

2.3. Falta de liquidez dos CRI

O mercado secundário de CRI não é tão ativo como o mercado primário e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento dos CRI ou até a Data de Vencimento dos CRI, conforme o caso.

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

2.4. Quórum de deliberação em Assembleia Geral

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

2.5. Risco decorrente da participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

A Remuneração dos CRI será definida após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding.

Fatores de Risco

Nos termos da regulamentação em vigor, serão aceitas no Procedimento de Bookbuilding intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que poderá impactar adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI.. A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI para o público investidor em geral, reduzindo liquidez dessas CRI posteriormente no mercado secundário. O Coordenador Líder não tem como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI que subscreverem e integralizarem fora de circulação.

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

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

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

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

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

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

Conforme descrito no Termo de Securitização, de acordo com informações descritas na Seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta", itens "Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures " e "Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures" nas páginas 60 e 60 do Prospecto, respectivamente, nos termos do Termo de Securitização, a Devedora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures e, consequentemente o resgate antecipado total dos CRI, exclusivamente, caso **(i)** os Tributos de responsabilidade da Devedora mencionados na Cláusula 7.30 da Escritura de Emissão de Debêntures sofram qualquer acréscimo; e **(ii)** a Devedora venha a ser demandada a realizar o pagamento referente ao referido acréscimo, e opte por realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos do que a totalidade, das Debêntures, nos termos da Cláusula 7.30 da Escritura de Emissão de Debêntures. Haverá o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI na ocorrência (i) da declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 7.31 da Escritura de Emissão das Debêntures e (ii) do resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures.

Nesses casos, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

2.9. Os CRI poderão ser objeto de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário

Conforme descrito no Termo de Securitização, de acordo com informações descritas na Seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta", no item "Procedimento da Oferta Obrigatória de Resgate Antecipado dos CRI", caso a Emissora receba um Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 7.24. da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora deverá, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento da referida Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, publicar comunicado, informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI.

Nesse sentido, em uma Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, os Titulares dos CRI que não tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI poderão enfrentar uma redução da liquidez esperada dos CRI no mercado secundário, de modo que os Titulares dos CRI poderão não conseguir liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

2.10. O investidor titular de Debêntures pode ser obrigado a aceitar a Oferta de Resgate Antecipado caso haja aceitação mínima dos demais Debenturistas à referida oferta

O Debenturista detentor de Debêntures pode ser obrigado a aceitar a Oferta de Resgate Antecipado caso a referida oferta alcance a aceitação do percentual mínimo de Debêntures correspondente a 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação. Nesta hipótese, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, mesmo que o investidor titular de Debêntures não tenha, inicialmente, aderido à referida Oferta de Resgate Antecipado ou tenha se manifestado no prazo inicialmente indicado. Os Debenturistas poderão sofrer prejuízos financeiros caso venham a ter que aceitar a Oferta de Resgate Antecipado, uma vez que não há qualquer garantia de que existirá, no momento do resgate, outros ativos no mercado, de risco e retorno semelhantes às Debêntures.

2.11. Risco de integralização dos CRI com ágio

Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores dos CRI em cada Data de Integralização, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado: (1) alteração na taxa SELIC; (2) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (3) alteração no IPCA e/ou Taxa DI; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, caso aplicável, eventual ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 23 da Instrução CVM 400. Além disso, quando de sua negociação em mercado secundário, os CRI poderão ser adquiridos pelos novos Investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses Investidores ao longo do prazo de amortização dos CRA originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários nas hipóteses previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Securitizadora quando da realização do resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Securitizadora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRA, o que resultará em perdas para os investidores.

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

No âmbito da presente Oferta foi realizada auditoria legal (*due diligence*) com escopo limitado a aspectos legais e a documentos e informações considerados relevantes referentes à Emissora, à Devedora e aos Empreendimentos Alvo, com base em operações de mercado para operações similares. Com relação aos Empreendimentos Alvo, a auditoria legal foi realizada segundo critérios de relevância de tais Empreendimentos, considerando-se o percentual do Valor Total da Emissão que será destinado a tais imóveis, bem como potenciais passivos ambientais.

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

2.13. Risco de utilização do IPCA projetado e indisponibilidade do IPCA

Caso o valor do número-índice do IPCA divulgado no mês de atualização, referente ao mês anterior ao mês de atualização não esteja disponível, será utilizado o último IPCA divulgado. Caso seja utilizado o último IPCA divulgado para fins de cálculo da Atualização Monetária da Debêntures, o mesmo será aplicado para no cálculo da Atualização Monetária dos CRI, conforme descrito na Atualização Monetária acima, mesmo que a divulgação do NIk ocorra entre os dois eventos, sendo que não será devida nenhuma compensação entre a Emissora e os Titulares de CRI neste caso e quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável, o que pode afetar negativamente o rendimento dos CRI e deve ser considerado pelos Investidores na sua decisão de investimento.

Ainda, se, quando do cálculo da Atualização Monetária prevista no Termo de Securitização, o IPCA não estiver disponível, o IPCA deverá ser substituído pelo devido substituto legal. Caso não exista um substitutivo legal para o IPCA, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI para definir, de comum acordo com a Emissora e a Devedora, o novo parâmetro de Atualização Monetária, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Atualização Monetária e da Remuneração dos CRI e deverá ser aprovado pelos Investidores. Caso não haja acordo sobre o índice substitutivo ou em caso de não ser realizada a Assembleia Geral de Titulares de CRI, haverá o resgate antecipado total dos CRI. O Investidor deverá considerar também essa possibilidade de resgate como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Na hipótese da realização do resgate antecipado em decorrência da indisponibilidade do IPCA, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido e, consequentemente, poderá sofrer perda financeira inclusive em decorrência de impactos tributários.

2.14. A destinação de recursos das Debêntures e dos CRI possui finalidade social a qual pode não ser observada pela Devedora e, por consequente, as Debêntures poderão ser vencidas de forma antecipada, ocasionando o resgate antecipado dos CRI

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

Fatores de Risco

As Debêntures e os CRI são caracterizadas como "Sociais" de acordo com as métricas utilizadas pelo Auditor dos Indicadores. Portanto, a Devedora possui obrigações socioambientais que serão monitoradas durante a vigência das Debêntures e dos CRI. Caso a Devedora não cumpra com determinadas obrigações socioambientais e, portanto, não cumpra com a destinação de recurso definida na Escritura de Emissão, as Debêntures poderão ser vencidas de forma antecipada, ocasionando o resgate antecipado dos CRI.

Dessa forma, as Debêntures e os CRI serão descaracterizados como "Sociais", podendo impactar negativamente o investidor em razão de eventual desenquadramento de política de investimento, bem como não há garantias de que a Devedora disporá de recursos suficientes em caixa para fazer face ao pagamento das Debêntures, na hipótese de ocorrência de um evento de vencimento antecipado de suas obrigações, o que poderá afetar a capacidade de os Titulares dos CRI receberem os valores que lhes são devidos no âmbito da Emissão.

2.15. A caracterização dos CRI como CRI Sociais está sujeita ao contínuo alinhamento da Devedora aos Indicadores

A caracterização dos CRI como CRI Sociais está sujeita ao contínuo alinhamento da Devedora aos Indicadores e se dá com base: (i) no Parecer emitido pela Consultoria Especializada, com base nas regras emitidas pela ICMA, conforme atualizado; (ii) Relatório de Impacto; e (iii) marcação nos sistemas do Balcão B3 como título social, com base em requerimentos desta. Caso as Debêntures e/ou os CRI os CRI deixem de se enquadrar aos requerimentos acima, os CRI poderão deixar de apresentar o impacto socioambiental esperado pelos Titulares de CRI, podendo prejudicar a imagem, resultados financeiros e fluxo de pagamento das Debêntures, o que poderá acarretar um impacto negativo relevante aos Debenturistas.

2.16. Riscos dos prestadores de serviços da Emissão – Auditor dos Indicadores

A Emissora contratou diversos prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades no âmbito da Oferta, dentre eles o Auditor dos Indicadores. Este prestador de serviço atua de maneira independente e, portanto, a Emissora, os Coordenadores e o Agente Fiduciário não são responsáveis pela qualidade, elaboração de qualquer análise, conclusões e materiais advindos do Auditor dos Indicadores. Caso haja qualquer incorreção, incompletude ou falsidade nas análises, conclusões ou materiais produzidos por este prestador de serviço, poderá afetar adversamente o investimento realizado pelos Titulares de CRI.

3. Riscos dos Créditos Imobiliários

3.1. Risco de crédito da Devedora

Os Titulares dos CRI correm o risco de crédito da Devedora enquanto devedora das Debêntures, uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários. A capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI, e, consequentemente, o recebimento, pelos Investidores, do seu crédito.

3.2. O risco de crédito da Devedora e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, e consequentemente, o recebimento dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI pelos Titulares dos CRI.

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

Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e Amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora) dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, afetando o fluxo de pagamentos dos CRI, e, consequentemente, o recebimento, pelos Investidores, do seu crédito.

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

Fatores de Risco

3.3. Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários

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

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

A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 28, §1º, inciso II, da MPv 1.103, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, caso a Emissora não faça, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e pagamento antecipado dos CRI, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização.

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

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

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

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

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

Nos termos do Parágrafo Único do Artigo 27 da MPv 1.103, o patrimônio próprio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora era, na data base de 31 de dezembro de 2021, de R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), que corresponde a, aproximadamente, 0,16% (dezesseis décimos por cento) do Valor Total da Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI e, consequentemente, os Titulares dos CRI não receberão a totalidade dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI.

3.7. Ausência de Coobrigação da Emissora

O Patrimônio Separado constituídos em favor dos Titulares dos CRI não contam 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 da Devedora, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

3.8. Risco de indisponibilidade do IPCA

Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização, o IPCA não estiver disponível, o IPCA deverá ser substituído pelo devido substituto legal.

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

Fatores de Risco

Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para o IPCA; ou (ii) havendo um substituto legal para o IPCA, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA às Debêntures ou aos CRI por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária das Debêntures e dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época.

Caso, na Assembleia Geral de Titulares dos CRI prevista acima, não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária dos CRI, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para a deliberação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com seu consequente cancelamento e resgate dos CRI, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data da realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI prevista acima, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento dos CRI, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI aplicável, calculada pro *rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem acréscimo de qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo da Atualização Monetária das Debêntures e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização, conforme o caso, será utilizado, para o cálculo, o último IPCA divulgado oficialmente. O Investidor deverá considerar também essa possibilidade de resgate como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

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

4. Riscos Relacionados à Devedora

Parcela substancial dos recursos para financiamento de empreendimentos residenciais com unidades com preço de até R$264 mil ("Empreendimentos Populares") desenvolvidos pela Devedora é fornecida pela Caixa Econômica Federal.

As aquisições de unidades pelos clientes da Devedora são financiadas, principalmente, por meio de empréstimos bancários, destacando-se os financiamentos concedidos pela Caixa Econômica Federal. No período encerrado em 31 de dezembro de 2019, 96% dos financiamentos dos clientes da Devedora foram obtidos junto à Caixa Econômica Federal. Já no período encerrado em 31 de dezembro de 2020, 98% dos financiamentos dos clientes da Devedora foram obtidos junto à Caixa Econômica Federal. No período encerrado em 31 de dezembro de 2021, 97% dos financiamentos dos clientes da Devedora foram obtidos junto à Caixa Econômica Federal. O crescimento da Devedora está em grande parte vinculado, portanto, a condições favoráveis de acesso a linhas de financiamento por clientes da Devedora, incluindo financiamentos concedidos no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela (PCVA), do Governo Federal, no qual a Caixa Econômica Federal e o Banco do Brasil, tendo como principal fonte de recursos o FGTS, desempenham um papel importante de agente financiador das aquisições de imóveis.

Por serem instituições financeiras com controle público, a Caixa Econômica Federal e o Banco do Brasil estão sujeitos a maior ingerência política e podem sofrer mudanças na metodologia de concessão de crédito atualmente vigente, reduzindo a disponibilidade e/ou benefícios das condições de seus financiamentos. Tais fatores podem, no futuro, levar a Devedora a buscar e utilizar novas formas de financiamento. Se fontes alternativas de financiamento não forem disponibilizadas para os clientes da Devedora sob condições semelhantes àquelas atualmente disponibilizadas pela CEF, a Devedora poderá sofrer um efeito adverso. Nesse sentido, a suspensão, interrupção ou lentidão das atividades da Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil para a aprovação dos projetos, concessão de financiamentos para os clientes da Devedora, medição da evolução das obras, entre outras atividades, podem impactar negativamente as operações e a condição financeira da Devedora.

Parcela substancial de empreendimentos imobiliários da Devedora são desenvolvidos no âmbito do PCVA Grupos 2 e 3. A não implementação, cancelamento, suspensão ou escassez de recursos decorrentes desse programa poderá afetar a condução dos negócios da Devedora e seus resultados.

No período encerrado em 31 de dezembro de 2019, o Valor Geral de Vendas ("VGV") potencial do estoque de terrenos da Devedora era de mais de R$ 22 bilhões (sendo mais de R$ 20 bilhões correspondentes à participação da Devedora), o que corresponde a mais de 133 mil unidades, das quais aproximadamente 90% eram elegíveis ao programa. No período encerrado em 31 de dezembro de 2020, o VGV potencial do estoque de terrenos da Devedora era cerca de R$ 25 bilhões (sendo aproximadamente R$ 23 bilhões correspondentes à participação da Devedora), o que corresponde a cerca de 144 mil unidades, das quais aproximadamente 88% eram elegíveis ao programa. Já no período encerrado em 31 de dezembro de 2021, o potencial do estoque de terrenos da Devedora era de aproximadamente R$ 27 bilhões (sendo aproximadamente R$ 25 bilhões correspondentes à participação da Devedora), o que corresponde a cerca de 152 mil unidades, das quais aproximadamente 86% eram elegíveis ao programa.

Fatores de Risco

Dessa forma, a não implementação do PCVA, sua suspensão, cancelamento, atraso em seu cronograma, ou alteração de seus parâmetros, tais como, valor e condições de subsídios, taxa de juros, prazos do financiamento e valor financiado, poderá afetar de forma significativa o crescimento da Devedora e seu desempenho financeiro.

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

As atividades da Devedora exigem volumes significativos de capital para suprir suas necessidades de capital de giro, para aquisição dos terrenos e financiamento da construção de seus empreendimentos. Dependemos de financiamentos bancários, de mercado de capitais e do caixa gerado pelas operações da Devedora para atender a essas necessidades. Mudanças nas regras do Sistema Financeiro de Habitação ("**SFH**"), do Sistema Financeiro Imobiliário ("**SFI**"), do PCVA e/ou FGTS, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou um aumento dos custos dos recursos captados pela Devedora podem afetar adversamente a sua capacidade de custear suas necessidades de capital, restringindo, assim, o crescimento e desenvolvimento de suas atividades. Nesse sentido, a Devedora por vir a ser obrigada a obter capital adicional por meio de financiamentos bancários, emissão de títulos de dívida ou de novas ações para financiar o seu crescimento e desenvolvimento.

O custo dos terrenos é um dos principais fatores que interferem na sustentabilidade dos resultados da Devedora. Um aumento no custo dos terrenos muito acima dos índices de preços e salários nos próximos anos poderá afetar negativamente a capacidade de manter o ciclo operacional da Devedora.

O ciclo operacional da Devedora depende, em grande parte, da sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável. Significativa parcela de operações da Devedora é voltada para o segmento popular, com relação ao qual a aquisição de terrenos com custo compatível com o preço final do empreendimento é fundamental para a obtenção de rentabilidade. O custo médio dos terrenos mantidos em estoque em 31 de dezembro de 2021 era correspondente a 11% do VGV potencial de empreendimentos da Devedora. Nesse sentido, um aumento no custo de aquisição dos terrenos muito acima dos índices de preços e salários nos próximos anos poderá impactar de forma adversa o lançamento de seus Empreendimentos Populares, por aumentar o custo de venda dos seus lançamentos e, consequentemente, reduzir as suas margens de rentabilidade. Além disso, à medida em que outras incorporadoras entrarem no setor brasileiro de incorporação de Empreendimentos Populares ou aumentarem suas operações nesse segmento, os preços dos terrenos poderão subir significativamente, em função do incremento da demanda por terrenos, podendo ocasionar escassez de terrenos adequados a preços razoáveis, principalmente na região sudeste do País. A Devedora poderá ter dificuldade em dar continuidade à aquisição de terrenos adequados às suas atividades por preços razoáveis no futuro, o que pode afetar adversamente os seus negócios e resultados operacionais.

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

A Devedora adota a política de utilizar principalmente seus empregados na execução de seus empreendimentos. Dessa forma, desempenho e expansão das atividades da Devedora dependem, em grande parte, da sua capacidade de recrutar e manter mão de obra qualificada para a execução dos empreendimentos da Devedora. A referida capacidade é impactada diretamente pela disponibilidade de mão de obra para contratação em cada região do País na qual a Devedora atua. Nesse sentido, uma diminuição da disponibilidade de mão de obra nos mercados de atuação da Devedora pode vir a afetar a velocidade de implementação de seus projetos, afetando de forma adversa seus resultados operacionais e retorno dos seus empreendimentos.

5. Riscos do Regime Fiduciário

5.1. Risco da existência de credores privilegiados

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, caput, 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, o artigo 76 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".

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência.

Fatores de Risco

Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficiente para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores, o que afetará adversamente os titulares dos CRI.

6. Riscos Relacionados à Emissora

6.1. Crescimento da Emissora e seu capital

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

6.2. Os incentivos fiscais para aquisição de CRIs

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

6.3. A importância de uma equipe qualificada

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

6.4. Registro da CVM

A Emissora atua no mercado como Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 9.514/97 e da MPv 1.103, e sua atuação depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária.

6.5. Risco relacionado a fornecedores da Emissora

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

7. Riscos relacionados aos setores da economia

7.1. Inflação

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

Fatores de Risco

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

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

7.2. Política Monetária

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

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

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

7.3. Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor de mercado dos valores mobiliários de emissão das companhias brasileiras pode ser influenciado pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive dos Estados Unidos, da China, de países da Europa e de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros. Potenciais crises, conflitos ou quaisquer outros acontecimentos relevantes nos Estados Unidos, na China, na Europa ou nos países de economia emergente podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários dos emissores brasileiros.

Adicionalmente, a economia de outros países além da brasileira pode ser afetada pela variação das condições econômicas do mercado internacional, e notadamente pela conjuntura econômica dos Estados Unidos, da China e da Europa. Ainda, eventuais reduções na oferta de crédito e a deterioração das condições econômicas nesses outros países podem prejudicar os preços de mercado dos valores mobiliários brasileiros. Adicionalmente, o risco de inadimplemento de países em crise financeira pode reduzir a confiança dos investidores internacionais e trazer volatilidade para os mercados de capitais globais, incluindo o mercado de capitais do Brasil.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil e direta ou indiretamente, impactaram o mercado de capitais e a econômica brasileira, como as flutuações no preço dos títulos emitidos por empresas listadas, reduções na oferta de crédito, deterioração da econômica global, flutuação das taxas de câmbio e inflação, entre outras. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa a economia e o mercado de capitais do Brasil, como (i) oscilações no preço de mercado de emissores brasileiros; (ii) indisponibilidade de crédito; (iii) redução do consumo; (iv) desaceleração da economia; (v) instabilidade cambial; e (vi) pressão inflacionária.

Fonte: (1) https://www.idinheiro.com.br/tabelas/tabela-igp-m/

Fatores de Risco

Além disso, as instituições financeiras podem não estar dispostas a renovar, estender ou conceder novas linhas de crédito em condições economicamente favoráveis, ou não serem capazes ou não estarem dispostas a honrar seus compromissos. Qualquer desses acontecimentos pode prejudicar a negociação das ações ordinárias de emissão da Companhia, além de dificultar seu acesso ao mercado de capitais e o financiamento de suas operações no futuro, seja em termos aceitáveis ou absolutos. Estes desenvolvimentos, bem como potenciais crises e formas de instabilidade política daí decorrentes ou qualquer outro desenvolvimento imprevisto, podem afetar negativamente a Devedora.

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

Ainda, decisões políticas e eleições presidenciais podem gerar um clima de incerteza política e econômica globalmente. Por exemplo, o Presidente dos Estados Unidos tem um poder considerável na determinação de políticas e ações governamentais que podem ter um efeito adverso relevante sobre a economia global (incluindo a brasileira) e sobre a estabilidade política mundial. Não podemos assegurar que o governo americano irá manter políticas projetadas para promover a estabilidade macroeconômica, disciplina fiscal e investimento doméstico e estrangeiro, o que poderá ter um efeito adverso relevante nos mercados de capitais no Brasil, em sociedades brasileiras, incluindo a Devedora, e sobre valores mobiliários emitidos por emissores brasileiros.

Todas as tensões descritas acima podem gerar uma instabilidade política e econômica ao redor do mundo, impactando de forma adversa e relevante nos mercados financeiros e de valores mobiliários no Brasil, em empresas brasileiras, incluindo a Devedora, e nos valores mobiliários de emissores brasileiros, o que pode impactar na capacidade de a Devedora pagar os Créditos Imobiliários, o que afeta negativamente o fluxo de pagamento dos CRI para os Investidores.

8. Riscos relacionados à regulação

8.1. Regulamentação do mercado de CRIs

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

9. Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

9.1. Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar ao Governo Federal maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, inclusive a Devedora, podendo dificultar o cumprimento com as obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários, bem como o financiamento das operações da Devedora no futuro e em termos aceitáveis, o que poderá impactar adversamente o cumprimento de suas obrigações no âmbito dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, e, consequentemente, o recebimento, pelos Titulares dos CRI, do seu crédito.

Fatores de Risco

9.2. Acontecimentos e percepção de riscos em outros países

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

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

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

Ainda, decisões políticas e eleições presidenciais podem gerar um clima de incerteza política e econômica globalmente. Por exemplo, o Presidente dos Estados Unidos tem um poder considerável na determinação de políticas e ações governamentais que podem ter um efeito adverso relevante sobre a economia global (incluindo a brasileira) e sobre a estabilidade política mundial. Não podemos assegurar que o governo americano irá manter políticas projetadas para promover a estabilidade macroeconômica, disciplina fiscal e investimento doméstico e estrangeiro, o que poderá ter um efeito adverso relevante nos mercados de capitais no Brasil, em sociedades brasileiras, incluindo a Devedora, e sobre valores mobiliários emitidos por emissores brasileiros.

Todas as tensões descritas acima podem gerar uma instabilidade política e econômica ao redor do mundo, impactando de forma adversa e relevante nos mercados financeiros e de valores mobiliários no Brasil, em empresas brasileiras, incluindo a Devedora, e nos valores mobiliários de emissores brasileiros, o que pode impactar na capacidade de a Devedora pagar os Créditos Imobiliários, o que afeta negativamente o fluxo de pagamento dos CRI para os Investidores.

9.3. Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Emissora, da Devedora

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

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

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Emissora e da Devedora, afetando, a capacidade da Devedora de realizar os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures e, consequentemente, o recebimento créditos pelos Investidores.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

9.4. Efeitos dos mercados internacionais

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

9.5. 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, da Devedora

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, e também sobre a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora, da Devedora, afetando, a capacidade da Devedora de realizarem os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures e, consequentemente, o recebimento créditos pelos Investidores.

9.6. A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Emissora e da Devedora e o preço dos CRI.

O ambiente político do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que pode resultar na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras.

A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Emissora, da Devedora e, consequentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Créditos Imobiliários, o que impacta negativamente no recebimento, pelos Titulares dos CRI, dos seus créditos.

9.7. Efeitos da pandemia da COVID-19.

Recentemente, o mundo tem vivido os efeitos da pandemia mundial declarada pela Organização Mundial de Saúde ("**OMS**"), em 11 de março de 2020, relacionada à nova síndrome respiratória aguda grave Coronavírus 2 ("**SARS-CoV-2**"), que causa a doença infecciosa do Coronavírus ("**COVID-19**"), com isolamento populacional, proibição temporária de abertura de determinados estabelecimentos comerciais, desaceleração econômica, desemprego, queda na arrecadação de tributos e necessidade de implementação de programas de governo para socorrer determinados setores. Os efeitos econômicos da pandemia têm atingido com maior ou menor intensidade as empresas de todos os tamanhos e setores e podem vir a se intensificar significativamente no futuro próximo. Caso os efeitos da pandemia sobre a economia brasileira sejam maiores do que os atualmente previstos, os ativos, as atividades e os resultados operacionais da Emissora e da Devedora serão negativamente afetados, o que poderá pôr em risco o integral e pontual pagamento Créditos Imobiliários e dos CRI, e, por consequência, também poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

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

OBRIGADO

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