

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Certificados de Recebíveis Imobiliários da 267ª Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários diversificados cedidos pela MRV Engenharia e Participações S.A. e outras sociedades do seu Grupo Econômico

R\$ 307.800.00,00

Classificação ANBIMA dos CRI: (i) Categoria: "Residenciais", (ii) Concentração: "Pulverizado", (iii) Tipo de Segmento: "Apartamentos ou Casas", e (iv) Tipo de Contrato com Lastro: "Compromisso de Compra e Venda".

Esta classificação foi atribuída na data de elaboração deste material, estando as características deste papel sujeitas a alterações.



Coordenador Líder



Coordenador



Emissor



Agente Fiduciário



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer



O material a seguir apresenta informações gerais sobre a True Securitizadora S.A. (“Securitizadora” ou “Emissora”), sobre os direitos creditórios imobiliários a serem cedidos pela MRV Engenharia e Participações S.A. e outras empresas pertencentes ao seu grupo econômico (“Direitos Creditórios Imobiliários”, “MRV” e “SPEs”, respectivamente; sendo a MRV, em conjunto com as SPEs, as “Cedentes”), e sobre a MRV.

As informações contidas neste documento foram preparadas pela MRV exclusivamente para uso na apresentação feita antes de uma possível oferta de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) de emissão da Securitizadora, a potenciais investidores, de acordo com o artigo 6º, inciso II, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160 de 13 de julho de 2022 conforme alterada (“Oferta” e “Resolução CVM 160”, respectivamente) e demais artigos e regulamentação aplicáveis. Trata-se de informações resumidas e não devem ser consideradas como completas. Não se destinam a aconselhar potenciais investidores e não devem ser levadas em consideração para a tomada de decisão de investimento fundamentada pelos potenciais investidores. As informações contidas neste material não foram verificadas de forma independente pelos Coordenadores para a potencial Oferta e não são estão sujeitas a atualização, ainda que não sejam informações finais. Determinadas informações foram obtidas de fontes públicas.

ESTE DOCUMENTO E SEU CONTEÚDO SÃO CONFIDENCIAIS, DE MODO QUE NÃO PODERÃO SER COMPARTILHADOS, REPRODUZIDOS, IMPRESSOS, DIVULGADOS, PUBLICADOS OU DISTRIBUÍDOS, TOTAL OU PARCIALMENTE, DIRETA OU INDIRETAMENTE, POR PARTE DO INVESTIDOR CONSULTADO COM QUAISQUER TERCEIROS.

O PRESENTE DOCUMENTO É MERAMENTE UMA CONSULTA SIGILOSA, E NÃO POSSUI CARÁTER VINCULANTE, ASSIM COMO NÃO SE CARACTERIZA OU CONSTITUI OFERTA DE VALORES MOBILIÁRIOS, CONVITE OU SOLICITAÇÃO DE SUBSCRIÇÃO OU COMPRA DE QUAISQUER VALORES MOBILIÁRIOS E NÃO DEVE SER TRATADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NOS POTENCIAIS CRI E/OU OFERTA. O PRESENTE DOCUMENTO NÃO IMPLICA EM QUALQUER COMPROMISSO, VINCULAÇÃO OU QUALQUER FORMA DE ACEITAÇÃO DE OFERTA DE VALORES MOBILIÁRIOS.

A Oferta se encontra em fase de consulta de viabilidade e estruturação, de modo que as informações contidas nesta apresentação são de caráter preliminar e estão sujeitas a alterações. Não é prestada nenhuma declaração ou garantia, de forma expressa ou implícita, e as informações aqui contidas não devem ser consideradas precisas ou completas. Todas as informações contidas nesta apresentação estão sujeitas a revisão e ajustes sem aviso prévio. Ao realizar esta apresentação, nem os Coordenadores, a MRV, a Securitizadora, nem quaisquer de suas afiliadas, diretores, executivos, agentes, funcionários, gerentes ou compradores iniciais assume qualquer obrigação de fornecer ao destinatário acesso a quaisquer informações adicionais, atualizar esta apresentação ou qualquer informação, ou corrigir qualquer imprecisão em quaisquer dessas informações. Esta apresentação não contém todas as informações significativas sobre a MRV e/ou as demais Cedentes.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer



Esta apresentação pode conter perspectivas sobre o futuro, devendo ser consideradas apenas como previsões, e não constituem garantia de desempenho futuro. Os potenciais investidores devem estar cientes de que tais perspectivas sobre o futuro estão e estarão, conforme o caso, sujeitas a vários riscos, incertezas e fatores relativos às operações e aos ambientes de negócios da MRV e das demais Cedentes, os quais podem fazer com que os resultados da MRV apresentem variação material com relação aos resultados futuros, expressos ou implícitos, contidos em tais perspectivas. A MRV, suas afiliadas, seus diretores, agentes, funcionários ou gerentes não serão considerados responsáveis perante quaisquer terceiros (incluindo investidores) por qualquer investimento feito, ou decisão de negócios tomada, com base nas informações e declarações contidas nesta apresentação, ou por qualquer dano incidental, especial ou similar.

Esta apresentação não constitui uma oferta, nem uma proposta de venda, para subscrever ou adquirir os CRI. Nem esta apresentação, nem nada nela contido, deve constituir a base de qualquer contrato ou compromisso. Nada contido nesta apresentação deve ser considerado como uma promessa ou declaração com relação ao desempenho passado ou futuro da Securitizadora, da MRV e/ou das demais Cedentes. Se a Securitizadora iniciar a qualquer momento uma oferta de CRI lastreados em direitos creditórios de titularidade da MRV e das demais Cedentes, qualquer decisão de investir nessa oferta para subscrever ou adquirir os CRI deve basear-se inteiramente nas informações contidas nos documentos da Oferta, a serem disponibilizados pela Securitizadora e/ou pela MRV no âmbito da Oferta, e não no conteúdo da presente apresentação.

QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO PELOS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVERÁ BASEAR-SE ÚNICA E EXCLUSIVAMENTE NAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NOS DOCUMENTOS FINAIS DA OFERTA, QUE CONTERÃO INFORMAÇÕES DETALHADAS A RESPEITO DA OFERTA, DOS CRI E DOS RESPECTIVOS RISCOS.

Ao participar desta apresentação e receber este material, você concorda com os termos e condições estabelecidos acima, bem como em manter, a até a data do Anúncio de Início da Oferta, a confidencialidade sobre a realização desta Consulta de Viabilidade.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA



1. MRV
2. Produto “Flex”
3. Carteira MRV “Flex”
4. Carteira Cedida
5. Estrutura do CRI
6. Termos e Condições da Oferta
7. Apêndice
8. Contatos de Distribuição
9. Fatores de Risco

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

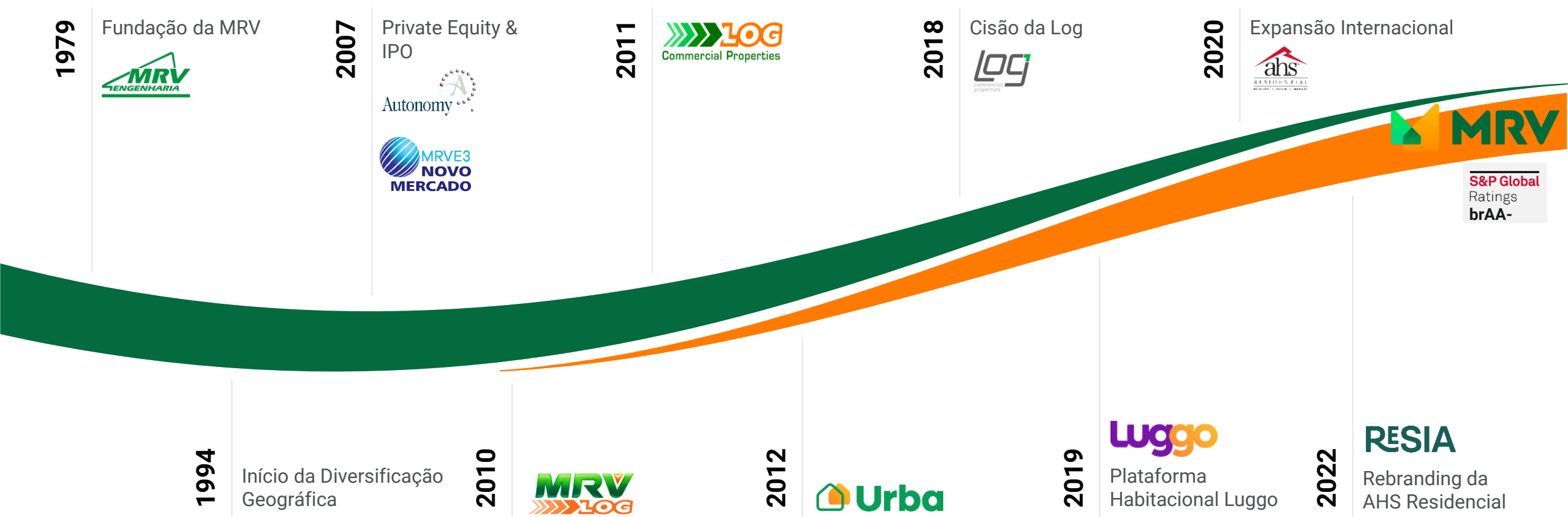


1. MRV

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

História do Grupo



Fontes: MRV: (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/a6e9a0d1-ad94-9026-e669-888b4bb65da5?origin=1>); (<https://vivaurba.com.br/loteadora/>); CVM: (<https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=656633>); (<https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=733104>); (<https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmGerenciaPaginaFRE.aspx?NumeroSequencialDocumento=128288&CodigoTipoInstituicao=1>)

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Governança Corporativa



Composição Acionária (Set/2023)

61,0%	32,4%	5,8%	0,8%	0,0%
Outros Acionistas	Rubens Menin T. de Souza (Controlador)	GIC - Singapore	Executivos e Membros do Conselho	Ações em Tesouraria



- **Fundador** e acionista **controlador** com visão de longo prazo.
- Empenho em crescimento e sustentabilidade estão alinhados aos interesses dos acionistas minoritários.

Conselheiros

Administração	Fiscal
Imposto por 7 Membros, sendo 4 Independentes	Composto por 3 Membros



Diretoria Executiva

Rafael Nazareth Menin Teixeira de Souza
Diretor Presidente

Eduardo Fischer Teixeira de Souza
Diretor Presidente e de Produção

Ricardo Paixão Pinto Rodrigues
Finanças e RI

Thiago Corrêa Ely
Comercial e Crédito

Júnia Maria de Sousa Lima Galvão
Administração e Desenvolvimento Humano

Raphael Rocha Lafetá
Financiamento à Construção, RI e Sustentabilidade

Rafael Pires e Albuquerque
Desenvolvimento Imobiliário

Ronaldo Pedreira Ayres da Motta Filho
Desenvolvimento Imobiliário

Rodrigo Martins Resende
Novos Negócios e Inovação

Fonte: CVM: (<https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivolPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=1149815> [rad.cvm.gov.br]); ([https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/\[rad.cvm.gov.br\]frmExibirArquivolPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega](https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/[rad.cvm.gov.br]frmExibirArquivolPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega) [rad.cvm.gov.br]=1124491 [rad.cvm.gov.br]); FRE: (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/0bd3aa04-d5ab-3472-0a0f-5f4b2a0855b2?origin=1> [api.mziq.com]); (<https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivolPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=1089791> [rad.cvm.gov.br]); (<https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivolPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=1099288> [rad.cvm.gov.br]); (<https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivolPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=1105516> [rad.cvm.gov.br]). Portal ISE: https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/indices/indices-de-sustentabilidade/indice-de-sustentabilidade-empresarial-ise-b3-composicao-da-carteira.htm [b3.com.br].

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



2. Produto “Flex”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Direitos Creditórios



Os Direitos Creditórios Imobiliários que, cumulativamente:

- são **decorrentes da comercialização das Unidades Autônomas para cada um dos respectivos Adquirentes** sendo que estes poderão ser cedidos pelos adquirentes a terceiros
- cujas parcelas não possuam qualquer atraso, considerando a Data Base da Cessão;
- não possuam nenhum vício jurídico referente à sua formalização, conforme apurado no âmbito da auditoria jurídica realizada pelo Backup Servicer;
- tenham sido aprovados no âmbito da auditoria jurídica e financeira realizada pelo Backup



Direitos Creditórios Imobiliários cedidos poderão estar em fase de:

- **Pré-chaves:** alienação fiduciária pendente de formalização
 - em caso de inadimplência - cobrança extrajudicial e reembolso compulsório pela MRV após 150 dias
 - em caso de distrato – reembolso compulsório pela MRV
- **Pós-chaves:** alienação fiduciária formalizada
 - em caso de inadimplência – excussão de garantias



Fonte: MRV

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Política de Crédito – Produto “Flex”



Parcelamento: em até 144 vezes

Comprometimento: A parcela do pós obra tem que ser no máximo 30% da renda apurada na PAC.

Score e renda mínima: O cliente deverá atender as duas regras abaixo:

1 - Renda mínima de R\$8.000,00 (a partir de julho/23)

2 - Score Serasa acima de 599

Sinal:

Prazo de Obra	Acima de 20 meses	Entre 19 e 15 meses	Entre 14 e 11 meses	Abaixo de 11 meses	Pronto
% Sinal	5%	5%	10%	10%	25%
% Pré Chaves	35%	30%	22%	18%	0%
% Pós Chaves	60%	65%	68%	72%	75%

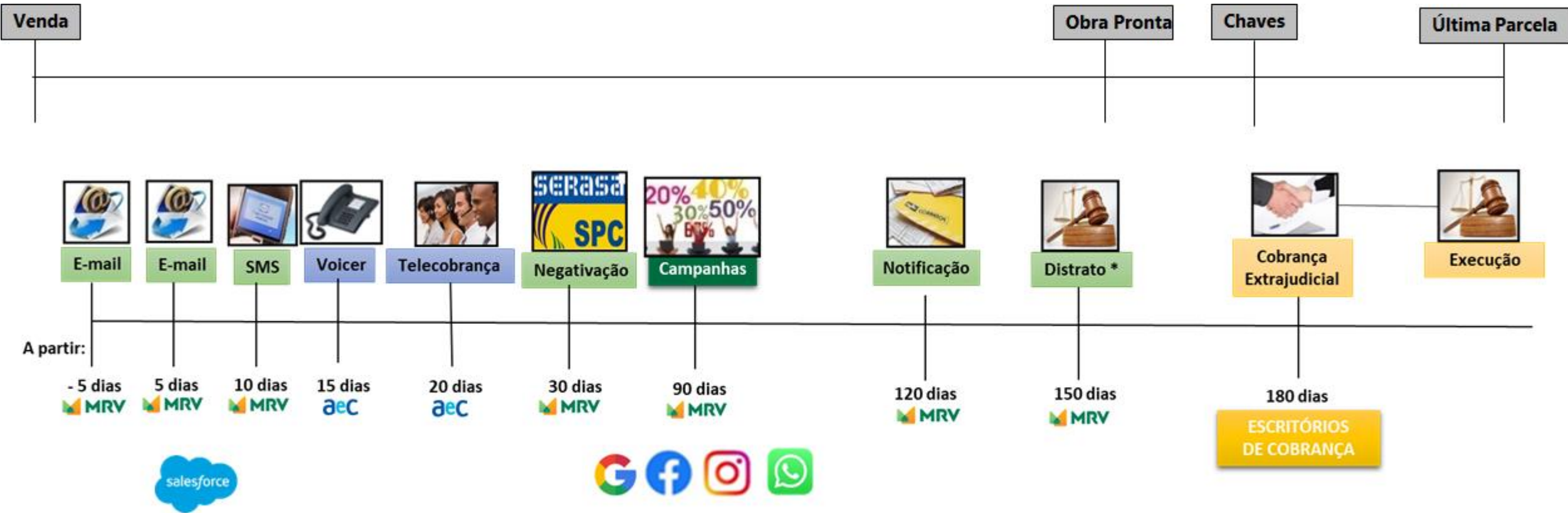
Fonte: MRV



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Política de Cobrança – Produto “Flex”



* Contratos sem Alienação Fiduciária

Fonte: MRV

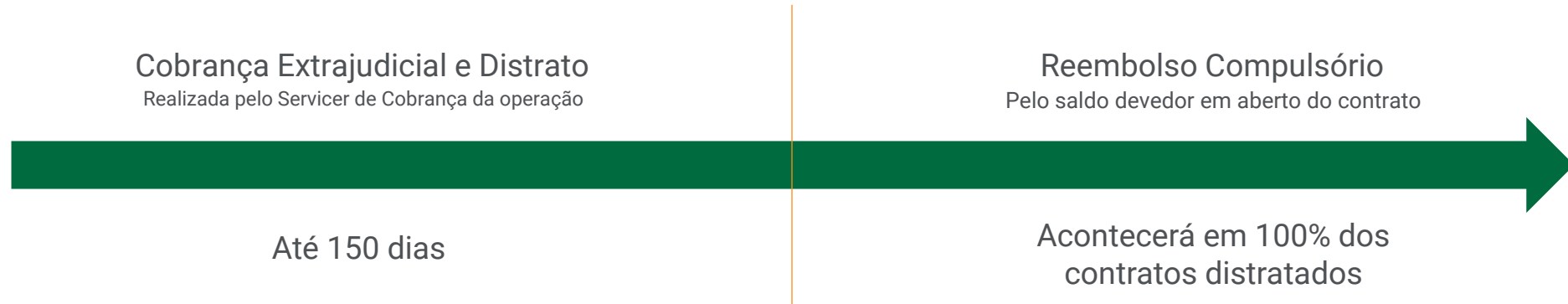
LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Cronograma de Recuperação do Crédito



Cronograma de Cobrança sem Alienação Fiduciária do Imóvel em Garantia



Cronograma de Cobrança com Alienação Fiduciária do Imóvel em Garantia



Fonte: MRV

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



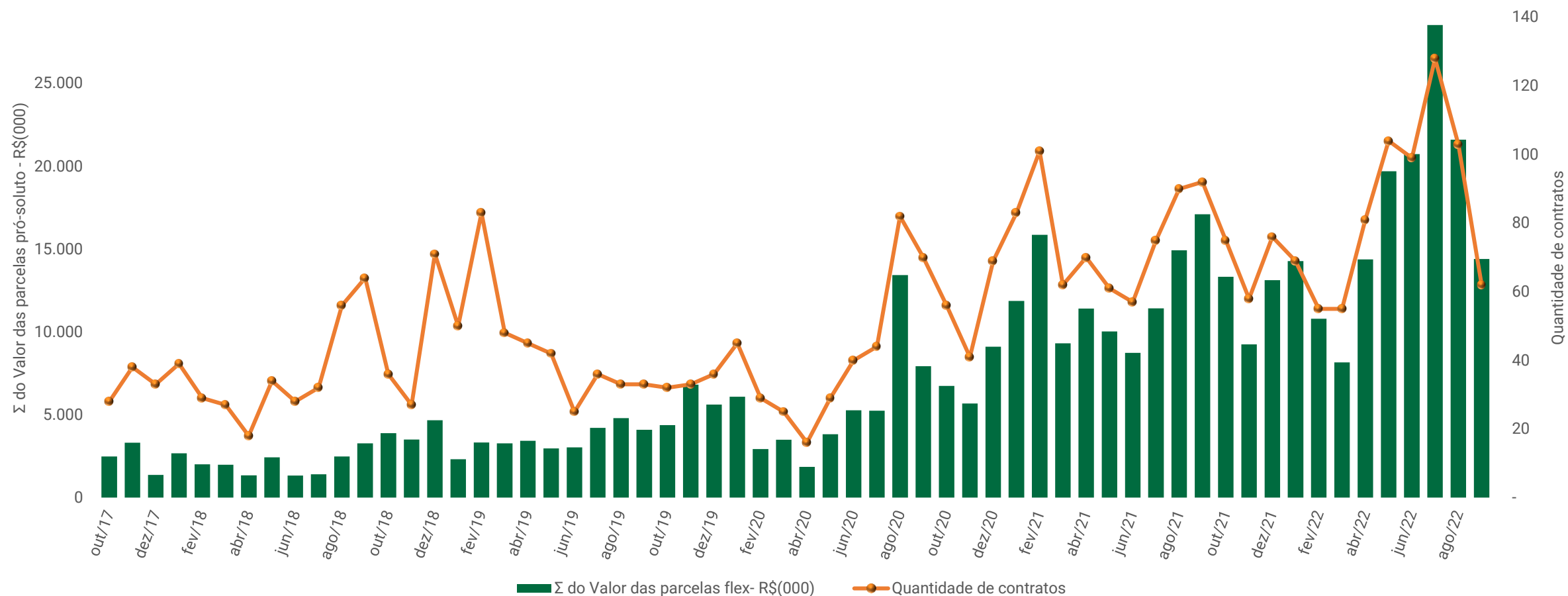
3. Carteira MRV “Flex”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Carteira MRV “Flex”



Evolução da Originação acumulada



Fonte: Dados da Companhia – Corte da base de dados em Set/2022

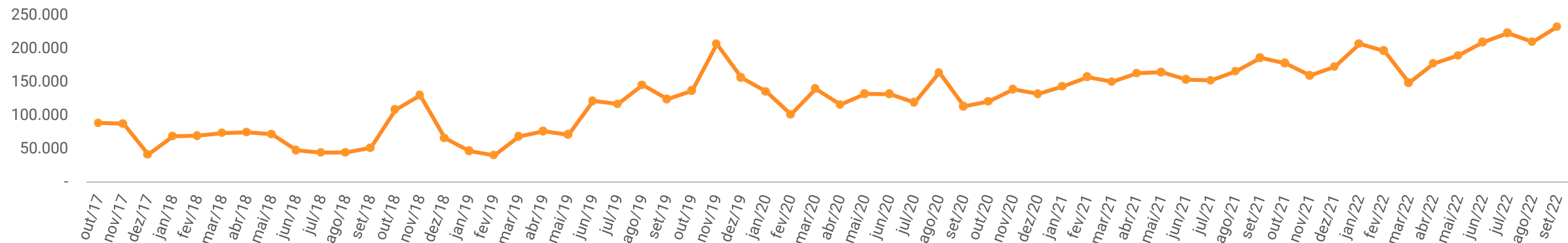
LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

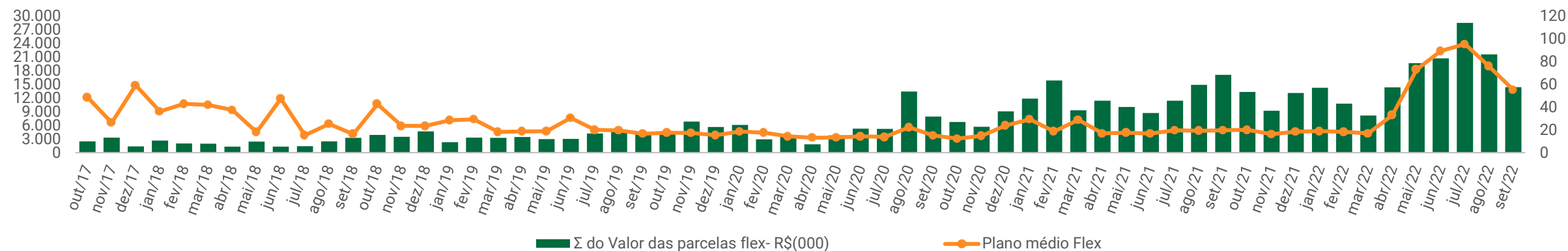
Carteira MRV “Flex”



Ticket Médio de Contratos



Plano Médio



Fonte: Dados da Companhia – Corte da base de dados em Set/2022

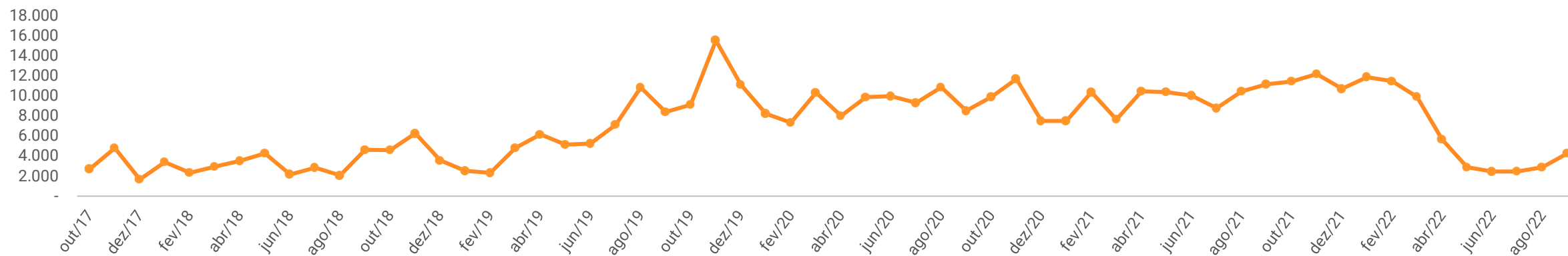
LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

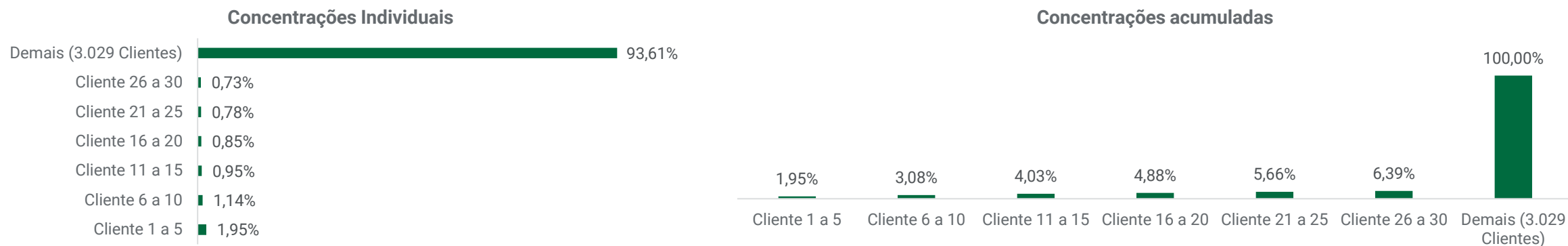
Carteira MRV “Flex”



Valor Médio de Parcelas



Concentração por cliente



Fonte: Dados da Companhia – Corte da base de dados em Set/2022

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Carteira MRV “Flex”



Aging List por plano de produto

Situação	Flex		
	? do Valor das parcelas pró-soluto - R\$(000)	%	% Acum.
Total sob análise	457.098		
(-) Descontos	26.697	5,84%	
(+) Multa	3.065	0,67%	
(-) Parcelas a vencer em 30 de setembro de 2022	171.105	37,43%	
Total vencido e/ ou liquidado até 30 de setembro de 2022	262.361	100,00%	
Parcelas liquidadas antecipadamente	122.748	46,79%	
Parcelas antecipadas acima de 360 dias	6.719	2,56%	2,56%
Parcelas antecipadas de 181 a 360 dias	5.019	1,91%	4,47%
Parcelas antecipadas de 151 a 180 dias	2.092	0,80%	5,27%
Parcelas antecipadas de 121 a 150 dias	1.889	0,72%	6,00%
Parcelas antecipadas de 91 a 120 dias	2.604	0,99%	6,98%
Parcelas antecipadas de 61 a 90 dias	3.536	1,35%	8,33%
Parcelas antecipadas de 31 a 60 dias	10.396	3,96%	12,29%
Parcelas antecipadas de 16 a 30 dias	10.511	4,01%	16,30%
Parcelas antecipadas de 11 a 15 dias	5.803	2,21%	18,51%
Parcelas antecipadas de 6 a 10 dias	17.316	6,60%	25,11%
Parcelas antecipadas de 1 a 5 dias	56.863	21,67%	46,79%
Parcelas liquidadas no vencimento	82.501	31,45%	78,23%
Parcelas liquidadas com atraso	39.367	15,00%	
Parcelas liquidados de 1 a 5 dias	13.002	4,96%	83,19%
Parcelas liquidados de 6 a 10 dias	5.460	2,08%	85,27%
Parcelas liquidados de 11 a 15 dias	2.187	0,83%	86,10%
Parcelas liquidados de 16 a 30 dias	4.720	1,80%	87,90%
Parcelas liquidados de 31 a 60 dias	5.152	1,96%	89,86%
Parcelas liquidados de 61 a 90 dias	2.636	1,00%	90,87%
Parcelas liquidados de 91 a 120 dias	1.502	0,57%	91,44%
Parcelas liquidados de 121 a 150 dias	1.104	0,42%	91,86%
Parcelas liquidados de 151 a 180 dias	693	0,26%	92,13%
Parcelas liquidados de 181 a 360 dias	2.346	0,89%	93,02%
Parcelas liquidados acima de 360 dias	565	0,22%	93,24%
Parcelas vencidas	17.746	6,76%	
Parcelas vencidos até 5 dias	130	0,05%	93,29%
Parcelas vencidos de 6 a 10 dias	37	0,01%	93,30%
Parcelas vencidos de 11 a 15 dias	6	0,00%	93,30%
Parcelas vencidos de 16 a 30 dias	1.718	0,65%	93,96%
Parcelas vencidos de 31 a 60 dias	2.125	0,81%	94,77%
Parcelas vencidos de 61 a 90 dias	1.723	0,66%	95,42%
Parcelas vencidos de 91 a 120 dias	1.028	0,39%	95,82%
Parcelas vencidos de 121 a 150 dias	2.089	0,80%	96,61%
Parcelas vencidos de 151 a 180 dias	985	0,38%	96,99%
Parcelas vencidos de 181 a 360 dias	4.858	1,85%	98,84%
Parcelas vencidos acima de 360 dias	3.047	1,16%	100,00%

12,29%

1,11%

3,01%

Fonte: Dados da Companhia – Corte da base de dados em Set/2022

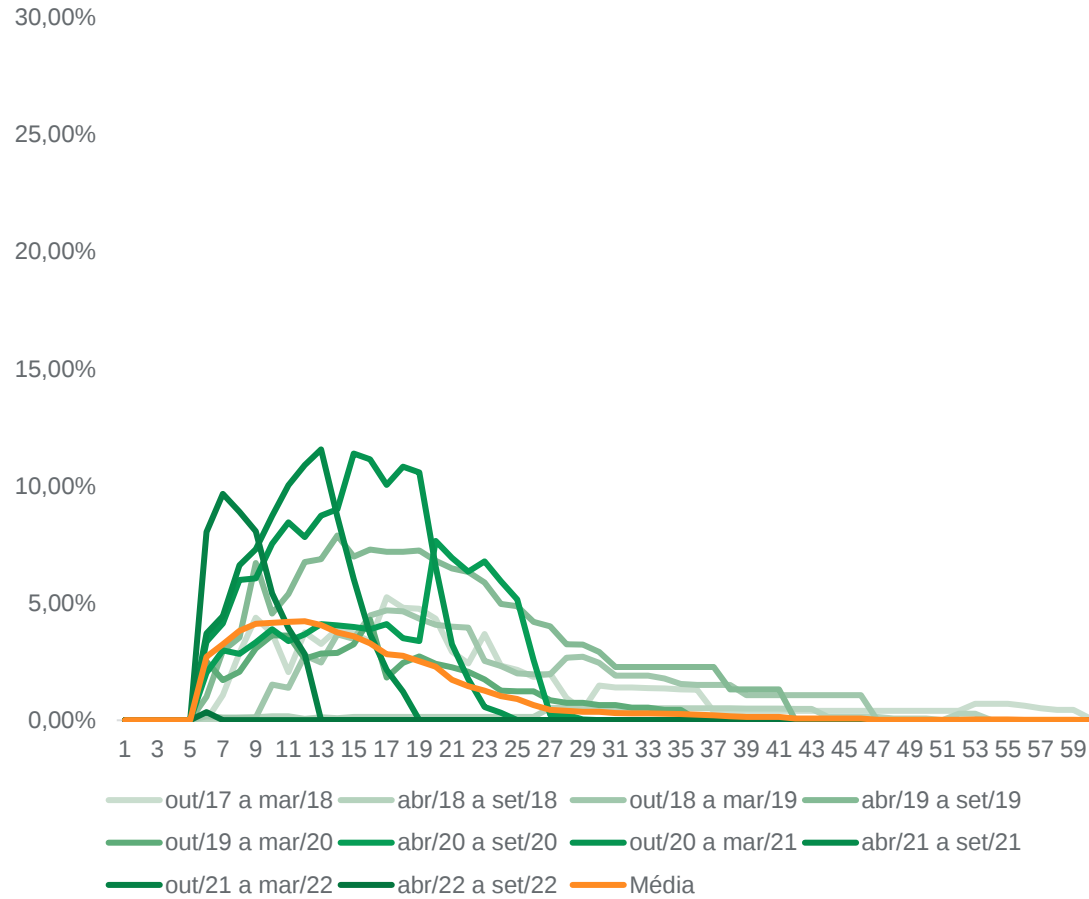
LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Carteira MRV “Flex”

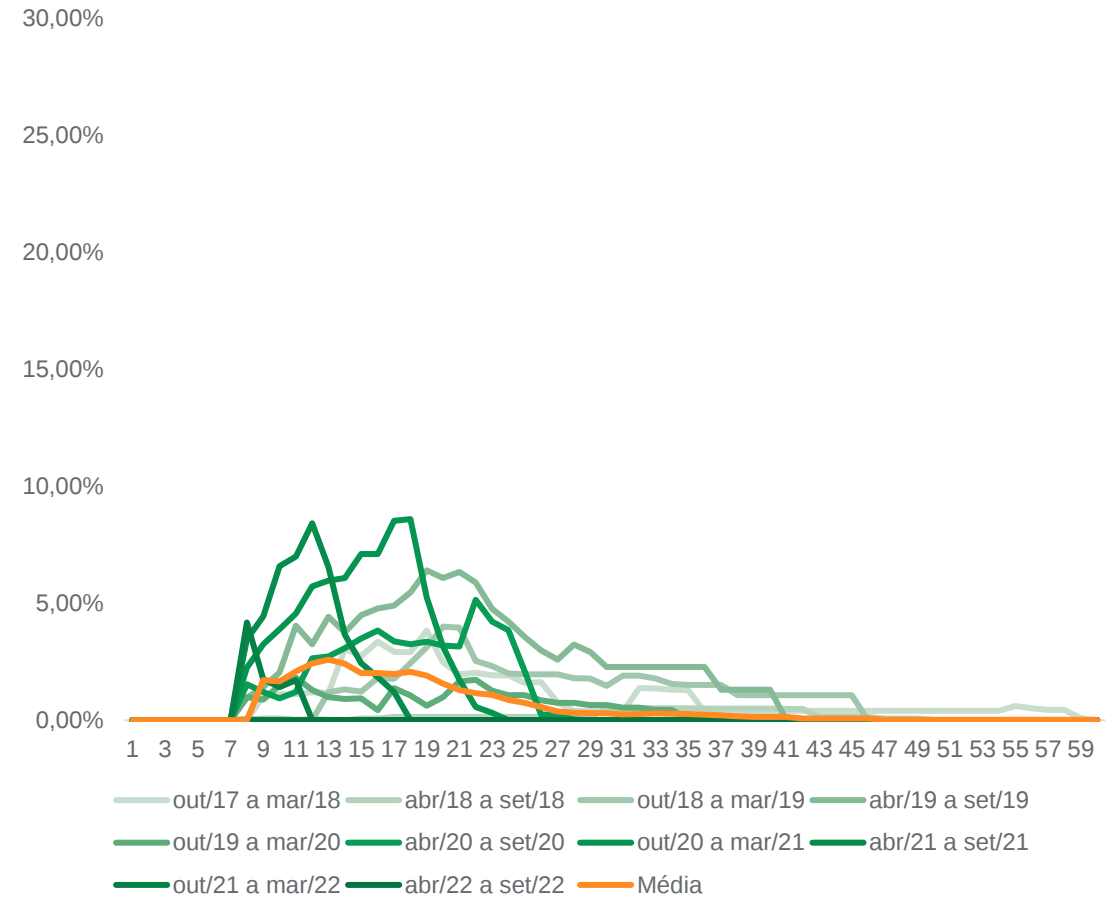


Perda Líquida Over 90d



Fonte: Dados da Companhia – Corte da base de dados em Set/2022

Perda Líquida Over 180d



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



4. Carteira Cedida

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Características da Carteira Cedida

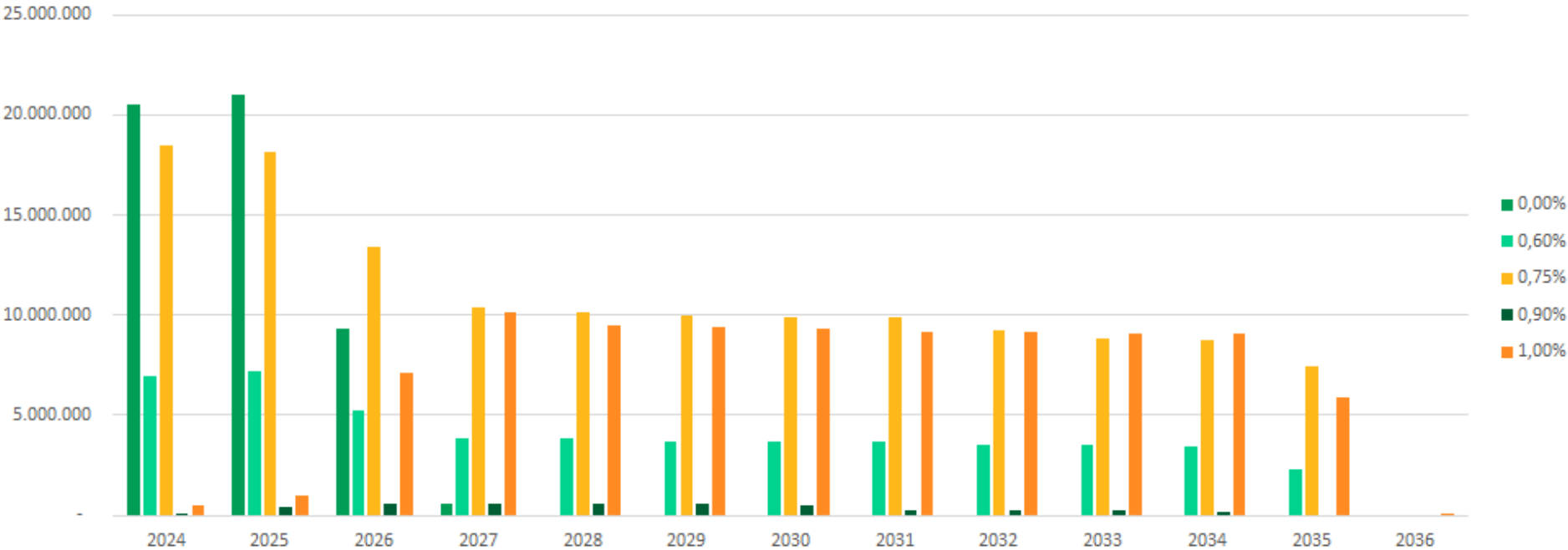


Qtde. Empreendimentos	Qtde. Contratos	LTV Médio - Pré-Chaves	LTV Médio - Pós-Chaves	Valor Presente dos Contratos na Data de Emissão¹
158	1218	89,6%	61,2%	307.816.219

Valor Nominal dos Contratos na Data de Corte	Volume a IPCA+ 0,0% a.m.	Volume a IPCA+ 0,6% a.m.	Volume a IPCA+ 0,75% a.m.	Volume a IPCA+ 0,9% a.m.	Volume a IPCA+ 1% a.m.
330.479.221	51.368.365	51.024.031	134.647.268	4.193.437	89.246.118

Taxa Média Ponderada da Carteira² (% a.a.)	Duration da Carteira² (anos)
8,24%	5,11

Fluxo de Recebíveis dos contratos cedidos² (até 2035)



(1) Valor Presente dos Contratos calculados a partir da Taxa de Cessão expressa no Termo de Securitização, corte em 20/11/2023

(2) Valores calculados sobre o Saldo Devedor em aberto cedido para o CRI

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

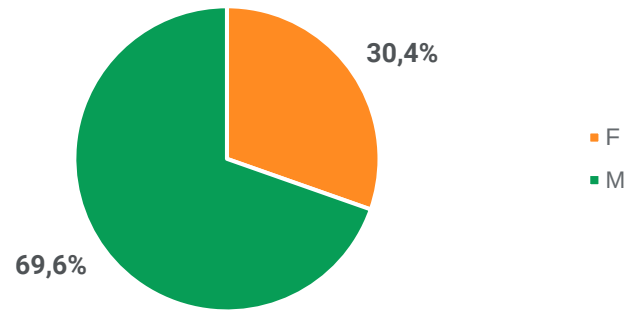
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Características da Carteira Cedida

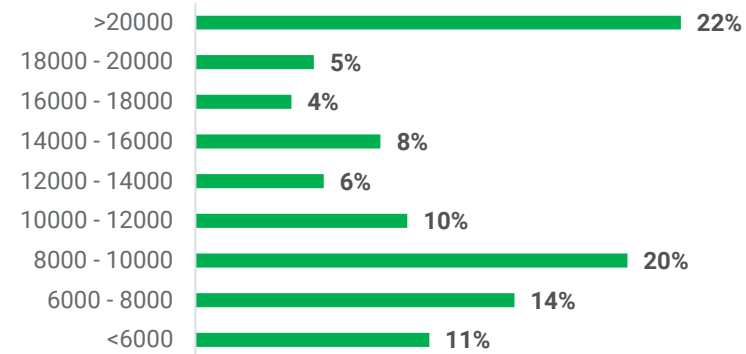


Valor do Saldo Devedor em Aberto Cedido¹ para o CRI = R\$ 330.479.221

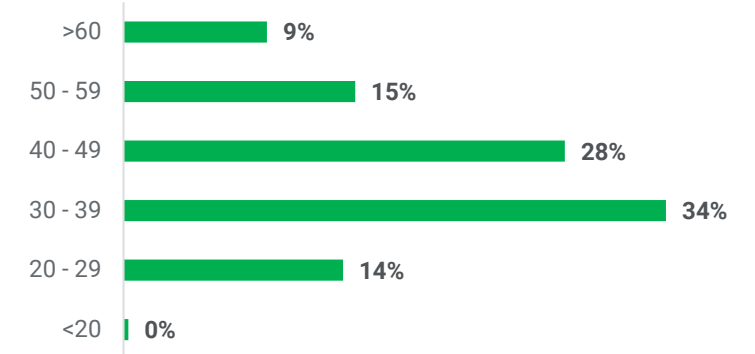
Sexo



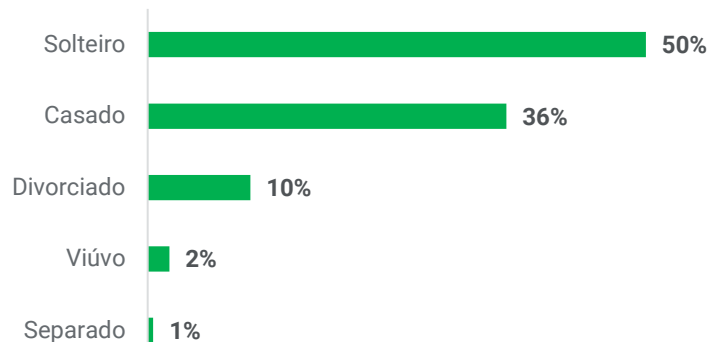
Renda



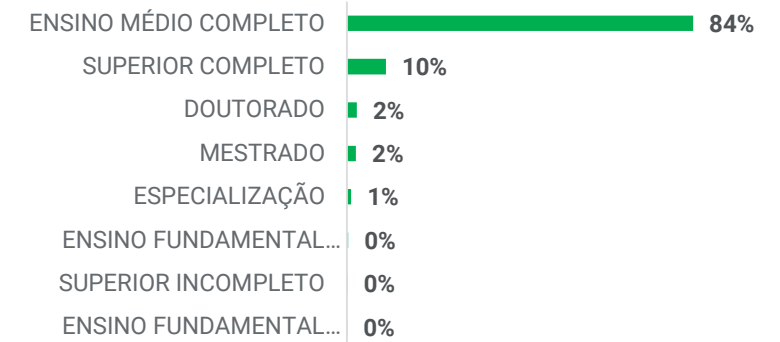
Idade



Estado civil



Escolaridade



(1) O Saldo Devedor em aberto é calculado a partir das taxas contratuais celebradas pela MRV

Concentrações calculadas sobre Saldo Devedor em aberto cedido para o CRI e as informações fornecidas pela Companhia acerca da carteira cedida descrita no Anexo VII do Contrato de Cessão – data base de corte 20/11/2023

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Características da Carteira Cedida

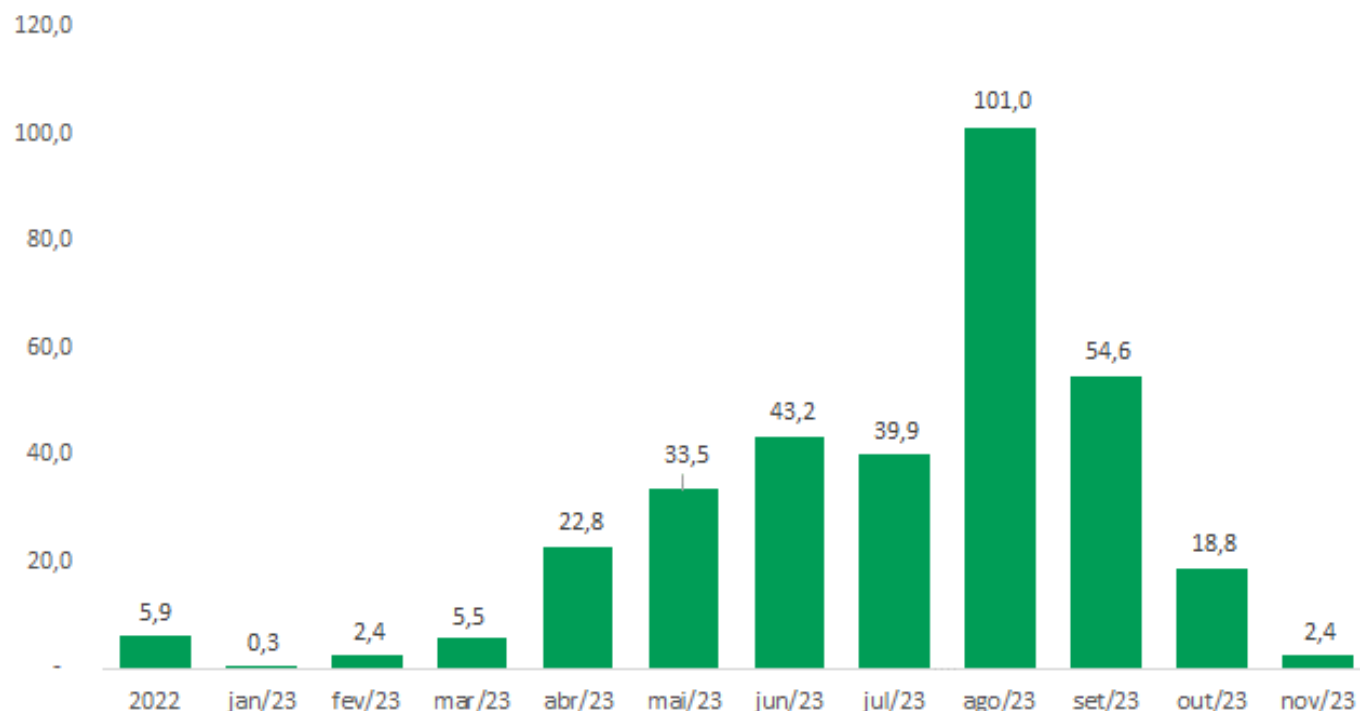


Valor do Saldo Devedor em Aberto Cedido¹ para o CRI = R\$ 330.479.221

Título

Concentração de vendas por mês (R\$ MM)

ESTADO	CARTEIRA (R\$ MM)	CARTEIRA (%)
BA	69,8	21,1%
SP	32,9	10,0%
AM	31,8	9,6%
MG	28,9	8,7%
AL	28,3	8,6%
RJ	26,5	8,0%
PR	19,7	6,0%
MT	18,7	5,7%
MA	15,7	4,8%
RN	13,2	4,0%
PB	7,4	2,2%
PI	6,9	2,1%
DF	6,1	1,8%
SE	4,9	1,5%
TO	4,5	1,4%
SC	3,6	1,1%
GO	2,9	0,9%
MS	2,7	0,8%
ES	2,5	0,8%
RS	1,5	0,5%
CE	1,3	0,4%
PE	0,6	0,2%



(1) O Saldo Devedor em aberto é calculado a partir das taxas contratuais celebradas pela MRV

Informações fornecidas pela Companhia acerca da carteira cedida descrita no Anexo VII do Contrato de Cessão – data base de corte 20/11/2023

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

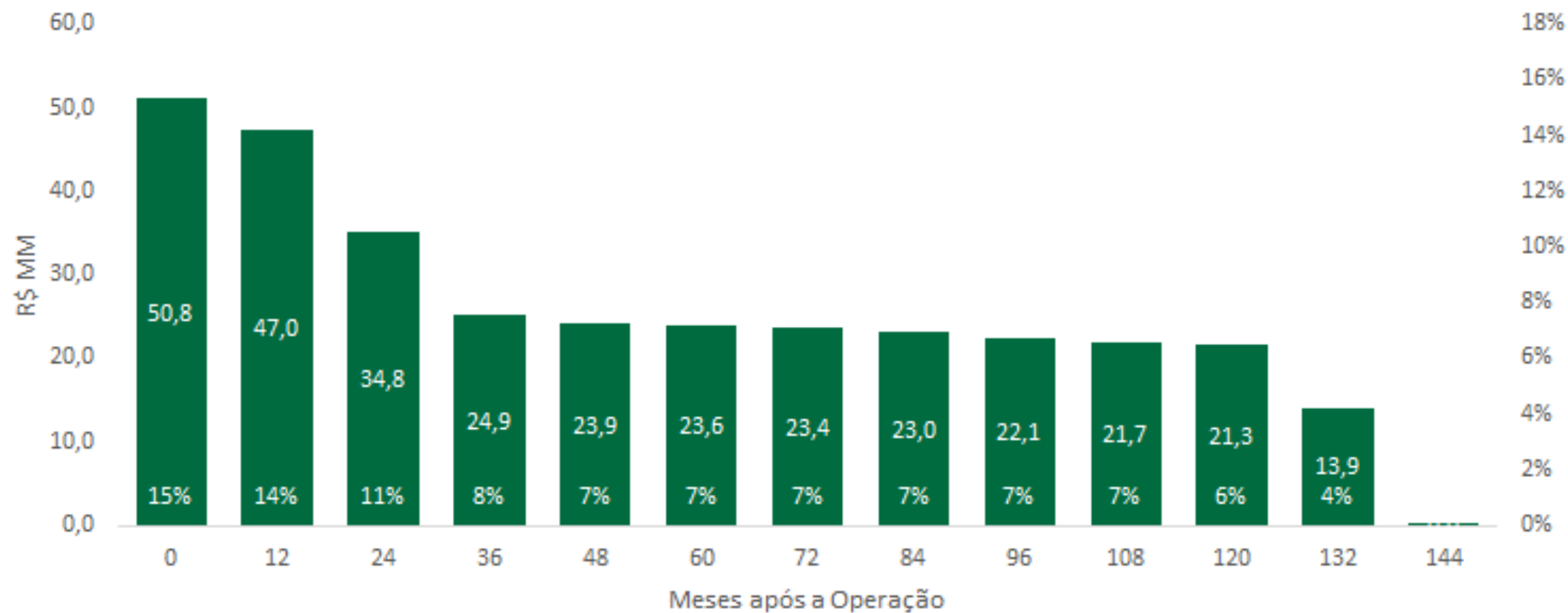
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Características da Carteira Cedida



Valor do Saldo Devedor em Aberto Cedido¹ para o CRI = R\$ 330.479.221

Disposição dos recebíveis da Carteira Cedida ao longo do tempo



(1) O Saldo Devedor em aberto é calculado a partir das taxas contratuais celebradas pela MRV

Informações fornecidas pela Companhia acerca da carteira cedida descrita no Anexo VII do Contrato de Cessão – data base de corte 20/11/2023

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

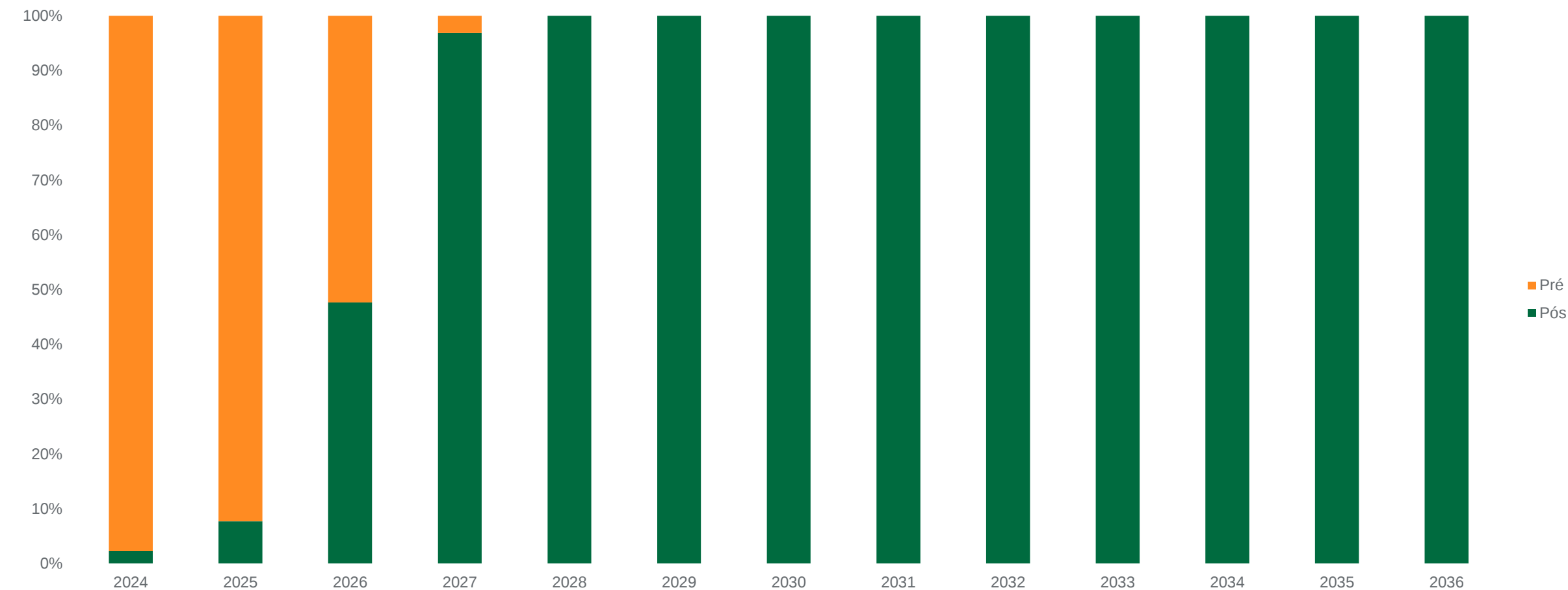
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Características da Carteira Cedida



Valor do Saldo Devedor em Aberto Cedido¹ para o CRI = R\$ 330.479.221

Matriz de evolução da carteira de pré-chaves para pós-chaves (conforme saldo devedor em aberto)



(1) O Saldo Devedor em aberto é calculado a partir das taxas contratuais celebradas pela MRV

Gráfico acima considera o fluxo de valor das respectivas parcelas atualizado pela taxa correspondente, desconsiderando-se atualização por IPCA
Informações fornecidas pela Companhia acerca da carteira cedida descrita no Anexo VII do Contrato de Cessão – data base de corte 20/11/2023

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

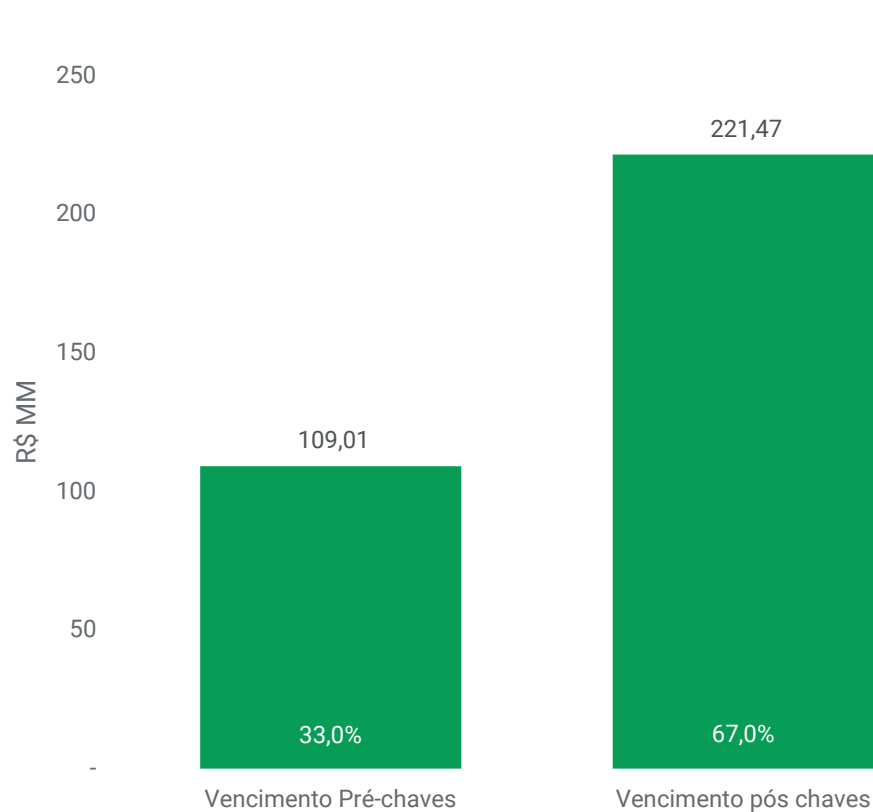
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Características da Carteira Cedida

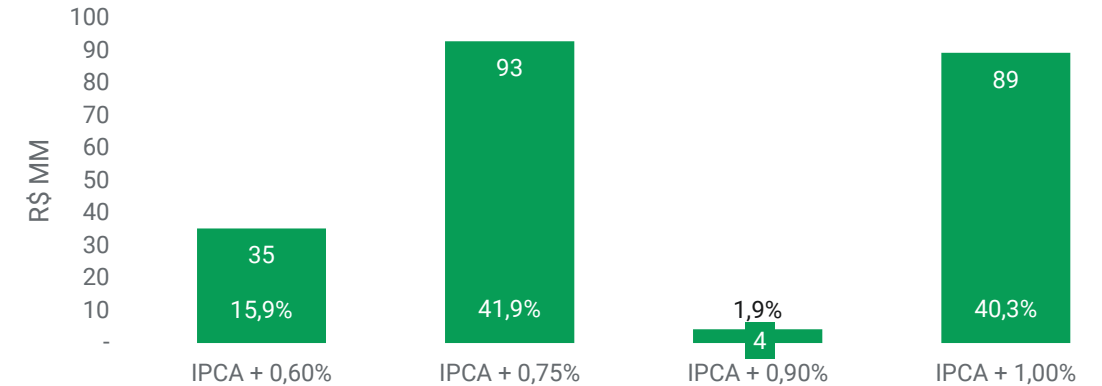


Valor do Saldo Devedor em Aberto Cedido¹ para o CRI = R\$ 330.479.221

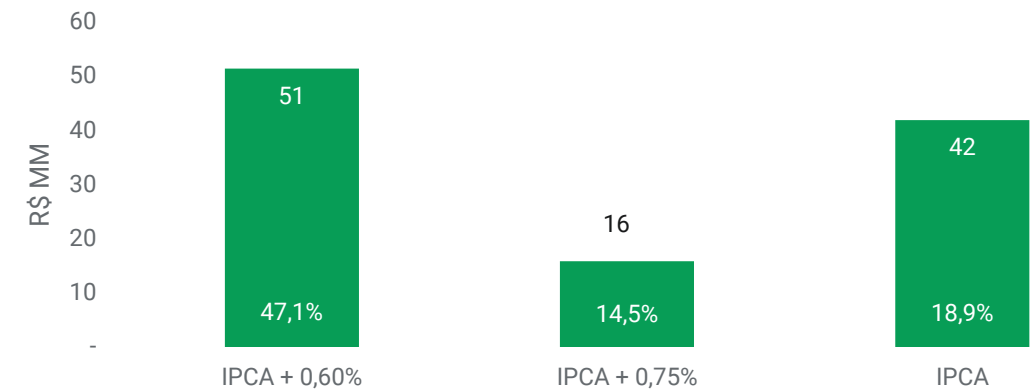
Abertura por Momento do Vencimento das Parcelas



Abertura por Tipo Correção – Pós Obra



Abertura por Tipo Correção – Durante a Obra



(1) O Saldo Devedor em aberto é calculado a partir das taxas contratuais celebradas pela MRV

Informações fornecidas pela Companhia acerca da carteira cedida descrita no Anexo VII do Contrato de Cessão – data base de corte 20/11/2023

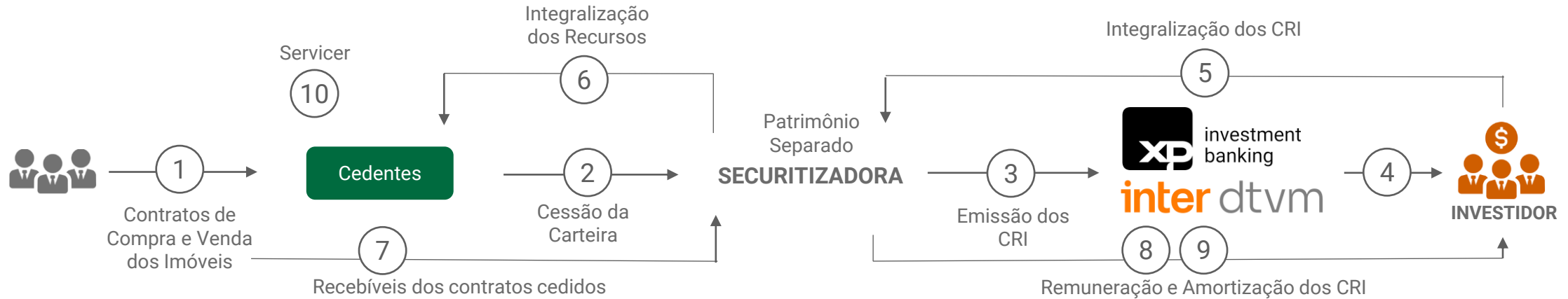
LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



5. Estrutura do CRI

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Estrutura do CRI



1. A MRV e as Cedentes, como parte dos contratos de compra e venda de imóveis pode utilizar o montante como lastro para o CRI.
2. A MRV e as Cedentes celebram cessão definitiva dos Direitos Creditórios Imobiliários à Securitizadora, os quais, após referida cessão, representam parte dos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI.
3. A Securitizadora realiza a emissão dos CRI com lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários.
4. Os Coordenadores e os Participantes Especiais da Oferta acessam o mercado de capitais em busca de Investidores Profissionais e Investidores Qualificados.
5. Os Investidores subscrevem e integram os CRI.
6. Os recursos integralizados são utilizados pela Securitizadora para pagar o valor de aquisição dos créditos cedidos pela MRV e pelas Cedentes, para compor o Fundo de Reserva, o Fundo de Despesas e para reter o Valor para o Primeiro Evento de Pagamento dos CRI.
7. Os valores devidos pelos Devedores são pagos exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado, de titularidade da Securitizadora, que compõe o Patrimônio Separado.
8. A Securitizadora realiza o pagamento da remuneração e amortização dos CRI para os investidores, de acordo com a Cascata de Pagamentos prevista no Termo de Securitização.
9. A MRV, atuando como Servicer, será responsável pela gestão, cobrança e execução extrajudicial dos Direitos Creditórios Imobiliários cedidos na operação no período de até 150 dias, conforme previsto no Contrato de Servicer. Após esse momento, será realizado o distrato do contrato.
10. Em caso de inadimplência dos Instrumentos de Venda e Compra de Unidades Autônomas:
 - a. Antes da constituição da Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma: Em caso de inadimplência dos Instrumentos de Venda e Compra de Unidades Autônomas previamente à constituição da Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma respectiva, a MRV, atuando como Servicer, será responsável por realizar a cobrança administrativa e, caso não haja o adimplemento, rescindir o Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma que possua qualquer valor inadimplido pelo respectivo Devedor por prazo igual ou superior a 150 (cento e cinquenta) dias, conforme informado pelo Servicer. Caso haja o distrato, a MRV e as Cedentes deverão realizar o Reembolso Compulsório em favor do Patrimônio Separado no valor equivalente ao saldo devedor em aberto do respectivo Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma.
 - b. Pós constituição da Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma: Em caso de inadimplência dos Instrumentos de Venda e Compra de Unidades Autônomas após a constituição da Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma respectiva, deverá ocorrer a excussão da Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma. A Securitizadora, ou o agente contratado para seguir com o processo de excussão, será responsável por realizar todos os procedimentos necessários, nos termos do Contrato de Servicing e Backup Servicing, nas formas e prazos previstos nos respectivos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma ou documentos que o substituam, como uma escritura pública definitiva de transferência da Unidade Autônoma, sendo que os custos para realização dos procedimentos necessários serão arcados pelos recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado.

Fonte: Termo de Securitização e Contrato de Cessão

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Mecanismos de Proteção de Crédito



Subordinação

- Cobertura total (**subordinação + fundo de reserva**) de cerca de **3x o distrato histórico de 9%**
- Estrutura de capital
 - a. **CRI Subordinado Júnior: 18,75%** do Montante Total;
 - b. **CRI Seniores:** Aproximadamente **81,25%** do Montante Total;
 - a. Institucional: 51,25%
 - b. Varejo: 30%

Fundo de Reserva

- **9,8%** dos recursos recebidos por meio da(s) integralização(ões) dos CRI
- Destinado a:
 - i. fazer frente às Obrigações;
 - ii. o pagamento das Despesas caso o Fundo de Despesas seja insuficiente;
 - iii. promover a Amortização Extraordinária Compulsória Parcial ou o Resgate Antecipado Compulsório Total dos CRI
- Dentre outras hipóteses, seus recursos serão destinados à **Amortização Extraordinária Compulsória Parcial** em caso de **desenquadramento (à maior ou à menor) do Índice de Cobertura Sênior**, sendo realizada Amortização Extraordinária Compulsória Parcial dos CRI Seniores até o reenquadramento do Índice de Cobertura Sênior

Cascata de Pagamentos

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">a. Despesas do Patrimônio Separado;b. Encargos moratórios eventualmente incorridos e não pagos, se existentes;c. Recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, se for o caso;d. Recomposição do Fundo de Reserva, se for o caso;e. Pagamento das parcelas de Remuneração dos CRI Seniores (Varejo e Institucional);f. Amortização Programada dos CRI Seniores (Varejo e Institucional);g. Amortização Extraordinária Compulsória Parcial dos CRI Seniores, se for o caso; | <ul style="list-style-type: none">h. Resgate Antecipado Compulsório Total dos CRI Seniores;<ul style="list-style-type: none">a. a caso os recursos na Conta do Patrimônio Separado, incluindo Fundo de Reserva e excluindo o Fundo de Despesas, sejam suficientes para quitar o saldo devedor dos CRI Seniores, inclusive os custos inerentes a tal;b. Exercício da Opção de Compra da MRV caso venha a ser substituída ou seja aprovada em Assembleia alteração das características dos CRI;i. Caso não haja CRI Seniores em circulação, pagamento das parcelas de Remuneração, amortização Programada e Amortização Extraordinária Compulsória Parcial dos CRI Subordinados |
|--|---|
- a. **Somente dos CRI Seniores Institucionais:** Caso haja desenquadramento, (à maior) do Índice de Cobertura Sênior
 - b. **Dos CRI Seniores Institucionais e Varejo:** Caso haja (a) desenquadramento, (a menor) do

Fonte: Termo de Securitização

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Mecanismos de Proteção de Crédito



Índice de Cobertura

Apurado pela Emissora (a) em cada Data de Verificação; e (b) em caso de Exclusão de Direitos Creditórios Imobiliários, o qual deverá:

- (i) para avaliação de desenquadramento de inadimplência, ou seja, desenquadramento à menor, ser igual ou superior a **1,12**; e
- (ii) para avaliação de desenquadramento em virtude de pré-pagamentos, ser igual ou inferior ao índice previsto na tabela do Anexo I para a respectiva Data de Verificação

(Valor dos Direitos Creditórios Imobiliários * Fator de Ponderação Senior + Valor das Disponibilidades)

Premissas Cálculo

Saldo Agregado de CRI Seniores

- a. **Valor dos Direitos Creditórios Imobiliários:** O Valor presente agregado dos Direitos Creditórios Imobiliários componentes do Patrimônio Separado, líquidos de Provisão para Devedores Duvidosos
- b. **Provisão para Devedores Duvidosos:** significa o produto do saldo do respectivo Direito Creditório Imobiliário na data em questão e o percentual definido conforme ao lado.
- c. **Fator de Ponderação Sênior:** para cálculo do
 - (a) desenquadramento por inadimplência, ou seja, desenquadramento a menor, **81,25%**,
 - (b) em virtude de pré-pagamento, ou seja, desenquadramento a maior, o percentual previsto conforme tabela do Anexo I do Termo de Securitização
- d. **Valor das Disponibilidades:** O valor agregado de recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado acrescido do valor dos Investimentos Permitidos, incluindo Fundo de Reserva e excluindo Fundo de Despesas;
- e. **Saldo Agregado de CRI Seniores:** A soma do saldo de principal dos CRI Seniores – 1ª Série e CRI Seniores – 2ª Série, calculados pro forma os pagamentos de Remuneração, Amortização Programada e Amortização Extraordinária referentes aos CRI Seniores no mês em questão.

Faixa de Atraso	Percentual de Provisão
31 a 60 dias	15%
61-90 dias	30%
91 a 120 dias	40%
121 a 150 dias	50%
151 a 180 dias	70%
Acima de 180 dias	100%

Fonte: Termo de Securitização

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Mecanismos de Proteção de Crédito



Índice de Relação Sênior

O índice apurado pela Emissora em cada Data de Verificação, o qual deverá ser igual ou inferior a **1,00** (um inteiro), sendo calculado conforme abaixo:

Saldo Agregado de CRI Seniores – 2ª Série

Saldo Agregado de CRI Seniores – 1ª Série

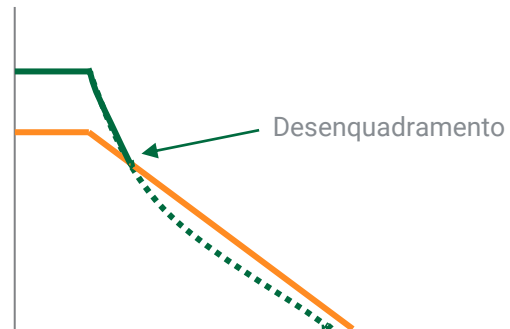
Cenário Base

CRI Seniores – 1ª Série: Amortização Programada + Amortizações Extraordinárias

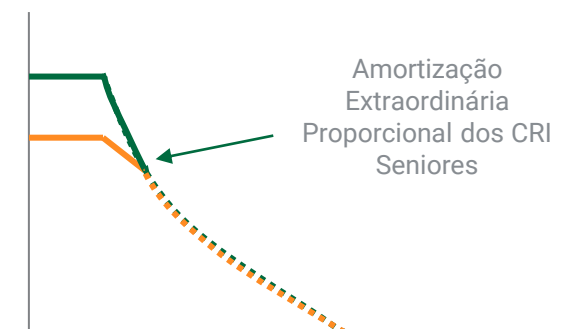
CRI Seniores – 2ª Série: Amortização Programada

CRI Seniores – 1ª Série: —
CRI Seniores – 2ª Série: —

Desenquadramento Índice de Relação Senior



Amortização Extraordinária Proporcional



Fonte: Termo de Securitização

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



6. Termos e Condições da Oferta

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Termos e Condições



Emissora e Securitizadora	True Securitizadora
<i>Servicer</i>	MRV
Cedente	SPEs do Grupo MRV
Coordenador Líder	XP Investimentos CTVM S.A.
Coordenador	Banco Inter
<i>Backup Servicer</i>	Direto
Custodiante das CCI's	Vortex
Agente Fiduciário	Oliveira Trust
Escriturador e Banco Liquidante	Itaú

Fonte: Termo de Securitização e Lâmina

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Termos e Condições



Direitos Creditórios	“ Carteira Flex ” - decorrentes da venda de Unidades Autônomas por sociedades do Grupo MRV para cada um dos respectivos Adquirentes		
Instrumento	CRI - Certificados de Recebíveis Imobiliários		
Formato	Resolução CVM nº 160, sob o rito automático, em regime de melhores esforços		
Público Alvo	Investidores Qualificados		
Proporção entre Séries Seniores	Para distribuição dos CRI e determinação do volume final dos CRI efetivamente distribuídos, a relação entre os CRI Seniores – 2ª Série e os CRI Seniores – 1ª Série não deverá ultrapassar a proporção de 58,60% a ser verificada a cada integralização de CRI Seniores – 2ª Série		
Série	CRI Seniores - 1ª Série	CRI Seniores - 2ª Série	CRI Subordinados
Público Alvo	Investidores Institucionais	Investidores de Varejo	MRV
Duration	5,55 anos	2,85 anos	7,4 anos
Prazo Médio	8,13 anos	3,44 anos	11,45 anos
Estrutura de Capital	51,25%	30,0%	18,75%
Regime de Amortização	Amortização Programada + Amortizações Extraordinárias	Amortização Programada	Após amortização dos CRI Seniores
Pagamento da Amortização	Mensal, com carência de 2 meses	Mensal, com carência de 2 meses	Mensal, com carência de 2 meses
Taxa	A maior entre NTN (30) + 405bps ou IPCA + 10,00%	A maior entre NTN (27) + 305bps ou IPCA + 9,00%	IPCA + 9,00%
Pagamento da Remuneração	Mensal, com carência de 2 meses (incorpora juros no 1º e 2º meses)	Mensal, com carência de 2 meses (incorpora juros no 1º e 2º meses)	Mensal, com carência de 2 meses (incorpora juros no 1º e 2º meses)
Lastro e Garantia	De forma resumida, dentre outros descritos na documentação dos CRI: • Fundo de reserva descontado do Preço da Cessão – cerca de 9,8% do montante integralizado dos CRI; • Pré – chaves: Reembolso compulsório por parte da MRV em caso distrato; • Pós – chaves: Reembolso compulsório por parte da MRV em caso de vícios ou descumprimento dos prazos de formalização de AF; • Fundo de despesas considerando 100% das despesas da operação, descontado do Preço de Cessão; • AF do imóvel após Habite-se; • Regime Fiduciário dos Direitos Creditórios Imobiliários e da Conta do Patrimônio Separado.		
Obrigações do Devedor	A MRV está obrigada a realizar a AF na data máxima estipulada na documentação		

Fonte: Termo de Securitização e Lâmina

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Informações Adicionais



O Prospecto Definitivo, que incorpora por referência o Formulário de Referência da Securitizadora, e a Lamina da Oferta estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da Internet:

- 1) **Coordenador Líder:** <https://ofertaspublicas.xpi.com.br/> (neste website, clicar no botão "CRI Cessão de Carteira MRV 2", selecionar a referida emissão por meio do link "Detalhes da Oferta", e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).
- 2) **Coordenador:** <https://www.bancointer.com.br/pravoce/investimentos/ofertas-publicas/> (neste website, clicar no botão "Conheça as Ofertas disponíveis". No campo de pesquisa "Qual oferta pública você procura?", pesquisar por "CRI Cessão de Carteira MRV 2", selecionar a referida emissão por meio do link "Detalhes da Oferta", e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).
- 3) **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 CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 1ª SÉRIE: BRAPCSCRM81 / CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 2ª SÉRIE: BRAPCSCRM99 / CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 3ª SÉRIE: BRAPCSCRIMA5 ". Clicar em "VER+" e na caixa de seleção "Documentos da Operação" selecionar "Prospecto Definitivo").
- 4) **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM:** <https://www.gov.br/cvm> (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 "BRAPCSCRM81" ou "BRAPCSCRM99" ou "BRAPCSCRIMA5", no campo "Período de Entrega Até" inserir a data atual e clicar em "Filtrar". Posteriormente, localizar o documento desejado pela coluna "Tipo", clicar em cima do símbolo da lupa com o papel dobrado "visualizar documento" à direita para acesso ao documento).
- 5) **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3:** <http://www.b3.com.br> (neste website, clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar no campo "Renda Fixa", em seguida clicar em "Títulos Privados" – "Saiba mais", selecionar "CRI", e no campo direito em "Sobre o CRI", selecionar a opção "CRIs listados". No campo de buscar, digitar True Securitizadora S.A., ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por "Emissão: 161". Posteriormente clicar em "Informações Relevantes", selecionar ano da emissão da oferta e em seguida em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e realizar o download da versão mais recente do documento desejado da 161ª Emissão de CRI da True Securitizadora S.A.).

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



7. Apêndice

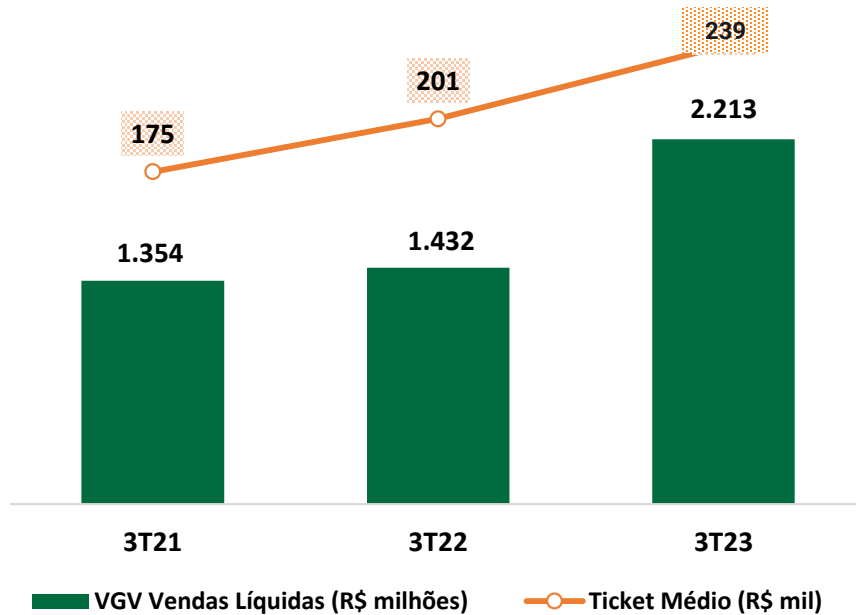
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Highlights Financeiros



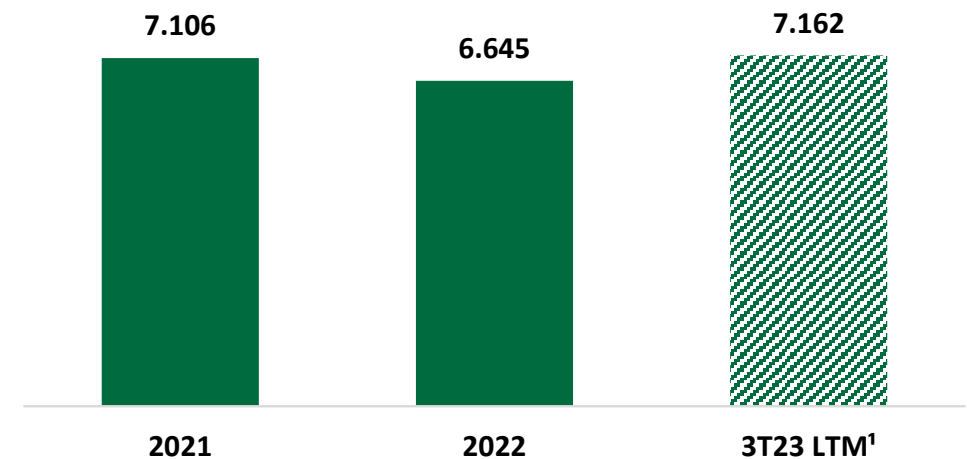
Evolução Vendas Líquidas e Ticket Médio - MRV Incorporação

(%MRV)



Evolução da Receita Operacional Líquida – Operação Consolidada

(R\$ Milhões)



Fonte: MRV ER 3T23 – <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/8782cdc5-1071-72dd-321e-88cb51544575?origin=2>; <https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivo/PEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=1159440>; <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/ba9b26d0-f171-e00d-ae4-c000289a8d0e?origin=2>;

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

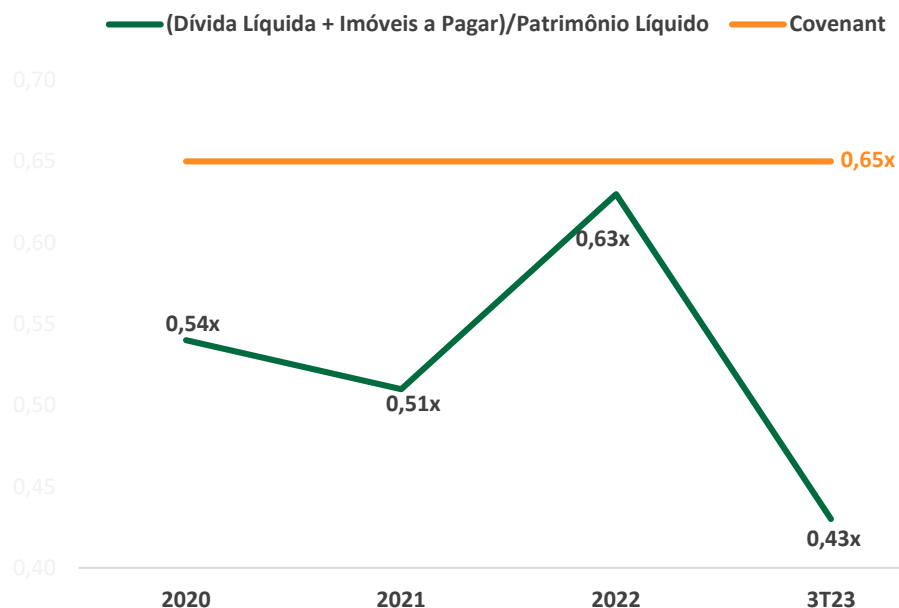
Highlights Financeiros



Detalhamento, Estrutura e Composição da Dívida

Operação Consolidada

Covenant Financeiro de Dívida



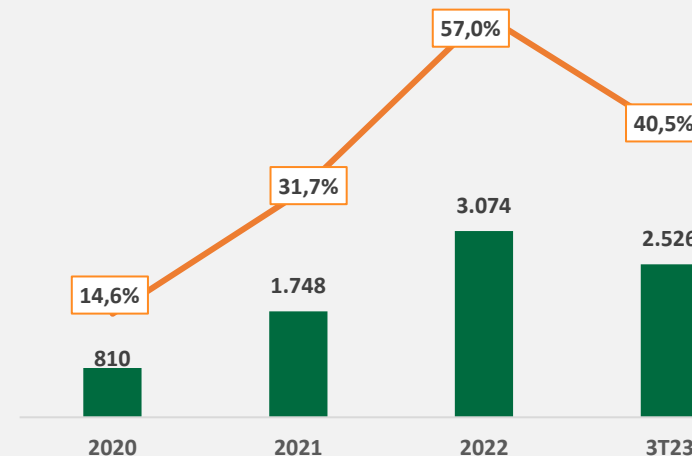
Exercício findo em 31 de dezembro

Dívida Líquida e Alavancagem

(R\$ milhões, x)

Operação Brasil

— Dívida Líquida — Dívida Líquida / PL



Exercício findo em 31 de dezembro

Fonte: MRV ER 3T23 – <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/8782cdc5-1071-72dd-321e-88cb51544575?origin=2>; <https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivo/PEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=1159440>; <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/ba9b26d0-f171-e00d-ae4-c000289a8d0e?origin=2>;

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



8. Contatos de Distribuição

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Contatos



Coordenador Líder

Getúlio Lobo	Gustavo Padrão
Carlos Antonelli	Hugo Massachi
Elisa Martinez	Lara Anatriello
Fernando Leite	Lucas Sacramone
Guilherme Pescaroli	Marco Regino
Guilherme Pontes	Marion Ayrosa
Gustavo Oxer	Raphaela Oliveira
	Vitor Amati

distribuicaoinstitucional.rf@xpi.com.br

**Av. Chedid Jafet, 75, 30º andar – Vila
Olímpia, São Paulo | SP**



Coordenador

Gabriela da Costa Belo
(31) 99367-7291
gabriela.belo@interdtvm.com.br

Lúcia Dias Moretzsohn
(31) 99283-3714
lucia.moretzsohn@interdtvm.com.br

Distribuição Institucional
distribuicaoinstitucional@interdtvm.com.br

**Av. Barbacena, 1219, 21º andar - Santo
Agostinho, Belo Horizonte | MG**

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



9. Fatores de Risco

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, às Cedentes, aos Devedores e suas respectivas atividades e diversos riscos a que estão sujeitas, ao seu setor de atuação, à Cessão de Créditos, aos Direitos Creditórios Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, neste Prospecto e nos demais Documentos da Oferta, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

Assim, 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 neste Prospecto e em outros Documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora, das Cedentes, dos Devedores e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados e, consequentemente, a capacidade da Emissora e/ou das Cedentes e/ou dos Devedores, conforme o caso, de adimplir com suas respectivas obrigações no âmbito dos Documentos da Oferta poderá ser afetada de forma adversa.

Para os efeitos deste Prospecto, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora, as Cedentes e/ou os Devedores, 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, das Cedentes e/ou dos Devedores, 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, sobre as Cedentes e sobre os Devedores. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor .

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

Fatores de Risco



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

Risco referente à subordinação entre séries dos CRI

Não aplicável, considerando que a presente Emissão dos CRI não conta com qualquer subordinação entre as Séries.

b) Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito

Riscos decorrentes dos critérios adotados pelas Cedentes para concessão de crédito aos Devedores

Os CRI são lastreados por Direitos Creditórios Imobiliários derivados de Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma celebrados com os respectivos Devedores, cuja análise de crédito foi realizada pelas Cedentes.

A celebração de contratos com os Devedores foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira dos Devedores, bem como na análise dos documentos que formalizam os Direitos Creditórios Imobiliários. O pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários está sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento dos Devedores. Portanto, a inadimplência dos Devedores pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

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

A oposição da cessão dos Direitos Creditórios Imobiliários a terceiros está sujeita à notificação dos respectivos Devedores.

A realização da cessão dos Direitos Creditórios Imobiliários pelas Cedentes deverá ser notificada pelas Cedentes aos Devedores (inclusive os novos Devedores, nos casos de Troca de Devedor, conforme abaixo definido) na forma prevista no Contrato de Cessão, em atendimento ao disposto no artigo 290 e seguintes do Código Civil, sendo certo que referida notificação deverá ser comprovada pelas Cedentes à Emissora nos prazos previstos no Contrato de Cessão. A não realização das notificações pelas Cedentes poderá afetar a eficácia da cessão dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e o pagamento dos CRI. Ainda, caso a realização das referidas notificações aos Devedores (inclusive os novos Devedores, nos casos de Troca de Devedor, conforme abaixo definido) não seja comprovada à Emissora, nos prazos estipulados no Contrato de Cessão, será configurado um evento de Reembolso Compulsório para aqueles Direitos Creditórios Imobiliários cedidos cuja notificação não tenha sido comprovada, o que pode acarretar eventuais perdas aos Investidores.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de ausência de registro do Contrato de Cessão

Nesta data, o Contrato de Cessão não está devidamente registrado em todos os Cartórios de Títulos e Documentos competentes. Caso o registro do Contrato de Cessão não seja realizado no prazo estipulado no Contrato de Cessão, a ausência de registro configurará um evento de Reembolso Compulsório para aqueles Direitos Creditórios Imobiliários cedidos cujo Contrato de Cessão não tenha sido registrado nos Cartórios de Títulos e Documentos da comarca da respectiva Cedente. Durante o período em que não houver o devido registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documento competentes, a cessão dos Direitos Creditórios Imobiliários não será oponível perante terceiros e poderá levantar questionamentos acerca da validade, eficácia e exequibilidade da cessão dos Direitos Creditórios Imobiliários. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos Investidores, caso os Direitos Creditórios Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor integral dos CRI.

Adicionalmente, o Contrato de Cessão não será objeto de aditamento para refletir a Troca de Devedor (conforme abaixo definido) e a constituição da Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma em seu Anexo VII e, conseqüentemente, não haverá registro do Contrato de Cessão refletindo as informações mais atualizadas com relação aos Direitos Creditórios Imobiliários ao longo da Emissão, o que poderá impactar a oponibilidade da cessão de referido Direito Creditório Imobiliário perante terceiros.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de questionamentos judiciais dos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma

Decisões judiciais futuras podem entender pela ilegalidade de parte dos contratos dos quais derivam os Direitos Creditórios Imobiliários cedidos, inclusive, mas não se limitando a, aplicação de multas e penalidades por atrasos. Caso seja constatado qualquer vício de validade, existência, eficácia, formalização, exigibilidade e cessão dos Direitos Creditórios Imobiliários, tal cenário acarretará o Reembolso Compulsório Parcial dos respectivo Direito Creditório Imobiliário dele decorrente, culminando no pré-pagamento parcial dos CRI, com recursos das Cedentes, o que pode gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores utilizando a mesma taxa estabelecida para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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

Não aplicável à estrutura da Oferta.

Fatores de Risco



e) Riscos da Oferta

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

A Oferta está sujeita à possibilidade de distribuição parcial, observado o Montante Mínimo

Será admitida a Distribuição Parcial dos CRI desde que haja colocação do Montante Mínimo de CRI. Caso haja Distribuição Parcial, observado o Montante Mínimo, o saldo de CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, o que será formalizado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, ao Contrato de Cessão, à Escritura de Emissão de CCI e aos demais Documentos da Operação, conforme necessário, sem necessidade de nova aprovação societária por qualquer das Partes ou de realização de Assembleia Especial de Investidores. A colocação do Montante Mínimo pode implicar uma redução da liquidez dos CRI no mercado secundário se comparada à colocação da quantidade máxima dos CRI no âmbito da Oferta.

A Emissão está condicionada a observância do Montante Mínimo. Caso seja verificada demanda inferior ao Montante Mínimo, a Oferta será cancelada. Neste caso, nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a Emissora deverá divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre o cancelamento. Em tal situação, eventuais reservas realizadas pelos Investidores serão canceladas e, caso haja, os recursos devolvidos sem qualquer correção, deduzidos os eventuais tributos incidentes e deduzidas todas e quaisquer despesas incorridas ao Patrimônio Separado até o momento da devolução dos referidos recursos, o que pode gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores utilizando a mesma taxa estabelecida para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Ausência de coobrigação da Securitizadora ou das Cedentes quanto ao adimplemento dos Direitos Creditórios Imobiliários pelos Devedores

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora ou das Cedentes quanto ao adimplemento dos Direitos Creditórios Imobiliários pelos Devedores, observados o Reembolso Compulsório e a Recomposição do Fundo de Reserva pela MRV.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Direitos Creditórios Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Fatores de Risco



Risco relacionado à auditoria jurídica

O processo de auditoria legal conduzido para a Emissão possuiu escopo restrito, definido em conjunto entre os Coordenadores, a Emissora e as Cedentes. Não foi conduzida auditoria jurídica dos Adquirentes devedores dos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma lastro dos CRI. Adicionalmente, até a Data de Emissão dos CRI, a auditoria legal ainda não havia sido concluída sobre as certidões e documentos das Cedentes. Desta forma, é possível que haja passivos ou débitos que eventualmente possam impactar a operação e/ou as partes envolvidas direta ou indiretamente e que não tenham sido identificados pelo processo de auditoria legal conduzido, o que pode afetar adversamente a liquidez dos CRI ou o recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o recebimento ou a expectativa de recebimento da Remuneração dos CRI pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Riscos decorrentes da Inexistência de Auditoria Jurídica dos Empreendimentos e dos Devedores

No âmbito da Operação, não foi e não será realizada a auditoria dos Empreendimentos, dos Devedores e dos respectivos antecessores da propriedade dos imóveis nos quais estão sendo desenvolvidos os Empreendimentos.

Desta forma, caso surjam eventuais passivos ou riscos não mapeados, o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, ou mesmo o processo e valor de excussão das garantias, quando constituídas, poderão sofrer impactos negativos, fatos estes que podem afetar o retorno financeiro esperado pelos investidores dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Riscos relacionados à existência de débitos municipais decorrentes de IPTU e taxa de limpeza, incidentes sobre as Unidades Autônomas, e de possível existência de débitos fiscais decorrentes de ISS, originalmente devidos pelas respectivas incorporadoras dos Empreendimentos.

Conforme Cláusula 4.3, item (iii), do Contrato de Cessão, a MRV declarou, por si e pelas Cedentes, a existência de débitos fiscais federais com exigibilidade suspensa, débitos municipais decorrentes de IPTU e taxa de limpeza, que originalmente seriam devidos pelos respectivos Adquirentes, incidentes sobre as Unidades Autônomas. Ainda, é possível que existam débitos fiscais decorrentes de ISS, originalmente devidos pelas respectivas incorporadoras dos Empreendimentos e vinculados às Unidades Autônomas. Não foi possível auferir se referidos débitos poderão prejudicar o cumprimento das obrigações das Cedentes no âmbito dos Instrumentos de Promessa de Compra e Venda e/ou a entrega da respectiva Unidade Autônoma ao Adquirente e, por conseguinte, o pagamento pontual dos valores devidos pelos Devedores no âmbito dos Instrumentos de Promessa de Compra e Venda, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco de término e/ou rescisão dos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma

Os Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma estão sujeitos a distrato, rescisão e inadimplemento pelos Devedores, sendo certo que as hipóteses de distrato e rescisão acarretam o Reembolso Compulsório Parcial dos respectivo Direito Creditório Imobiliário dele decorrente, culminando no pré-pagamento parcial dos CRI, com recursos das Cedentes, o que pode gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores utilizando a mesma taxa estabelecida para os CRI.

Ademais, é possível que Direitos Creditórios Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento dos CRI, afetando negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco referente à não implementação das Condições Precedentes da Distribuição anteriormente à concessão do registro da oferta na CVM e seu consequente cancelamento

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes da Distribuição que devem ser satisfeitas para a realização da distribuição dos CRI anteriormente à data de concessão do registro da Oferta pela CVM. Na hipótese do não atendimento de tais Condições Precedentes da Distribuição, os Coordenadores poderão decidir pela não continuidade da Oferta. Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta, observado o disposto no artigo 70, parágrafo 4o, da Resolução CVM 160. Em caso de cancelamento da Oferta, todos os Pedidos de Reserva e Ordens de Investimento serão automaticamente cancelados e a Emissora, as Cedentes e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais Investidores.

Caso as Condições Precedentes da Distribuição não sejam verificadas, os CRI não serão integralizados, de forma que, observado o disposto no artigo 70, parágrafo 4o, da Resolução CVM 160, o registro da Oferta será cancelado, o que poderá resultar em prejuízo aos Investidores que estiverem contando com a aplicação de recursos na integralização dos CRI objeto da Oferta. Em tal situação, eventuais reservas realizadas pelos Investidores serão canceladas e, caso haja, os recursos devolvidos sem qualquer correção, deduzidos os eventuais tributos incidentes e deduzidas todas e quaisquer despesas incorridas ao Patrimônio Separado até o momento da devolução dos referidos recursos.

Fatores de Risco



Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

Risco de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários em conta diversa da Conta do Patrimônio Separado.

Nos termos previstos na Seção “10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão:” deste Prospecto, durante a vigência dos CRI, todos os pagamentos referentes aos Direitos Creditórios Imobiliários cedidos serão realizados na Conta do Patrimônio Separado. Entretanto, é possível que as Cedentes venham a receber, por quaisquer outros motivos, recursos referentes aos Direitos Creditórios em contas de sua respectiva titularidade, os quais serão transferidos para a Conta do Patrimônio Separado no prazo previsto na Seção “10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão:” deste Prospecto. Qualquer atraso, pagamento em conta diversa ou impossibilidade na transferência dos pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários, pelas Cedentes para a Conta do Patrimônio Separado poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Adicionalmente, os Direitos Creditórios Imobiliários enquanto depositados nas contas das Cedentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores das Cedentes. Nesta hipótese, é possível que Direitos Creditórios Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

Restrições de negociação ao Público Investidor em Geral

Os CRI da presente Emissão somente poderão ser revendidos ao Público Investidor em Geral, após decorridos 6 (seis) meses da Data de Encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160.

Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário e a vedação temporária à negociação junto ao Público Investidor em Geral como fator que poderá afetar suas decisões de investimento, tendo em vista que deverá observar as restrições mencionadas acima para que possa negociar os seus CRI., o Investidor pode ter dificuldade de liquidez na venda dos CRI, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



O risco de crédito dos Devedores e a inadimplência dos Direitos Creditórios Imobiliários podem afetar adversamente os CRI

O risco de crédito desta operação corresponde ao risco de crédito dos Devedores, sendo que estes poderão ser substituídos em caso de Troca de Devedor. Desta forma, a capacidade de pagamento dos CRI está na capacidade dos Devedores (atuais e futuros) de cumprirem com suas obrigações previstas nos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma. O descumprimento, pelos Devedores, da obrigação de pagar os valores devidos implicará no descumprimento do pagamento dos CRI.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer coobrigação da Emissora ou das Cedentes quanto ao adimplemento dos Direitos Creditórios Imobiliários pelos Devedores, observados o Reembolso Compulsório e a Recomposição do Fundo de Reserva pela MRV. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Direitos Creditórios Imobiliários, pelos Devedores, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

Ademais, não há garantias de que os procedimentos de cobrança/execução judicial ou extrajudicial dos Direitos Creditórios Imobiliários e/ou excussão da eventual Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma, quando constituída, serão bem-sucedidos, e mesmo que os procedimentos de cobrança/execução judicial ou extrajudicial terão um resultado positivo.

Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico- financeira dos Devedores e suas respectivas capacidades de pagamento 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, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

Riscos relativos aos Direitos Creditórios Imobiliários que lastreiam a Emissão

Os Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma, cujos Direitos Creditórios Imobiliários lastreiam a presente Emissão, estão sujeitos a distrato e outros eventos que podem resultar em Reembolso Compulsório, observadas as disposições do Termo de Securitização e do Contrato de Cessão.

Caso, por qualquer motivo, as Cedentes deixem de efetuar o pagamento do Valor de Reembolso Compulsório, qualquer atraso ou falta de recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

Risco de as Cedentes não honrarem suas obrigações nos termos do Contrato de Cessão

As Cedentes assumiram diversas obrigações nos termos do Contrato de Cessão, tais como (a) Multa Indenizatória; e (b) Reembolso Compulsório. A Emissora não realizou nenhuma análise de crédito das Cedentes, de modo que, ao avaliar os riscos inerentes à operação, os Investidores devem atentar para a capacidade das Cedentes em honrar o adimplemento de tais obrigações. Ainda, cumpre destacar que a cessão dos Direitos Creditórios Imobiliários foi realizada sem coobrigação das Cedentes acerca do adimplemento dos Direitos Creditórios Imobiliários pelos Devedores, ou solidariedade das Cedentes, observada a possibilidade de Reembolso Compulsório e de Recomposição do Fundo de Reserva pela MRV, de modo que as Cedentes respondem apenas e no limite das obrigações assumidas no Contrato de Cessão. Desta forma, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Direitos Creditórios Imobiliários, em tempo hábil, para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI, e a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira das Cedentes ou dos Devedores poderão afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI. Ainda, uma vez que a emissão dos CRI é feita sob regime fiduciário, apartando os recursos dos Direitos Creditórios Imobiliários do patrimônio da Emissora, a fonte de recursos da Emissora para honrar as obrigações dos CRI consubstancia-se nos Direitos Creditórios Imobiliários, os quais poderão não ser suficientes. Em caso de inadimplemento das Cedentes, a Emissora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento dos CRI, restando a ela apenas recorrer às Garantias, quando constituídas, para obter o montante necessário para pagar aos investidores os direitos resultantes dos CRI por eles subscritos, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

Riscos Relacionados ao Servicer e ao Backup Servicer e à cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



O Backup Servicer é responsável exclusivamente pelo espelhamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, sendo toda administração e cobrança das parcelas dos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma mantida junto ao Servicer, cuja remuneração será arcada com os recursos provenientes do Fundo de Despesas. Deve-se considerar que (i) os serviços de gestão e cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários serão prestados pelo Servicer, que, por sua vez é também uma das Cedentes e empresa integrante do mesmo grupo econômico das demais Cedentes, o que pode representar eventual conflito de interesses e, portanto, afetar o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, consequentemente, acarretar prejuízos aos Investidores. Ainda, caso o Servicer deixe, por alguma razão, de prestar os serviços de administração e cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários para a Emissora, o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários poderá ser prejudicado e, consequentemente, os Investidores poderão ser prejudicados em relação ao investimento realizado nos CRI; (ii) a substituição do Servicer pelo Backup Servicer na prestação dos serviços de gestão, cobrança e atendimento somente ocorrerá mediante o implemento da condição suspensiva, em hipóteses restritas, conforme previstas no Contrato de Servicing e Backup Servicing, e depende de deliberação em Assembleia Especial de Investidores. A operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais de Investidores poderá afetar negativamente o fluxo de pagamento dos CRI, em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI; e (iii) os serviços contratados pela Emissora junto ao Backup Servicer são de mero espelhamento e também são prestados pelo Backup Servicer a outras empresas, sendo que não há como assegurar a prioridade por parte do Backup Servicer em relação aos procedimentos de verificação e acompanhamento dos Direitos Creditórios Imobiliários. Eventual atraso na prestação dos serviços do Backup Servicer poderá afetar negativamente o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

Risco de resgate antecipado total dos CRI em decorrência de exercício de Opção de Compra pela MRV

A MRV poderá, a seu exclusivo critério, por si e conta e ordem das demais Cedentes, observadas as Condições de Exercício da Opção de Compra, no Prazo de Exercício da Opção de Compra, recomprar a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários. Caso seja exercida a Opção de Compra, os Titulares de CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



O Backup Servicer é responsável exclusivamente pelo espelhamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, sendo toda administração e cobrança das parcelas dos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma mantida junto ao Servicer, cuja remuneração será arcada com os recursos provenientes do Fundo de Despesas. Deve-se considerar que (i) os serviços de gestão e cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários serão prestados pelo Servicer, que, por sua vez é também uma das Cedentes e empresa integrante do mesmo grupo econômico das demais Cedentes, o que pode representar eventual conflito de interesses e, portanto, afetar o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, consequentemente, acarretar prejuízos aos Investidores. Ainda, caso o Servicer deixe, por alguma razão, de prestar os serviços de administração e cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários para a Emissora, o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários poderá ser prejudicado e, consequentemente, os Investidores poderão ser prejudicados em relação ao investimento realizado nos CRI; (ii) a substituição do Servicer pelo Backup Servicer na prestação dos serviços de gestão, cobrança e atendimento somente ocorrerá mediante o implemento da condição suspensiva, em hipóteses restritas, conforme previstas no Contrato de Servicing e Backup Servicing, e depende de deliberação em Assembleia Especial de Investidores. A operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais de Investidores poderá afetar negativamente o fluxo de pagamento dos CRI, em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI; e (iii) os serviços contratados pela Emissora junto ao Backup Servicer são de mero espelhamento e também são prestados pelo Backup Servicer a outras empresas, sendo que não há como assegurar a prioridade por parte do Backup Servicer em relação aos procedimentos de verificação e acompanhamento dos Direitos Creditórios Imobiliários. Eventual atraso na prestação dos serviços do Backup Servicer poderá afetar negativamente o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

Risco de resgate antecipado total dos CRI em decorrência de exercício de Opção de Compra pela MRV

A MRV poderá, a seu exclusivo critério, por si e conta e ordem das demais Cedentes, observadas as Condições de Exercício da Opção de Compra, no Prazo de Exercício da Opção de Compra, recomprar a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários. Caso seja exercida a Opção de Compra, os Titulares de CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



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

A Emissora, na qualidade de cessionária dos Direitos Creditórios Imobiliários, ou o agente contratado para seguir com o processo de excussão, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários e suas garantias, quando constituídas, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários por parte da Emissora poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI., o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

Riscos relacionados aos pagamentos de prêmio, renovações de apólice e recebimento de indenizações de sinistro dos Seguros

Nos termos do Contrato de Cessão, até o resgate integral dos CRI, as Cedentes permanecerão responsáveis pelos pagamentos de prêmio e renovações de apólice dos Seguros contratados no contexto dos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma.

Adicionalmente, não será realizado o endosso das apólices dos Seguros à Emissora. Assim, eventuais sinistros resultarão no pagamento das respectivas indenizações às Cedentes, ficando os Titulares de CRI sujeitos ao risco referente à demora ou ao descumprimento das obrigações das Cedentes de repassar esses valores à Conta do Patrimônio Separado.

Eventuais falhas das Cedentes no pagamento dos prêmios e/ou renovação das apólices dos Seguros poderá aumentar o risco de inadimplemento dos Direitos Creditórios Imobiliários na hipótese de ocorrência de qualquer das situações que se configurariam como sinistro de tais Seguros., o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



Risco de pagamento condicionado, de descontinuidade do recebimento de principal e encargos e de crédito dos Devedores e das Cedentes

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem direta e/ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários pelos respectivos Devedores; (ii) do pagamento do Reembolso Compulsório, devido pelas Cedentes, quando aplicável; (iii) da eventual suficiência de recursos no Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Reserva); (iv) do eventual exercício da Opção de Compra; (v) do pagamento da Multa Indenizatória pelas Cedentes, quando aplicável; e (vi) das Garantias, quando constituídas. Os recebimentos oriundos dos itens anteriores podem ocorrer posteriormente às datas previstas de pagamentos de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos recursos supra referidos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Direitos Creditórios Imobiliários e suas Garantias, quando constituídas, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores, gerando perdas aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

Riscos de insuficiência das Garantias, quando constituídas, e de dificuldades no processo de execução

No caso de inadimplemento dos Direitos Creditórios Imobiliários por parte dos Devedores, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução ou excussão da Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma da respectiva Unidade Autônoma vinculada ao Direito Creditório Imobiliário inadimplente, conforme aplicável e quando constituídas, ou acionar os Seguros previstos nos Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma, sendo que não é possível afirmar se isso ocorrerá de forma célere, nos termos previstos nos respectivos instrumentos de constituição.

Não há como assegurar que as Garantias, quando necessárias, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra, os Titulares de CRI poderão ser afetados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Fatores de Risco



Riscos relacionados à tributação dos CRI

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os Investidores. Hoje, os rendimentos auferidos por Investidores estão isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores. Ademais, existe divergência sobre a tributação aplicável aos ganhos obtidos pelos Investidores em caso de alienação, havendo certas correntes que defendem a tributação segundo a escala decrescente aplicável aos investimentos de renda fixa, e outras que defendem a alíquota de 15%. De qualquer forma, dependendo da interpretação que se firmar com relação ao assunto, o Investidor poderá sofrer uma tributação maior ou menor em eventuais ganhos que obtenham na alienação de seus CRI, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco de insuficiência da Recomposição do Fundo de Reserva pela MRV

A obrigação de Recomposição do Fundo de Reserva pela MRV estabelecida por meio do Contrato de Cessão é limitada ao Montante Global de Aporte. Após o atingimento do Montante Global de Aporte, não haverá mais qualquer obrigação de realização da Recomposição do Fundo de Reserva pela MRV.

Dessa forma, no caso de inadimplemento dos Direitos Creditórios Imobiliários pelos Devedores, o Fundo de Reserva pode ser insuficiente para fazer frente às Obrigações, honrar com o pagamento das parcelas do CRI que, porventura, não tenham sido quitadas em suas respectivas datas de pagamento com o fluxo regular dos Direitos Creditórios Imobiliários, ou realizar o pagamento das Despesas, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

Fatores de Risco



Risco de Não Recomposição do Fundo de Despesa

Nos termos do Termo de Securitização, caso seja necessário, o Fundo de Despesa será recomposto com os recursos do fluxo futuro decorrente dos Direitos Creditórios Imobiliários.

Desta forma, caso haja inadimplências por parte dos Devedores, de forma que o fluxo futuro decorrente dos Direitos Creditórios Imobiliários seja insuficiente para realizar a recomposição do Fundo de Despesa, as Despesas poderão ser suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI pois terão que arcar com despesas extraordinárias.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de restrições de utilização dos Empreendimentos pelo Poder Público

Restrições aos Empreendimentos podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que poderá implicar na perda da propriedade total ou parcial de tais imóveis, hipótese que poderá afetar os Direitos Creditórios Imobiliários e poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de conclusão dos Empreendimentos

Eventuais falhas na execução, comprometimento dos suprimentos e atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão dos Empreendimentos das Cedentes, poderão prejudicar a sua reputação, sujeitar-lhe a eventual imposição de indenizações, bem como diminuir sua rentabilidade e sua disponibilidade de recursos.

O atraso na conclusão dos Empreendimentos, ou defeitos constatados depois da conclusão dos seus empreendimentos imobiliários das Cedentes, poderão resultar em processos civis por parte dos Devedores. Tais fatores também podem afetar sua reputação e gerar atrasos no recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários e poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Fatores de Risco



Riscos associados à guarda dos documentos comprobatórios

A Emissora renunciou à sua faculdade de manter a posse direta sobre os documentos originais que comprovam a titularidade sobre os Direitos Creditórios Imobiliários, sendo que as Cedentes serão responsáveis, como fiéis depositárias, pela guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciam a válida e eficaz constituição dos Direitos Creditórios Imobiliários, incluído, mas não se limitando aos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma, exceto a Escritura de Emissão de CCI, cuja custódia de 1 (uma) via digital será de responsabilidade e realizada pela Instituição Custodiante. As Cedentes não realizam tal guarda diretamente, e sim contam com prestador de serviço terceirizado para a guarda. A perda e/ou extravio dos Documentos Comprobatórios poderá dificultar a cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários e resultar em perdas para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco relacionado à dependência de deliberação em Assembleia Especial de Investidores para decretação de certas hipóteses de vencimento antecipado

A realização de Reembolso Compulsório em razão da ocorrência de alguns dos Eventos de Reembolso Compulsório conforme descritos na Seção “2.6 I) amortização e hipóteses de vencimento antecipado – existência, datas e condições” deste Prospecto não ocorre de forma automática, uma vez que, verificados certos Eventos de Reembolso Compulsório, a Emissora convocará uma Assembleia Especial de Investidores, para deliberar sobre a não realização do Reembolso Compulsório. Nessas hipóteses, o Reembolso Compulsório não será realizado somente caso sua dispensa seja aprovada mediante voto favorável de Titulares de CRI. Diante de tal operacional, a capacidade das Cedentes e da Emissora em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, pode sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares de CRI poderão ser adversamente afetados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

Fatores de Risco



Medida Provisória nº 1.137, 22 de setembro de 2022

O Governo Brasileiro publicou a Medida Provisória nº 1.137, de 22 de setembro de 2022 (“MP 1137”), que pretendia alterar determinadas regras de tributação aplicáveis a investidores não residentes que invistam no país por meio de fundos de investimentos, como Fundo de investimento em Participações (FIP) e Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios (FIDC) e/ou em títulos ou valores mobiliários e letras financeiras, conforme previsão do artigo 37 da Lei nº 12.249, de 11 de junho de 2010. Dentre outros, o artigo 3º da MP 1137 reduzia a zero a alíquota do imposto de renda sobre os rendimentos produzidos por títulos e valores mobiliários objeto de distribuição pública, de emissão de pessoas jurídicas não-financeiras e que não sejam autorizadas pelo Banco Central. Tal benefício, contudo, não se aplicaria às operações realizadas entre partes vinculadas e aos casos em que o investidor esteja domiciliado em jurisdição de tributação favorecida (JTF) ou seja beneficiário de regime fiscal privilegiado (RFP), nos termos da legislação vigente.

No início de março, esgotou-se o prazo de 120 (cento e vinte) dias para conversão da Medida Provisória em lei pelo Congresso Nacional. Devido à não conversão da MP 1137 em lei no prazo mencionado, a medida provisória perdeu a sua eficácia, cabendo ao Congresso Nacional elaborar decreto legislativo para disciplinar as relações jurídicas decorrentes da MP 1137 revogada tacitamente. Desse modo, não é possível antecipar os efeitos da MP 1137 durante o período de emissão do CRI, visto que caberá ao Congresso Nacional disciplinar o tratamento a ser despendido.

Sendo assim, ainda não é possível assegurar os efeitos que a MP 1137 poderá gerar sobre a tributação efetivamente aplicável aos investidores não residentes que invistam em CRI no Brasil, as quais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Baixa liquidez no mercado secundário

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de certificados de recebíveis imobiliários, historicamente, apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que possibilite a seus titulares sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo das respectivas emissões, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores caso necessite se desfazer dos CRI antes do vencimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



Risco pela Inexistência de Rating

Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de rating, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Risco de liquidação do Patrimônio Separado

Na ocorrência de qualquer dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para o cumprimento do processo de convocação e realização da Assembleia Especial que deliberará sobre os eventos de liquidação do Patrimônio Separado, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada inadimplente com relação à Emissão e/ou ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial de Investidores, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para fins de recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI.

Na hipótese da decisão da Assembleia Especial não ser instalada em primeira ou segunda convocação ou caso os Titulares de CRI deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, o Regime Fiduciário será extinto, de forma que os Titulares de CRI deixarão de ser detentores dos CRI, não contarão mais com a representação do Agente Fiduciário, e passarão a ser titulares dos Direitos Creditórios Imobiliários. Nesse caso, os rendimentos oriundos da Direitos Creditórios Imobiliários, quando pagos diretamente aos Titulares de CRI, serão tributados conforme alíquotas aplicáveis para as aplicações de renda fixa, impactando de maneira adversa os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Fatores de Risco



Risco de resgate antecipado dos CRI na hipótese de indisponibilidade do IPCA

Na ausência da apuração e/ou divulgação e/ou limitação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis, após a data esperada para apuração e/ou divulgação, ou em caso de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial do IPCA, deverá ser aplicado, em sua substituição, o índice que vier legalmente a substituí-lo. Na ausência de um índice substituto para o IPCA, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, convocar uma Assembleia Especial de Investidores, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, observados os procedimentos e quóruns previstos no Termo de Securitização, sobre o novo parâmetro da Atualização Monetária dos CRI, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Atualização Monetária dos CRI, Tal Assembleia Especial de Investidores deverá ser realizada dentro do prazo de 21 (vinte e um) dias contados da publicação do edital de convocação, ou, caso não se realize por qualquer motivo (incluindo, mas não se limitando a ausência de quórum mínimo de instalação previsto abaixo), em segunda convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de convocação. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, o último IPCA divulgado será utilizado e aplicado para todos os dias relativos ao período no qual não tenha sido possível sua aferição, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Securitizadora e os Titulares de CRI quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária dos CRI.

Caso referida Assembleia Especial de Investidores não se instale, em primeira convocação, por falta de verificação do quórum mínimo de instalação de 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, será realizada uma segunda convocação, podendo ser instalada com qualquer número. A definição sobre o novo parâmetro de Remuneração dos CRI estará sujeita à aprovação, em primeira ou segunda convocação, de 90% (noventa por cento) dos Titulares de CRI presentes à assembleia. Caso não haja instalação da assembleia ou caso não haja acordo sobre a nova taxa de juros referencial da Atualização Monetária dos CRI entre a Emissora e Titulares de CRI, nos termos acima descritos estará caracterizado um Evento de Reembolso Compulsório conforme previsto no Contrato de Cessão, devendo a MRV, por si e por conta e ordem das Cedentes, realizar o Reembolso Compulsório Total dos Direitos Creditórios Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão, o que ensejará a realização do Resgate Antecipado Compulsório Total dos CRI pela Emissora nos termos do Termo de Securitização.

Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI na hipótese descrita acima, os Titulares de CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos. Adicionalmente, a inadimplência das Cedentes poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento integral dos valores devidos em caso de resgate antecipado dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Fatores de Risco



Risco de estrutura

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Oferta pode resultar na redução da liquidez dos CRI

Será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, assim, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por manter estes CRI fora de circulação. Não há garantias de que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter esses CRI fora de circulação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Quórum de deliberação em Assembleia Especial

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Investidores exigem quórum mínimo ou qualificado estabelecido no Termo de Securitização ou na legislação e regulamentação aplicáveis. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria prevista no respectivo quórum exigido, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Investidores. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais de Investidores poderá ser afetada negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



A ocorrência de amortização extraordinária compulsória e resgate antecipado pode gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI

Em caso de qualquer forma de antecipação dos Direitos Creditórios Imobiliários, conforme previsto nos Documentos da Operação, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária, ou o resgate antecipado, cujo saldo devedor será calculado na forma estabelecida no Termo de Securitização, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário, aos Titulares de CRI e à B3, no prazo previsto no Termo de Securitização.

Nas hipóteses acima, o Investidor terá seu horizonte original de investimento reduzido e poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média

Riscos inerentes aos Investimentos Permitidos

Todos os recursos que estejam depositados na Conta do Patrimônio Separado, os recursos do Fundo de Reserva, do Fundo de Despesas e dos Direitos Creditórios Imobiliários, poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos. Como quaisquer ativos financeiros negociados no mercado financeiro e de capitais, os Investimentos Permitidos, estão sujeitos a perdas decorrentes da variação em sua liquidez diária, rebaixamentos da classificação de investimento, fatores econômicos e políticos, dentre outros, podendo causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, com a possibilidade de ágio ou deságio, conforme definido pelos Coordenadores no ato de subscrição dos CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



Demais riscos do mercado de atuação das Cedentes e riscos exógenos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação das Cedentes, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc., que poderão acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco decorrente do descasamento entre o pagamento no âmbito dos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma e o pagamento dos CRI.

Tendo em vista que os Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma comercializados pelas Cedentes são originados de forma independente do fluxo de pagamento dos CRI, eventual atraso no pagamento das parcelas, decorrentes de inadimplemento, e/ou eventual distrato dos referidos contratos podem acarretar um descasamento entre o fluxo financeiro de tais contratos e o pagamento dos CRI, podendo impactar o pagamento ordinário da remuneração e da amortização dos CRI, resultando em perdas para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco da existência de Credores Privilegiados

A Lei no 14.430/22, em seu artigo 27, incisos “iv” e “v”, estabelece que “os direitos creditórios, os bens e os direitos objeto do regime fiduciário: (i) não responderão perante os credores da companhia securitizadora por qualquer obrigação; e (ii) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da companhia securitizadora, por mais privilegiados que sejam”, no entanto, a Medida Provisória no 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “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”.

Fatores de Risco



Por força da norma acima citada, os Direitos Creditórios Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Direitos Creditórios Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Direitos Creditórios Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Não existe jurisprudência assentada 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 à estruturas de securitização, em situações de estresse poderá haver perdas 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Ausência de diligência legal das informações do formulário de referência da Securitizadora e da MRV e ausência de opinião legal relativa às informações do formulário de referência da Securitizadora e da MRV

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco decorrente do escopo restrito de auditoria jurídica

O processo de auditoria legal conduzido para a Emissão possuiu escopo restrito, definido em conjunto entre a Emissora, a MRV e os Coordenadores, levando em consideração os processos considerados de natureza relevante, ou seja, processos de natureza ambiental, trabalho em condição análoga a de escravo, corrupção e crimes em geral, que causem danos reputacionais ou graves danos financeiros às Cedentes, conforme por ela identificados e informados ou aquele que estejam acima do valor de corte estabelecido para a auditoria legal, qual seja, R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais). Dessa forma, é possível que haja passivos ou débitos que eventualmente possam impactar a operação e/ou as partes envolvidas direta ou indiretamente e que não tenham sido identificados pelo processo de auditoria legal conduzido, o que pode afetar adversamente a liquidez dos CRI ou o recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, consequentemente, o recebimento ou a expectativa de recebimento da Remuneração dos CRI pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco de potencial conflito de interesses decorrente de relacionamento entre as Cedentes e os Coordenadores

Conforme descrito na Seção “13. Relacionamento e Conflito de Interesses” deste Prospecto, os Coordenadores e as Cedentes possuem o mesmo controlador indireto. Ademais, os Coordenadores e/ou sociedades integrantes de seu conglomerado econômico podem possuir títulos e valores mobiliários de emissão das Cedentes, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com as Cedentes. A existência desse relacionamento pode configurar um potencial conflito de interesses entre tais partes no âmbito da Oferta e afetar de forma negativa os Investidores.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco da marcação a mercado

Desde 2 de janeiro de 2023, distribuidores de investimento, como bancos e corretoras, deverão disponibilizar para os clientes os valores de referência para debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e títulos públicos federais (exceto tesouro direto) que eles possuem. Isso significa que tais títulos, inclusive os CRI, serão marcados a mercado, ou seja, terá a atualização diária de seu preço unitário em função de vários fatores, como mudanças nas taxas de juros e nas condições de oferta e demanda pelo ativo. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos CRI visando o cálculo de seu preço unitário, pode causar oscilações negativas no valor dos CRI, poderá não refletir necessariamente a rentabilidade teórica dos CRI. Dessa forma, os CRI poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação dos CRI pelo Investidor no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

Ausência de emissão de carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes sobre as informações financeiras da Emissora e das Cedentes no âmbito da Oferta

As informações financeiras da Emissora e da MRV são ordinariamente auditadas por auditores independentes em atendimento à legislação e regulamentação aplicáveis às companhias. As informações financeiras da Emissora e das Cedentes não foram objeto de auditoria contábil especificamente para os fins desta Oferta e, portanto, não foi emitida qualquer carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes neste sentido. Deste modo, as informações financeiras da Emissora e das Cedentes divulgadas ao mercado poderão não refletir a posição econômico-financeira mais atualizada de tais companhias, o que poderá levar o investidor a basear sua decisão de investimento dos CRI desatualizadas, e, portanto, impactar sua decisão de investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Menor

Risco em caso de contratação de financiamento através de instituição financeira por parte de Adquirente

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



Exclusivamente no caso de Direitos Creditórios Imobiliários que contem com Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma, caso um Adquirente contrate financiamento através de instituição financeira, durante a vigência do Contrato de Cessão, abrangendo parte ou a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários devidos por tal Adquirente, e, consequentemente, parte ou a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários advindos de seu Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma sejam pagos por instituição financeira ("Financiamento por Terceiro"), a Emissora deverá participar do contrato relativo ao Financiamento por Terceiro, na qualidade de interveniente quitante do referido instrumento, sendo certo que em referido contrato deverá constar que o pagamento do financiamento será feito diretamente na Conta do Patrimônio Separado.

Caso a Securitizadora não formalize o contrato relativo ao Financiamento por Terceiro com instituição financeira, e parte ou a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários advindos do Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma em questão não sejam pagos diretamente em favor da Emissora, será configurado um Evento de Reembolso Compulsório Parcial e, após Assembleia Especial de Investidores, poderá ocorrer o Reembolso Compulsório Parcial. Nesse caso, os Titulares de CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

Risco de desapropriação dos Empreendimentos

Os Empreendimentos poderão ser desapropriados, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Empreendimentos, e, consequentemente, a adimplência dos Direitos Creditórios Imobiliários e eles vinculados, de forma que os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Direitos Creditórios Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Efeitos da concorrência no mercado de securitização

O aumento da competição no mercado de securitização pode acarretar redução de margem nas receitas de securitização em contraposição a uma manutenção do nível de custos fixos o que pode reduzir os lucros da Emissora e, por conseguinte, sua capacidade de realizar investimentos necessários ao aperfeiçoamento da gestão dos seus ativos e dos valores imobiliários de sua emissão, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



Riscos relativos à concentração de Investidores

Poderá ocorrer situação em que um único investidor venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade dos CRI, passando tal investidor a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais investidores minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo investidor majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento dos investidores minoritários, o que poderá acarretar prejuízos para tais investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Riscos Relativos à Assinatura Eletrônica

Parte dos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma foram assinados através de plataforma de assinatura eletrônica, que não conta com a utilização da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) instituída pelo Governo Federal por meio da Medida Provisória no 2.200-2/01. A validade da formalização dos Instrumentos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma através da plataforma de assinatura e certificação eletrônica pode ser questionada judicialmente pelos Devedores, e não há garantia que tais contratos sejam aceitos como títulos executivos extrajudiciais pelo poder judiciário. Nesses casos, os Direitos Creditórios Imobiliários deverão ser objeto de cobrança por meio de ação monitória ou ação de conhecimento, cujo rito é significativamente mais lento que uma ação de execução, e cujo sucesso dependerá da capacidade da Emissora de produzir provas ou evidências da existência de seu crédito e do valor devido. Assim, a Emissora poderá permanecer longo tempo sem receber os recursos oriundos dos Direitos Creditórios Imobiliários que sejam discutidos judicialmente, ou mesmo não conseguir combatê-los, o que pode prejudicar o Patrimônio Separado e a rentabilidade do investimento realizado pelos Titulares de CRI, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Risco de não aditamento das CCI em caso de constituição da Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma

As CCI foram emitidas para representar os Direitos Creditórios Imobiliários que, na data de sua cessão, não contam com Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma. Em caso de constituição de referida garantia, os Direitos Creditórios passarão a contar com Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma, porém as CCI que os representam não serão aditadas para refletir referida garantia real, o que pode prejudicar eventual excussão de Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma. Nesse sentido, o processo e valor de excussão da Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma, quando constituída, poderão sofrer impactos negativos, fato este que pode afetar o retorno financeiro esperado pelos Titulares de CRI.

Fatores de Risco



Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

f) Riscos da Emissora

Os principais fatores de risco da Securitizadora estão listados abaixo. Para maiores informações acerca dos riscos aplicáveis à Securitizadora, favor consultar o formulário de referência da Securitizadora, disponível no site da CVM (<https://sistemas.cvm.gov.br/>) (neste website, clicar em “Informações sobre Companhias”, buscar “True Securitizadora” no campo disponível. Em seguida clicar em “True Securitizadora S.A.”, clicar em “+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA” e selecionar “Período” no campo “Período de Entrega”, e posteriormente preencher no campo “de:” a data de 01/01/2022 e preencher no campo “até:” a data da consulta. Em seguida no campo “categoria” selecionar “FCA -- Formulário Cadastral”, e em seguida, clicar em “consultar”. Procure pelo formulário com a data mais recente de entrega. Na coluna “Ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”) e, em seguida, clicar em “Salvar em PDF”, certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em “Gerar PDF” para fazer o download do Formulário Cadastral da Emissora)).

Manutenção de Registro de Companhia Aberta

A Emissora possui registro de companhia aberta desde 25 de novembro de 2010, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) no primeiro trimestre de 2013. A Securitizadora foi autorizada, em 30 de janeiro de 2015, a realizar emissões de certificados de recebíveis do agronegócio (CRA). A sua atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensão ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio, incluindo a presente Emissão e o cumprimento das suas obrigações perante os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

Crescimento da Emissora e de seu Capital

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

A Importância de uma equipe qualificada

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora por conta e ordem do patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Investidores pelos Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Média

Originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e dos certificados de recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores, poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ou de recebíveis do agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ou de certificados de agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada e, conseqüentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

g) Riscos das Cedentes

A MRV possui poder de gestão sobre parte das demais Cedentes, de modo que o processo decisório de tais Cedentes poderá ser concentrado exclusivamente nos interesses da MRV

Nos termos dos estatutos e/ou contratos sociais de algumas das Cedentes, a MRV possui plenos poderes de representação e gestão destas, podendo, inclusive, atuar em nome de tais Cedentes nos casos de Opção de Compra dos Direitos Creditórios, no recebimento dos recursos pagos pela Emissora, na realização do Reembolso Compulsório Total dos Direitos Creditórios Imobiliários, e na hipótese de Multa Indenizatória. Tais poderes de gestão e representação plenos da MRV poderão afetar as decisões relacionadas a condução dos negócios destas Cedentes, conforme interesses da MRV, e, por conseguinte, os Direitos Creditórios Imobiliários, o que por sua vez poderia afetar a cotação dos CRI, gerando prejuízo aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



As Cedentes estão expostas a riscos associados aos setores de incorporação imobiliária (vertical e horizontal), construção e venda de imóveis prontos e em construção.

As Cedentes se dedicam à incorporação de empreendimentos imobiliários, construção de edifícios e pretendem continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves, escassez de mão de obra qualificada e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades das Cedentes são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- deterioração da conjuntura econômica do Brasil ou outros eventos imprevisíveis e extraordinários, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento de juros, aumento da taxa de desemprego e, consequentemente, o aumento de restrições ao crédito para pessoas físicas ou a redução da demanda por crédito no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (“SFH”) ou do Sistema Financeiro Imobiliário (“SFI”), flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- longo ciclo de operação de cada empreendimento, desde a aquisição do terreno até a conclusão de uma obra, com suas aprovações finais, deixando as empresas desse segmento mais expostas às incertezas econômicas e eventos imprevisíveis e extraordinários que podem afetar o apetite do consumidor, os custos de construção, a disponibilidade de mão de obra e de materiais, ou outros fatores;
- alterações legislativas, regulatórias ou mercadológicas que podem impedir as Cedentes, no futuro, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, ou ser compelidas a reconhecer o direito de arrependimento dos adquirentes com a consequente devolução das quantias eventualmente pagas ainda no curso das obras do empreendimento, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- redução do grau de interesse dos compradores em um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade abaixo dos níveis idealizados quando da concepção do empreendimento, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- redução da demanda por motivos de ordem pessoal diversos por parte dos clientes;
- alteração de preço de imóveis da concorrência na mesma região, podem levar o projeto a perder quantidade significativa de vendas até a data prevista para a entrega de chaves, fazendo com que o projeto gere quantidade menor de caixa do que o esperado tanto no curso das obras quanto no momento do repasse, bem como, tenha o seu retorno reduzido ou significativamente postergado, situação que pode ser agravada pelo custo de carregamento das unidades remanescentes do empreendimento (assim entendido os custos de manutenção das unidades em estoque que compreendem os impostos incidentes sobre cada uma delas e as despesas condominiais);
- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor;

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



- condições locais ou regionais do mercado imobiliário, tais como o excesso de oferta de terrenos para empreendimentos ou a escassez destes em certas regiões ou de alguma vocação específica para determinados segmentos do mercado ou, ainda, o aumento significativo dos custos de aquisição de terrenos, podem diminuir a demanda por projetos de empreendimentos imobiliários não alinhados com as condições de tais mercados;
- impactos negativos nas Cedentes pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de unidades em certas regiões ou o aumento significativo dos custos de construção;
- impactos negativos nas Cedentes decorrentes de adquirentes terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade dos empreendimentos imobiliários das Cedentes e/ou das áreas onde estes estão localizados;
- percepção negativa dos adquirentes quanto à conveniência e atratividade das propriedades das Cedentes e nas áreas onde estão localizadas, inclusive no que se refere à segurança decorrentes da situação do entorno das propriedades;
- impacto negativo nas margens de lucro das Cedentes que podem ser causados pelo aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos imobiliários em geral e tarifas públicas;
- escassez ou indisponibilidade de terrenos aptos a receberem novos empreendimentos imobiliários das Cedentes pode ter efeito adverso relevante sobre suas estratégias de negócios;
- escassez ou ausência de oportunidades para o desenvolvimento de empreendimentos podem desaparecer ou diminuir significativamente;
- as Cedentes podem ser afetadas pela diminuição ou interrupção de fornecimento de materiais de construção, de mão de obra e/ou de equipamentos;
- a construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma estimado por fatos alheios à vontade ou fora do controle das Cedentes, que extrapolem inclusive os limites de tolerância, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- rescisão imotivada e unilateral de contratos por parte dos adquirentes;

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



- alterações supervenientes na legislação municipal que podem afetar adversamente a quantidade de unidades originalmente planejada para lançamento, o curso do processo de aprovação dos projetos e/ou a equação econômico-financeira idealizada para o empreendimento;
- atrasos na aprovação de projetos pelos órgãos públicos competentes que podem afetar os cronogramas idealizados para lançamentos e comprometer os resultados dos empreendimentos imobiliários das Cedentes;
- eventual mudança nas políticas do CMN sobre a aplicação dos recursos destinados ao SFH ou ao SFI que pode alterar as condições e reduzir a oferta de financiamento aos adquirentes clientes das Cedentes; e
- queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque antes do início da comercialização, após o competente registro imobiliário do empreendimento ao qual se destina, e a impossibilidade de preservação das margens e dos retornos anteriormente projetados para os respectivos empreendimentos.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima elencados em caráter exemplificativo pode causar um efeito material adverso na condição financeira das Cedentes e nos seus resultados operacionais, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e as Cedentes podem perder posição no mercado em certas circunstâncias, o que poderá afetar adversamente sua situação financeira, seus resultados operacionais e o seu fluxo de caixa

Uma série de empreendedores de diferentes segmentos e companhias de serviços imobiliários concorrem com as Cedentes (i) na aquisição de terrenos, (ii) na busca de parceiros para incorporação, condomínio de lotes e loteamento, (iii) na tomada de recursos financeiros para os empreendimentos imobiliários e (iv) na busca de compradores de imóveis em potencial. Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar fortemente no mercado imobiliário no Brasil, aumentando ainda mais a concorrência, o que poderia prejudicar a situação financeira das Cedentes e os seus resultados operacionais, causando, ainda, a perda de posição no mercado.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



Na medida em que um ou mais de um dos concorrentes inicie uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades das Cedentes podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se as Cedentes não forem capazes de responder a tais pressões de modo imediato e adequado, a demanda por suas unidades imobiliárias pode diminuir, prejudicando de maneira relevante sua situação financeira e resultados operacionais, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Eventual alteração das condições de mercado poderá prejudicar a capacidade das Cedentes de vender as unidades disponíveis em seus empreendimentos pelos preços previstos, reduzindo suas margens de lucro

No desenvolvimento das suas atividades as Cedentes adquirem novos terrenos para implantar seus empreendimentos. O intervalo entre a data em qual adquirem um terreno para um empreendimento, a data de seu lançamento à comercialização e a data de entrega das suas unidades aos clientes varia conforme o empreendimento, momento e estratégia de lançamento, inclusive de forma faseada, sua tipologia, tamanho do terreno e quantidade de unidades, município onde se localiza e características físicas do terreno e da infraestrutura que o serve, dentre outros. Existe, nesse intervalo, o risco de declínio da demanda por unidades, do aumento dos custos de mão-de-obra, insumos e matérias primas, do aumento das taxas de juros, de flutuação das moedas e da ocorrência de incertezas políticas durante esse período, bem como o risco de não vender unidades por preços ou margens de lucro previstos ou mesmo nos prazos previstos. As despesas significativas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas. Consequentemente, o valor de mercado de unidades disponíveis em estoque, de terrenos não empreendidos ou de terrenos a empreender podem flutuar significativamente devido às alterações das condições de mercado. Além disso, os custos de manutenção de unidades em estoque (inclusive juros sobre recursos não utilizados para aquisição de terrenos e desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários) poderão ser significativos e prejudicar o desempenho das Cedentes. Em razão desses fatores, as Cedentes podem ser forçadas a vender unidades com prejuízo ou por preços que gerem margens de lucro mais baixas do que às originalmente previstas, bem como, podem ser obrigadas a reduzir substancialmente o valor contábil de seus ativos imobiliários em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Todos estes eventos poderão afetar adversamente seus negócios e resultados, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



Concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito

De acordo com o Relatório de Economia Bancária 2020, publicado pelo Banco Central do Brasil, em 2021, os cinco maiores bancos brasileiros — Banco do Brasil, Bradesco, Caixa Econômica Federal (“Caixa”), Itaú e Santander — concentravam 67,0% dos ativos totais, o que fez com que o Brasil figurasse no grupo de países com os sistemas bancários mais concentrados do mundo, apesar da relativa diluição na concentração ocorrida nos últimos anos. A título de comparação, em 2018, a concentração era de 69,3%, e em 2019, 69,8%. Mais especificamente em relação ao mercado imobiliário, em operações de crédito imobiliário, somadas as operações de pessoa física e jurídica, os cinco maiores bancos brasileiros foram responsáveis por 98,2% do mercado, com ampla vantagem para a Caixa, com participação de 69,2%. Essa concentração pode afetar a concorrência, com possíveis efeitos sobre o spread bancário e outros preços, podendo acarretar dificuldades adicionais nas captações de recursos, ou ainda, captações de recursos em condições menos vantajosas para as Cedentes, o que pode impactar seus resultados, suas operações e sua condição econômico-financeira. Adicionalmente, um eventual problema de relacionamento com os bancos pode afetar a capacidade de financiamento das Cedentes ou de seus clientes de financiamento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

As atividades das Cedentes estão sujeitas a extensa regulamentação, o que pode aumentar o seu custo e limitar seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente suas atividades

As atividades do setor imobiliário estão sujeitas a regulamentos, autorizações e licenças, expedidas por autoridades federais, estaduais e municipais, relativos à construção, zoneamento, uso e ocupação do solo, proteção do meio-ambiente e do patrimônio histórico, artístico e cultural, bem como de seu entorno, assim como, desapropriações, intervenções urbanísticas e gerais do poder público, restrições convencionais de loteamentos e regras de vizinhança que incluem, além das posturas urbanísticas, horários específicos e outras restrições para execução de determinadas atividades, dentre outros. Para desenvolver as suas atividades inerentes aos empreendimentos imobiliários, as Cedentes devem obter, manter e renovar alvarás, licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais. As Cedentes se empenham em manter a observância dessas leis, posturas e regulamentos, mas caso isso não seja possível, estarão sujeitas à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações dentre outras penalidades e restrições à atividade das Cedentes, o que poderá afetar de modo adverso suas atividades, resultados operacionais e situação financeira.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



Não é possível garantir (i) que novas normas não serão aprovadas ou, se aprovadas, não serão aplicáveis às Cedentes, (ii) que não ocorrerão alterações ou interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, inclusive com potencial alteração de projetos aprovados ou de alvarás, licenças, autorizações ou permissões já previamente obtidos, ou (iii) que obterão todas as autorizações e licenças tempestivamente, provocando atrasos no desenvolvimento de empreendimentos, fazendo com que as Cedentes incorram em custos significativos para cumprir tais leis e regulamentos e outros custos, assim como proibindo ou restringindo severamente a atividade das Cedentes.

Fatores como a identificação de contaminação ambiental do solo e/ou águas subterrâneas nos terrenos destinados aos empreendimentos das Cedentes, em implantação ou já comercializados, são de responsabilidade direta ou indireta das Cedentes e são capazes de ensejar futuros dispêndios com investigação, monitoramento ou remediação. Adicionalmente, as Cedentes poderão ser responsabilizadas por eventuais danos causados ao meio ambiente em virtude de terceirização de execução de tarefas de sua responsabilidade, tais como disposição final de resíduos ou supressão de vegetação. A ocorrência desses eventos poderá causar impacto negativo nas atividades das Cedentes, resultados operacionais e situação financeira, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Alterações na legislação tributária brasileira poderão aumentar a carga tributária sobre as Cedentes, e, conseqüentemente, impactar adversamente os seus resultados operacionais

O Governo Federal regularmente implementa mudanças nas leis tributárias que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária sobre as Cedentes e seus usuários. Essas mudanças incluem ajustes na alíquota aplicável e imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo Governo Federal. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis. Algumas dessas medidas podem aumentar as obrigações fiscais totais das Cedentes, o que, por sua vez, afetaria adversamente seus resultados operacionais.

Caso não haja o repasse desses tributos adicionais aos preços dos imóveis em valores suficientes e prazo hábil, os resultados operacionais e a condição econômico-financeira as Cedentes podem ser adversamente afetados. Além disso, um aumento ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que seja repassado aos consumidores, pode vir a aumentar o preço final aos clientes das Cedentes, reduzindo, dessa forma, a demanda pelos imóveis das Cedentes ou afetando suas margens e rentabilidade.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



As subsidiárias das Cedentes estão sujeitas à apuração de tributos devidos pelo (i) regime do lucro presumido, incluindo margem presumida e o sistema de apropriação de ativos; (ii) pelo Programa de Integração Social (PIS); e (iii) pelo Financiamento da Seguridade Social (COFINS), tendo como base de cálculo as receitas, como definido na legislação tributária correspondente. Em alguns casos, é necessário um julgamento significativo para determinar a receita tributável, já que esta não coincide com a mesma reconhecida de acordo com as práticas contábeis. O cancelamento ou mudanças nesses regimes poderão resultar no aumento da carga tributária a que as sociedades de propósito específico estão sujeitas, o que pode impactar adversamente as Cedentes, e, assim, acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos que afetem os financiamentos vigentes poderão prejudicar de maneira relevante a situação financeira das Cedentes e os seus resultados operacionais

No passado, o Governo Federal, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou tributos e modificou também o regime de tributação. Caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes no atual Regime Especial de Tributação aplicável ao setor imobiliário ou criar tributos incidentes na compra e venda de imóveis enquanto os contratos de venda das Cedentes estejam em vigor, a sua situação financeira e os seus resultados operacionais poderão ser materialmente prejudicados, na medida em que as Cedentes não puderem alterar tais contratos a fim de repassar tais aumentos de custos aos seus clientes.

Ainda, atualmente, há diversas reformas fiscais em discussão no Congresso Nacional, que abrangem, dentre outros, a possível criação de um novo imposto federal sobre valor agregado (IVA). Caso as reformas sejam aprovadas, as Cedentes poderão vir a sofrer um aumento na carga tributária incidente sobre suas atividades. Além disso, tais reformas poderiam ensejar no aumento das alíquotas ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis que sejam repassados aos seus clientes e que poderão vir a aumentar o preço final dos produtos aos seus clientes, reduzindo a demanda por seus empreendimentos ou afetando suas margens e sua condição financeira, o que afetaria adversamente a sua situação financeira e os resultados de seus negócios, e poderia acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



Risco decorrente de processos judiciais ou administrativos.

As Cedentes são partes em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que as Cedentes venham a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos em que sejam parte venham a ser julgados improcedentes. Eventuais condenações judiciais das Cedentes, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, penal, dentre outras, podem afetar negativamente a capacidade financeira e reputacional das Cedentes, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos relacionados a saúde, segurança ocupacional e questões trabalhistas, ao meio ambiente podem causar efeitos adversos para as Cedentes.

As Cedentes, seus administradores, acionistas controladores e suas controladas são e/ou poderão vir a ser réus em processos judiciais e administrativos, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista (ou de qualquer outra natureza) relacionados a saúde, segurança ocupacional e questões trabalhistas, ao meio ambiente, cujos resultados as Cedentes não podem garantir que serão favoráveis. Decisões contrárias que afetem a reputação ou os interesses das Cedentes, de seus administradores, de seus acionistas controladores e/ou de suas controladas, ou que alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios conforme inicialmente planejados ou a capacidade das Cedentes de contratar com o poder público, e que não tenham provisionamento adequado, poderão causar um efeito adverso para as Cedentes e/ou afetar sua reputação, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

As Cedentes podem enfrentar restrições e multas nos termos do Código Brasileiro de Proteção ao Consumidor no futuro

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



O Brasil possui uma série de leis e normas de proteção ao consumidor, conhecidas em conjunto como Código de Defesa do Consumidor, as quais incluem proteção contra publicidade falsa e enganosa, proteção contra práticas comerciais coercivas, abusivas ou injustas e proteção na formação e interpretação de contratos, geralmente na forma de responsabilidades civis e penalidades administrativas por violações. Essas penalidades são frequentemente aplicadas pelas Agências de Proteção ao Consumidor (PROCON), que supervisionam os problemas dos consumidores de acordo com o distrito. As empresas que operam em todo o Brasil podem sofrer multas em face do PROCON, bem como da Secretaria Nacional do Consumidor (SENACON). As empresas podem resolver reclamações feitas pelos consumidores por meio do PROCON pagando uma indenização por violações diretamente aos consumidores e por meio de um mecanismo que permita ajustar sua conduta, denominada contrato de ajuste de conduta (Termo de Ajustamento de Conduta, ou “TAC”). Os promotores públicos brasileiros também podem iniciar investigações de supostas violações dos direitos do consumidor, e o mecanismo TAC também está disponível como uma sanção nesses processos. As empresas que violam TACs enfrentam possíveis multas automáticas. O Ministério Público brasileiro também pode ajuizar ações civis públicas contra empresas que violam os direitos do consumidor, buscando uma observação rigorosa das leis de proteção ao consumidor e compensação por quaisquer danos aos consumidores. As Cedentes estão sujeitas a reclamações decorrentes de suas atividades, ou de atividades do seu ciclo de produção, que contam com a participação de terceiros que podem agir de forma diversa daquela orientada pelas Cedentes e, ainda que indiretamente e com direito regressivo por parte das Cedentes, causar contingências as quais as Cedentes serão as responsáveis perante terceiros. Ainda que terceiros ajam em nome das Cedentes sem qualquer vínculo ou autorização, como nas hipóteses de comercialização fantasma de unidades dos empreendimentos por corretores não autorizados, as Cedentes arcarão com eventuais desdobramentos perante seus clientes na forma do Código de Defesa do Consumidor. Caso as Cedentes enfrentem restrições e multas nos termos do Código de Defesa do Consumidor, isso poderá afetar sua reputação, seus negócios, resultados operacionais, e situação financeira, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

As Cedentes podem estar sujeitas a interpretações desfavoráveis na aplicação da Legislação Tributária Brasileira

As Cedentes estão sujeitas a determinação do imposto de renda e das contribuições (i) social sobre o lucro; (ii) ao Programa de Integração Social (PIS) e ao Financiamento da Seguridade Social (COFINS), tendo como base de cálculo as receitas, como definido na Legislação Tributária correspondente. Em alguns casos, é necessário um julgamento significativo para determinar a receita tributável, já que esta não coincide com a reconhecida de acordo com as práticas contábeis.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



A administração das Cedentes efetua os julgamentos de acordo com a estratégia adotada para tributação dos negócios e, quando aplicável, apoiado em opiniões de seus consultores jurídicos.

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

Em 2016, o CPC – Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) emitiu o CPC 47 Receita de Contrato com Cliente, novo pronunciamento contábil que trata do reconhecimento de receita, com aplicação inicial no exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Até 31 de dezembro de 2017, quando terminou a vigência do CPC 30 Receita de Contrato com cliente (revogado), as Cedentes reconheceram a receita referente aos contratos de comercialização de seus empreendimentos imobiliários utilizando a metodologia do POC (Percentage of Completion method), que consiste no reconhecimento da receita com base percentual de evolução da obra, baseado no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra, seguindo as disposições da Orientação Técnica OCPC 04 -- Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras.

O CPC constituiu um grupo de trabalho em 2016 para analisar os impactos da adoção do IFRS 15 (e, consequentemente, do CPC 47) para entidades de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários e, como resultado das discussões desse grupo, uma revisão do OCPC 04 (versão R1) foi colocada em audiência pública no ano de 2017. Como parte desse processo, o CPC efetuou uma consulta sobre o tema ao IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) contendo considerações sobre as características comuns de contratos de comercialização de empreendimentos imobiliários no Brasil, o qual analisou o assunto inicialmente em sua reunião de setembro de 2017, e, após um período em que sua decisão de agenda tentativa esteve disponível para comentários, finalizou a discussão em março de 2018, tendo concluído que nenhum dos critérios para reconhecimento de receita ao longo do tempo previstos no parágrafo 35 do IFRS 15 foram atendidos, e, dessa forma, para aqueles contratos a entidade deveria reconhecer a receita em um momento.

Em 12 de dezembro de 2018, as Superintendências de Normas Contábeis e de Auditoria (SNC) e de Relações com Empresas (SEP) emitiram o Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018, o qual descreve manifestação da CVM a respeito da aplicação do CPC 47 para entidades brasileiras do setor imobiliário, registradas na CVM, asseverando que um nível elevado de distratos observados no setor não coloca em questionamento o reconhecimento da receita pelo POC para os principais contratos das Cedentes – contratos de compra e venda de unidades imobiliários com quitação do com saldo devedor por um banco privado ou pelas próprias Cedentes, devendo ser efetuado o ajustamento contábil por meio de “provisões para distratos”.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



O Ofício circular afirma que a aplicação do método de reconhecimento de receita pelo POC -- Percentage of Completion ("POC") exige por parte da Administração das Cedentes a existência e funcionamento de sistemas robustos de controles internos para o perfeito atendimento do atributo fundamental da representação fidedigna. Em 18 de fevereiro de 2019, o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON, emitiu o Comunicado Técnico 1/2019, objetivando orientar os auditores independentes na emissão de relatórios de auditoria das Demonstrações Financeiras elaboradas por entidades de incorporação imobiliária registradas na CVM, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

A administração das Cedentes, objetivando ter um alinhamento de suas práticas contábeis analisou seus contratos com os seus clientes e seu o monitoramento contínuo dos contratos e sua estrutura de controles internos relacionadas ao controle dos seus custos incorridos e decidiu por continuar a reconhecer a receita com base na metodologia POC.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Alterações da legislação de uso e ocupação do solo dos municípios em que as Cedentes desenvolvem seus empreendimentos, assim como dificuldades nos processos de aprovação de projetos nestes municípios, poderão impactar adversamente os resultados operacionais das Cedentes

Além da obrigação de revisão periódica, as municipalidades têm o poder de alterar extraordinariamente as suas regras de uso e ocupação do solo, notadamente no que diz respeito aos potenciais construtivos e restrições de utilização das áreas adquiridas ou a serem adquiridas pelas Cedentes. Caso as prefeituras dos municípios em que as Cedentes desenvolvem seus empreendimentos implementem condições restritivas à implantação de empreendimentos em terrenos adquiridos pelas Cedentes, isto poderá trazer prejuízos para as Cedentes de forma geral, alterando as premissas sob as quais os empreendimentos foram idealizados. Adicionalmente, possível morosidade nos processos de aprovação de projetos, liberações para execução de obras e emissão dos certificados de conclusões de obras, "habite-se", podem ocasionar atrasos no fluxo de recebimentos das Cedentes decorrentes da venda das unidades dos empreendimentos, com impactos negativos nos resultados financeiros, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

As Cedentes estão sujeitas a riscos relacionados a projetos arquitetônicos

Fatores de Risco



As Cedentes sujeitam-se a risco de que o projeto arquitetônico desenvolvido para determinado empreendimento contenha algum vício técnico significativo, faça uso ineficiente do potencial construtivo do terreno, ou mesmo que tenha recepção desfavorável por potenciais compradores, consequentemente impactando as condições comerciais do projeto e, eventualmente, exigindo adequações onerosas de projeto, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

h) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos

Interferência do Governo Brasileiro na economia

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, das Cedentes ou dos Devedores.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora, das Cedentes ou dos Devedores poderão ser prejudicados de maneira relevante devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) flutuações cambiais; (iii) inflação; (iv) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (v) política fiscal; e (vi) 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 que, assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Emissora, das Cedentes ou dos Devedores, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Fatores de Risco



Experiência recente com securitização no Brasil

A securitização de créditos imobiliários e do agronegócio são operações recentes no Brasil. A Lei no 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997, bem como a Lei no 11.076/04, que criou os certificados de recebíveis do agronegócio, foi editada em 2004. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio nos últimos anos.

Além disso, a securitização é uma operação mais complexa do que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos. Em razão da recente experiência com a securitização no Brasil e das incertezas dela decorrentes, essa modalidade de operação está sujeita a discussões jurídicas que poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou sobre os setores e agentes (players) financiados e investidores, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A inflação e os esforços do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil

No passado, o Brasil registrou altas taxas de inflação, que tiveram, em conjunto com determinadas ações tomadas pelo governo brasileiro para Combate-la e especulações sobre quais medidas seriam adotadas, efeitos negativos sobre a economia brasileira.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação podem incluir uma 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.

Quaisquer medidas futuras adotadas pelo governo brasileiro, incluindo reduções adicionais nas taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e a implementação de mecanismos para ajustar ou determinar o valor do real brasileiro podem desencadear inflação, afetando negativamente o desempenho geral da economia brasileira, a Emissora e, também, sobre os devedores dos financiamentos imobiliários ou de agronegócios, 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, condição financeira e resultados da Emissora e dos devedores dos financiamentos imobiliários ou de agronegócios.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



Essas medidas também poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a Emissora, as Cedentes ou os Devedores, 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, condição financeira e resultados da Emissora, das Cedentes ou dos Devedores, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Efeitos dos mercados internacionais 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 economias desenvolvidas e emergentes. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras, inclusive dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Emissora. Crises em outros países de economia emergente, ou políticas econômicas diferenciadas 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, as Cedentes ou os Devedores.

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 e, portanto, poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Fatores de Risco



Risco relativo ao conflito entre Rússia e Ucrânia

Em fevereiro de 2022, o presidente da Rússia, Vladimir Vladimirovich 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 Emissora, das Cedentes ou, caso aplicável, dos Devedores, aumentando, portanto, o risco de as obrigações de pagamento decorrente da Oferta não serem cumpridas, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

CONSULTA DE VIABILIDADE



ESTE MATERIAL DESTINA-SE EXCLUSIVAMENTE PARA CONSULTA DE VIABILIDADE, NÃO CONSTITUINDO QUALQUER OFERTA E NÃO GERANDO VÍNCULO ENTRE AS PARTES. TODA INFORMAÇÃO CONTIDA NESTE MATERIAL DEVE SER MANTIDA EM SIGILO.