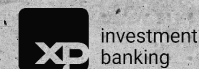


CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 417ª SÉRIES  
DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO  
LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS  
PELA CSN CIMENTOS S.A.



**R\$ 1.000.000.000,00**  
(um bilhão de reais)



Coordenador Líder



Coordenador



Emissora



Agente Fiduciário



LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR  
A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

## Disclaimer

Este material é confidencial e foi preparado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“**Coordenador Líder**”) e pelo UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“**UBS BB**” e, em conjunto com Coordenador Líder, os “**Coordenadores**”) com base em informações prestadas pela Virgo Companhia de Securitização (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”) e pela CSN Cimentos S.A. (“**Devedora**”), com a finalidade exclusiva de informar e servir de suporte para as apresentações relacionadas à Oferta Pública de Distribuição da 417ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, lastreado em crédito imobiliário oriundo de debêntures simples de colocação privada emitidas pela Devedora para distribuição pública, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”) e demais disposições legais (“**CRI**” e “**Oferta**”, respectivamente), e não implica, por parte dos Coordenadores, nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste material ou julgamento sobre a qualidade da Oferta, da Emissora, da Devedora ou dos títulos objeto deste material e não deve ser utilizado como base para a decisão de investimento em valores mobiliários, e nem interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nos CRI.

Este material apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o Prospecto Preliminar da Oferta (“**Prospecto Preliminar**”), em especial a seção “Fatores de Risco”, antes de decidir investir nos CRI. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto Preliminar (assim como sua versão definitiva, quando disponível), que conterá informações detalhadas a respeito da Oferta, dos CRI, da Devedora, das suas atividades, operações e histórico da Devedora, dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, ao setor imobiliário, à Emissora, aos direitos creditórios, aos CRI, ao setor de atuação da Devedora, entre outros. O Prospecto Preliminar (assim como sua versão definitiva, quando disponível) poderá ser obtido junto à Emissora, aos Coordenadores, à CVM, à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”).

Os Coordenadores e seus representantes (i) não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste material, e (ii) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas.

Os Coordenadores tomaram toda a cautela e agiram com elevado padrão de diligência para assegurar que (i) as informações prestadas pela Emissora e pela Devedora sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o Prospecto Preliminar são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

A decisão de investimento dos potenciais investidores nos CRI é de sua exclusiva responsabilidade e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de inadimplemento, liquidez e outros associados a esse tipo de ativo, considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto Preliminar, do Formulário de Referência da Emissora e do Termo de Securitização pelo investidor ao formar seu julgamento para o investimento nos CRI.

## Disclaimer

Esta apresentação poderá conter considerações referentes às perspectivas futuras do negócio, estimativas de resultados operacionais e financeiros, bem como no crescimento da Devedora, baseando-se exclusivamente nas expectativas em relação ao futuro do negócio e seu contínuo acesso a capitais para financiar o plano de negócios da Devedora. Tais considerações futuras podem ser afetadas por mudanças nas condições de mercado, regras governamentais, desempenho do setor, economia brasileira, entre outros fatores.

O mercado e as informações de posição competitiva, incluindo projeções de mercado citadas ao longo deste material, foram obtidas por meio de pesquisas internas da Devedora, pesquisas de mercado, informações de domínio público e publicações empresariais. Apesar dos Coordenadores não terem razão para acreditar que qualquer dessas informações ou relatórios sejam imprecisos em qualquer aspecto relevante, os Coordenadores não verificaram independentemente a posição competitiva, posição de mercado, taxa de crescimento ou qualquer outro dado fornecido por terceiros ou outras publicações da indústria.

Qualquer previsão, estimativa ou declaração "prospectiva" nesta apresentação apenas ilustra o desempenho hipotético sob pressupostos específicos de eventos ou condições. Tais previsões, estimativas ou outras declarações prospectivas não são indicadores confiáveis de resultados ou desempenho futuros. Os investidores devem estar cientes que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados às operações da Emissora e da Devedora, que podem fazer com que os seus atuais resultados sejam substancialmente diferentes das informações prospectivas contidas neste material.

Nem a Emissora, nem a Devedora, nem os Coordenadores atualizarão quaisquer das informações contidas nesta apresentação, inclusive, mas não se limitando, às informações prospectivas, sendo certo que as informações aqui contidas estão sujeitas às alterações, sem aviso prévio aos destinatários desta apresentação. As performances passadas da Devedora não são indicativas de resultados futuros.

Este material não é direcionado para objetivos de investimento, situações financeiras ou necessidades específicas de qualquer investidor. Este material não tem a intenção de fornecer bases de avaliação para terceiros de quaisquer valores mobiliários e não deve, em nenhuma circunstância, ser considerada uma recomendação de investimento nos CRI. Este material não contém todas as informações que um potencial investidor deve considerar antes de tomar sua decisão de investimento nos CRI.

O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; (ii) não estejam dispostos a correr riscos relacionados à Devedora e ao setor imobiliário; e/ou (iii) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada.

Para fins das "Regras e Procedimentos para Classificação de CRI e CRA" da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em vigor desde 06 de maio de 2021, e nos termos do parágrafo 7º do artigo 6 do "Código ANBIMA para Ofertas Públicas", em vigor vigente desde 06 de maio de 2021, os CRI são classificados como: (i) Categoria: Corporativo, uma vez que são CRI oriundos de atividades comerciais que englobam todos os segmentos imobiliários; (ii) Concentração: Concentrados, uma vez que os CRI tenham mais de 20% (vinte por cento) dos créditos imobiliários devidos pela Devedora; (iii) Segmento: Industrial; e (iv) Tipo de Contrato com Lastro: "C", uma vez que os CRI são lastreados em créditos imobiliários representativos de dívida.

## Disclaimer

Este material é confidencial, de uso exclusivo de seus destinatários e não deve ser reproduzido ou divulgado a quaisquer terceiros, sendo proibida sua reprodução, total ou parcial.

Termos iniciados em letras maiúsculas neste material que não estejam aqui expressamente definidos terão o significado a eles atribuídos no Prospecto Preliminar e todas as datas futuras previstas no presente material são meramente estimativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre os CRI, a Oferta e este material poderão ser obtidas junto aos Coordenadores.

O PRESENTE DOCUMENTO NÃO CONSTITUI OFERTA E/OU RECOMENDAÇÃO E/OU SOLICITAÇÃO PARA SUBSCRIÇÃO OU COMPRA DE QUAISQUER VALORES MOBILIÁRIOS. AS INFORMAÇÕES NELE CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO EM VALORES MOBILIÁRIOS. RECOMENDA SE QUE OS INVESTIDORES CONSULTEM, PARA CONSIDERAR A TOMADA DE DECISÃO RELATIVA À AQUISIÇÃO DOS VALORES MOBILIÁRIOS RELATIVOS À OFERTA, AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO PRELIMINAR, SEUS PRÓPRIOS OBJETIVOS DE INVESTIMENTO E SEUS PRÓPRIOS CONSULTORES E ASSESSORES ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO É CONFIDENCIAL, DE USO EXCLUSIVO DE SEUS DESTINATÁRIOS E NÃO DEVE SER REPRODUZIDO, DISTRIBUÍDO, PUBLICADO, TRANSMITIDO OU DIVULGADO A TERCEIROS. ADICIONALMENTE, ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SE DESTINA À UTILIZAÇÃO EM VEÍCULOS PÚBLICOS DE COMUNICAÇÃO, TAIS COMO: JORNAIS, REVISTAS, RÁDIO, TELEVISÃO, PÁGINAS ABERTAS NA INTERNET OU EM ESTABELECIMENTOS ABERTOS AO PÚBLICO.

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

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO PRELIMINAR, BEM COMO AS SEÇÕES "4.1. FATORES DE RISCO" E "5.1. RISCOS DE MERCADO" DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, PARA ANÁLISE DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

O REGISTRO OU ANÁLISE PRÉVIA DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA ANBIMA OU DA CVM, GARANTIA DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, BEM COMO SOBRE OS VALORES MOBILIÁRIOS A SEREM DISTRIBUÍDOS. O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

## Sumário

**1** Destaques CSN Cimentos

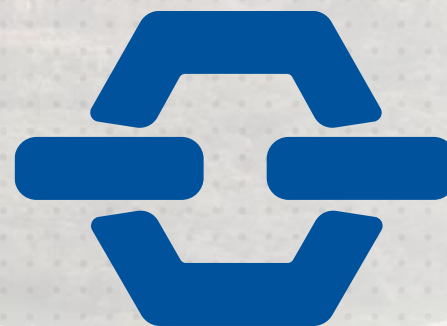
**2** Tese de Investimento

**3** Dados Financeiros

**4** Termos e Condições

**5** Informações Adicionais

**6** Fatores de Risco



**CSN**

**C I M E N T O S**

LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



Seção 1

**Destaques CSN Cimentos**

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

## Track-Record Comprovado de Sucesso

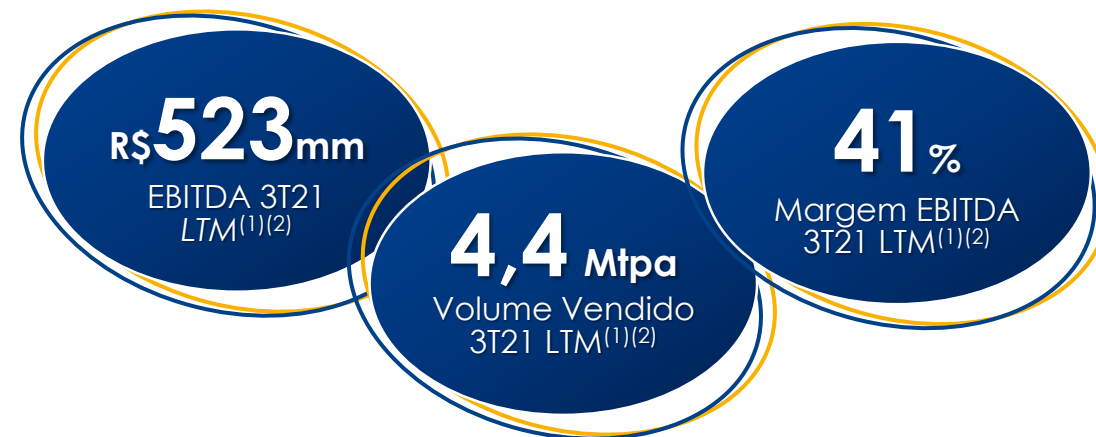
Página 147 do Prospecto Preliminar



**Resultados recordes** alcançados devido à **disciplina de execução** potencializada pelas **condições de mercado**

CSN Cimentos está posicionada para ser a **consolidadora do setor** ao integrar **suas recentes transações de M&As (Elizabeth e LafargeHolcim)**

Opcionalidade para diversificar **sua presença em regiões e mercados relevantes** por meio de **projetos greenfields robustos** para atender à necessidade de capacidade adicional



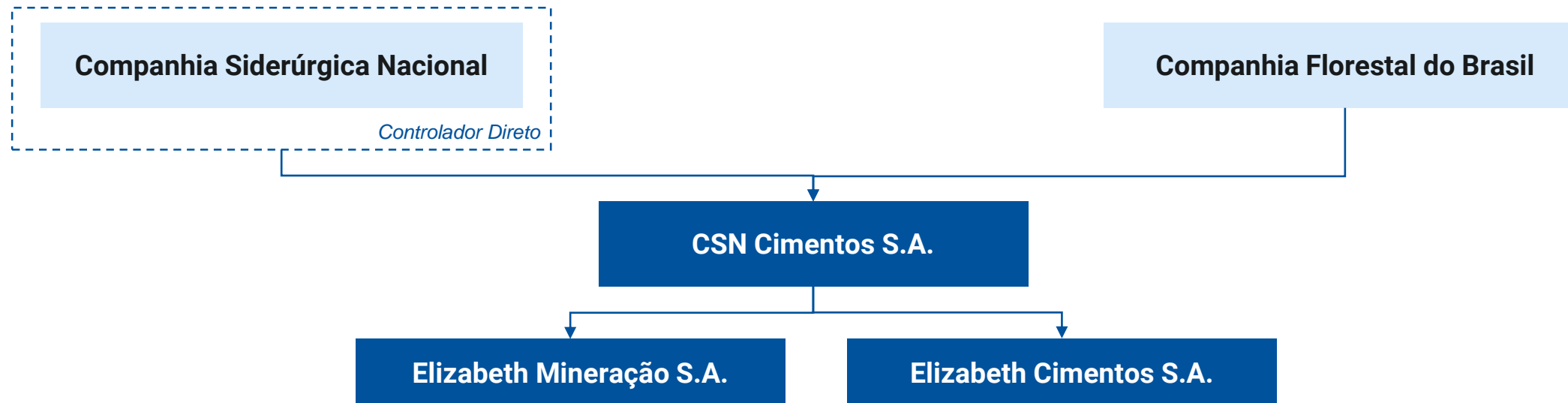
Fonte: CSN, IBGE, SNIC e Secovi

Notas: Aquisição da Elizabeth em Setembro/21; (2) "LTM" são os últimos doze meses a partir do 3T21; (3) a Aquisição da LafargeHolcim não foi concluída ainda

CONFIDENCIAL 7

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

# Estrutura Societária



Composição Acionária			
Acionista	CPF/CNPJ do Acionista	Ações (%)	Ações (Unidade)
Companhia Siderúrgica Nacional	33.042.730/0001-04	99.999%	385.666.665
Companhia Florestal do Brasil	18.368.414/0001-33	0,001%	1
<b>Total</b>	-	100,00%	385.666.666



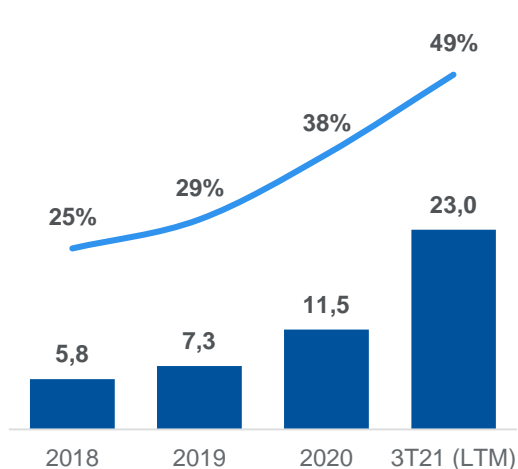
## Destaques 2021 – Grupo CSN

Página 147 do Prospecto Preliminar

O ano em que a CSN completa 80 anos é marcado pelo fortalecimento de todos os negócios, reflexo do **controle rigoroso dos custos** e do foco em **excelência operacional**, sustentados pelo compromisso com as agendas **ESG**, transformação tecnológica e **inovação**

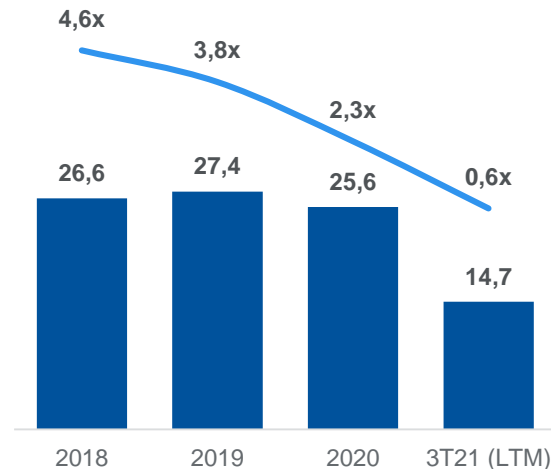
### EBITDA | Mg

(R\$ bilhões | %)



### Dívida Líquida e Alavancagem

(R\$ bilhões | x)



#### Menor emissão de GEE

do setor por kg CO<sub>2</sub> equivalente por minério produzido



94%

energia elétrica de fontes renováveis<sup>1</sup>



#### Fortalecimento dos Negócios

- Resultados Recordes
- IPO CMIN
- Transformação no Cimento



#### Disciplina Financeira

- Forte Redução da Dívida
- Recuperação da Capacidade de Investimento



#### ESG

- ESG como Pilar Central da Estratégia
- Avanço em Todos os Indicadores Relevantes



#### Inovação

- Foco em Novas Tecnologias Gerando Resultados Concretos

Notas: (1) 2020

CONFIDENCIAL 9

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**



Seção 2

Tese de Investimento

LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



**1. Histórico de execução único**



**2. Top tier em eficiência operacional e acertividade na estratégia de M&As**



**3. Estratégia comercial diferenciada**



**4. Dinâmica da indústria favorável**



**5. Expansão tangível e robusta**

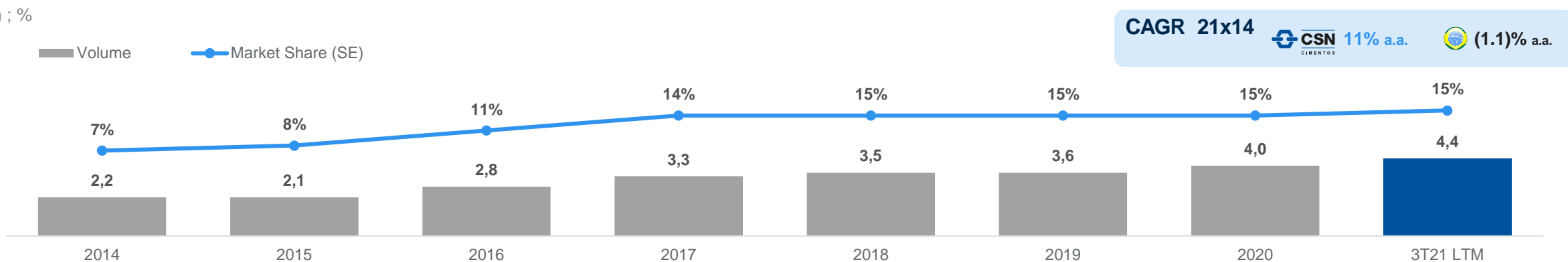


**6. Compromisso ESG completo**

## Sólido Histórico Financeiro e Operacional

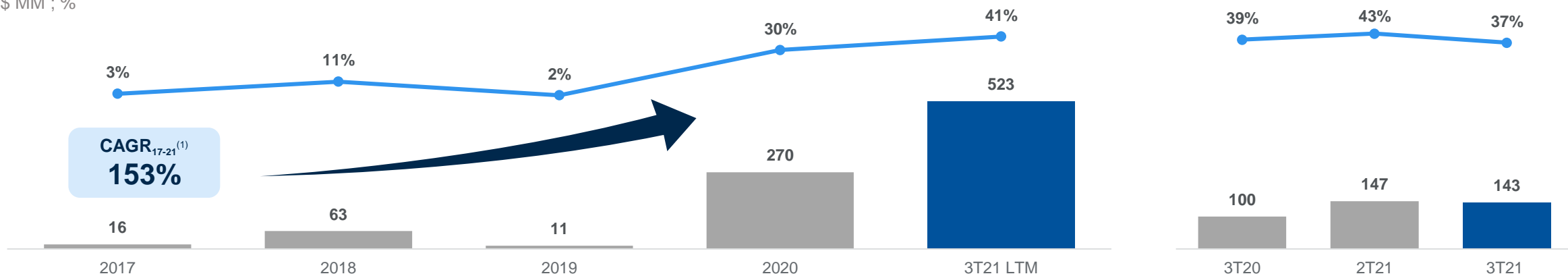
### Volume de Vendas e *Market-Share*

Kton ; %



### EBITDA e Margem EBITDA

R\$ MM ; %



Fonte: SNIC e CSN

CONFIDENCIAL 12

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**



**1. Histórico de execução único**



**2. Top tier em eficiência operacional e acertividade na estratégia de M&As**



**3. Estratégia comercial diferenciada**



**4. Dinâmica da indústria favorável**



**5. Expansão tangível e robusta**



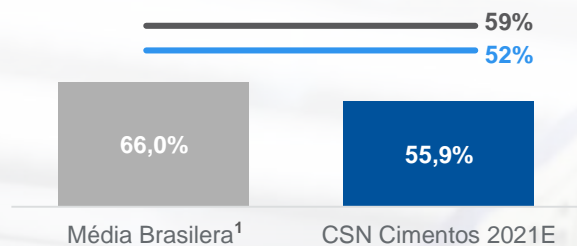
**6. Compromisso ESG completo**

## Eficiência Inigualável: Vantagem Competitiva Única

Página 148 do Prospecto Preliminar

### Fator de Clínquer

t clínquer / t cimento



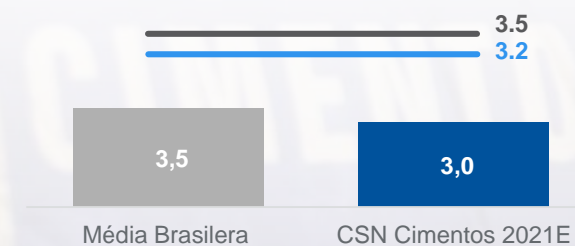
### Consumo Elétrico

kWh / t cimento



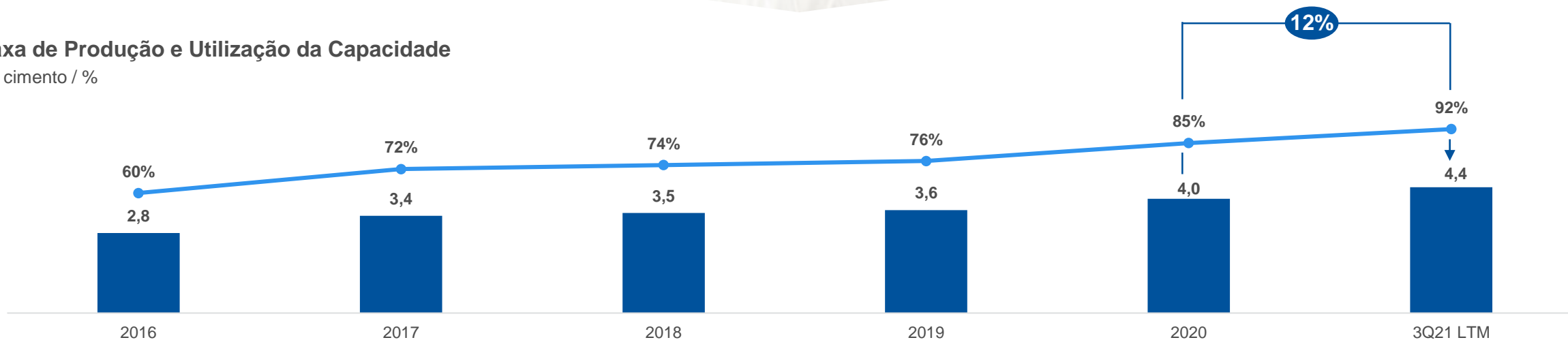
### Consumo Térmico

GJ / t clínquer



### Taxa de Produção e Utilização da Capacidade

Mt cimento / %



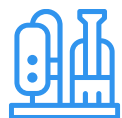
Fonte: CSN; Roadmap tecnológico do cimento (ABCP e SNIC)  
 Notas: (1) Últimos dados disponíveis (2017); (2) KPIs sem Alhandra

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

# A CSN Cimentos é uma das Empresas mais Competitivas em termos de Custo do Setor

Página 148 do Prospecto Preliminar

## Principais Vantagens Competitivas da CSN Cimentos



### Alta Eficiência

**Equipamentos de primeira linha**

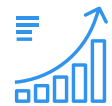
Baixo consumo térmico e elétrico



### Sinergias claras

**Operações totalmente Integradas**

Escória, calcário, logística e energia elétrica



**Escala de Produção para reduzir custos fixos**

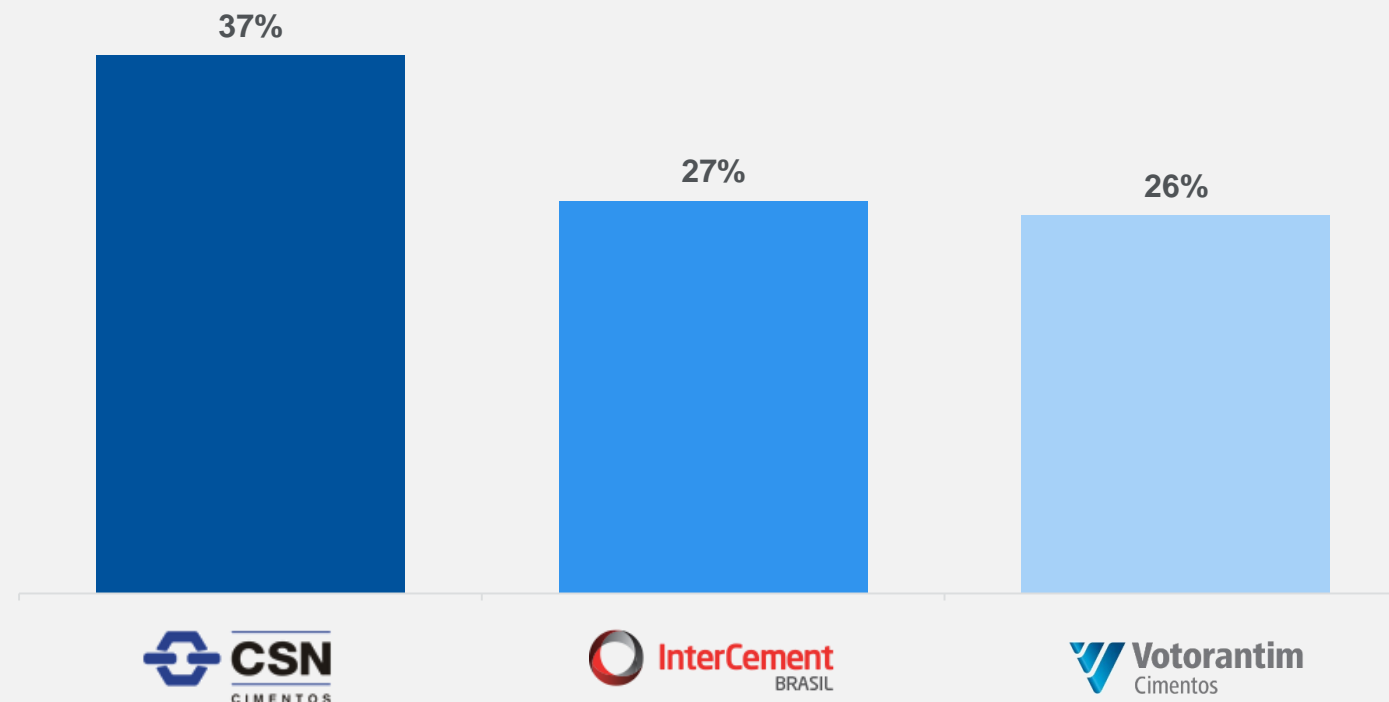


**Projeto de co-processamento em desenvolvimento (*start-up* 1T22)**

Redução de *cash-cost* adicional

## Margens mais altas

Margem EBITDA 3Q21 (%)



Fonte: CSN; Roadmap tecnológico do Cimento (ABCP e SNIC)

Notas: Considera o *start-up* do co-processamento da fase 1

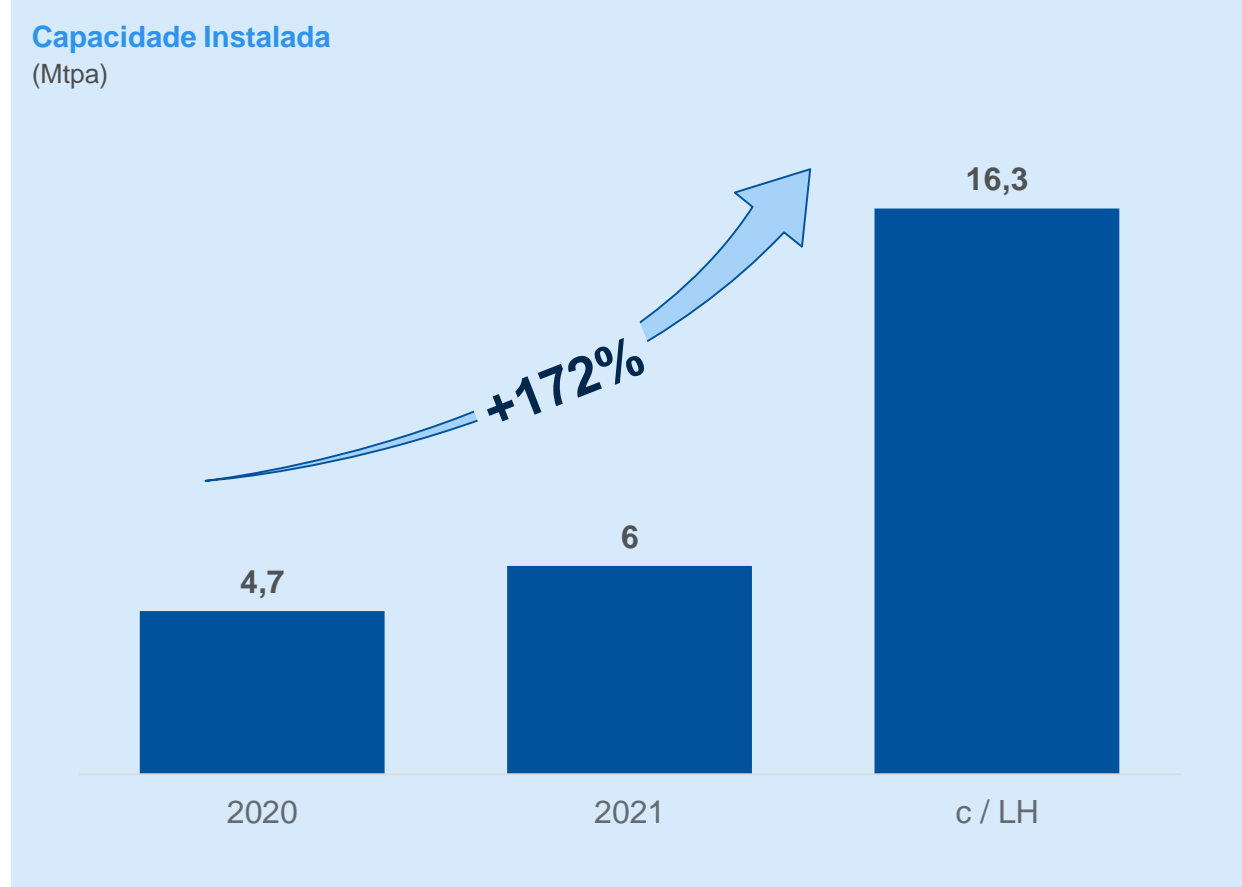
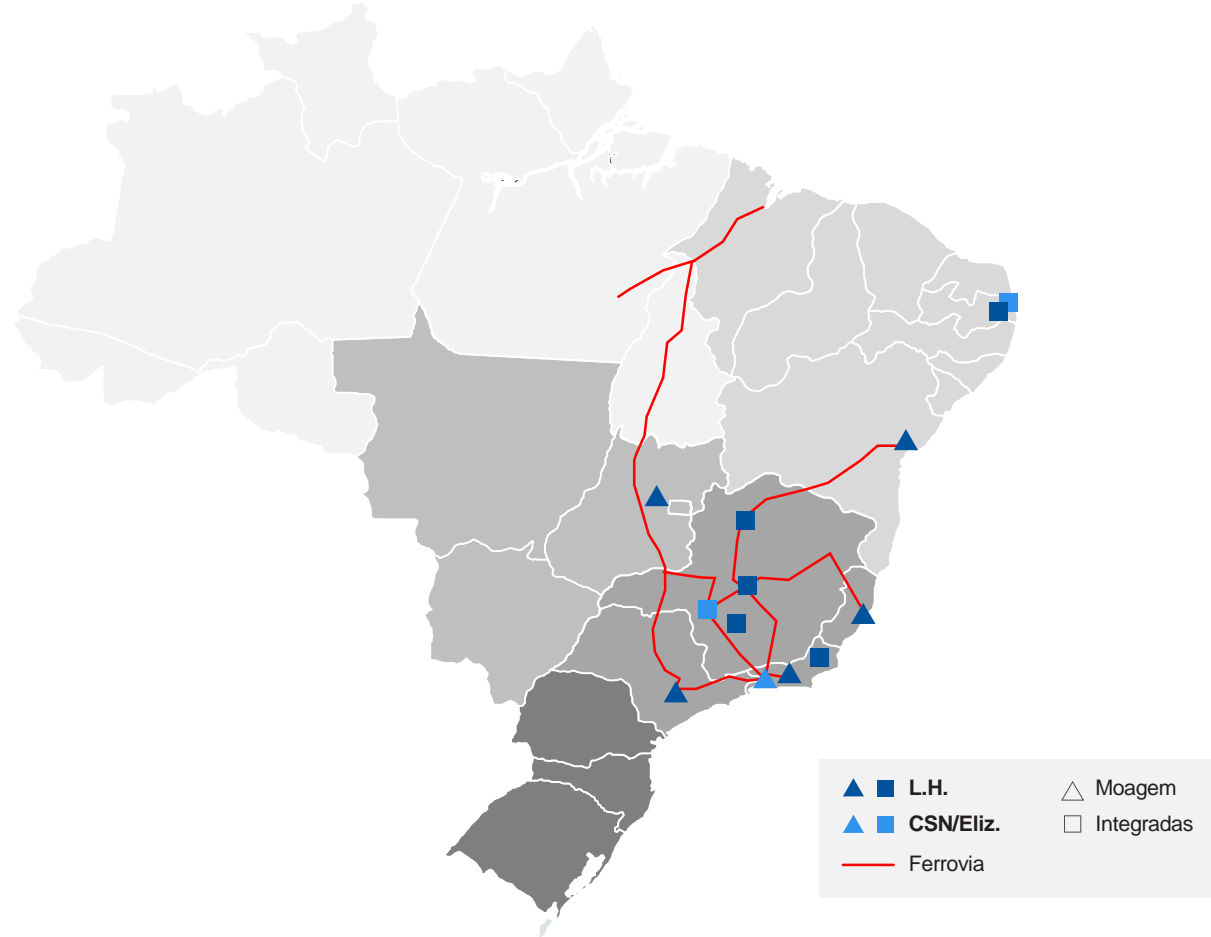
**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

## Estratégia de Crescimento e Diversificação Nacional

Página 149 do Prospecto Preliminar

Com as aquisições da Elizabeth e LafargeHolcim a CSN Cimentos muda de patamar e alcança a 2ª posição no ranking dos maiores produtores de cimentos do Brasil

### Posicionamento Nacional (pós aquisições)



Fonte: Incluindo LafargeHolcim e Elizabeth Cimentos

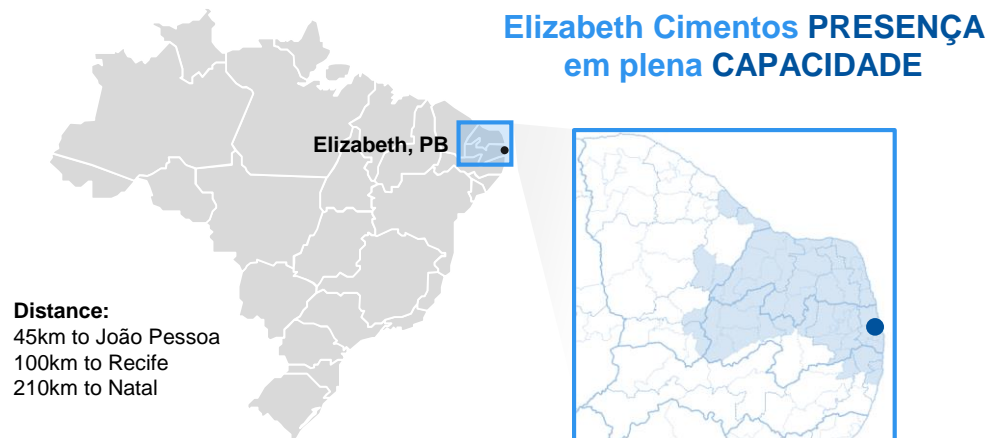
CONFIDENCIAL 16

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**



## Elizabeth: Aquisição Estratégica para Consolidar a Presença da Companhia no Nordeste

Página 149 do Prospecto Preliminar



Start up 2015 **1,3 mt de capacidade**



**155mt reservas** de calcário<sup>1</sup>(+100 anos)



Um dos **menores cash cost** da região



O layout da fábrica suporta uma segunda linha de produção para **dobrar a capacidade**

### Geração de Valor por Sinergias

EBITDA Elizabeth (R\$ milhões)



Fonte: CSN, (As informações descritas acima são projeções elaboradas pela Devedora para seu controle interno e para fins do presente material publicitário e, como tal, não devem ser utilizadas como base para decisões de investimento ou interpretadas como perspectivas futuras do negócio ou estimativas de resultados operacionais e financeiros.)

Notas: (1) Considera Cimento + Clínquer

CONFIDENCIAL 17

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

## Elizabeth: Aquisição Estratégica para Consolidar a Presença da Companhia no Nordeste

Página 132 e 133 do Prospecto Preliminar



01. Mineração

02. Britagem Secundária

03. Galpões de  
Matéria-Prima

04. Moagem de Cru

05. Torre de Ciclones

06. Forno

07. Silo de Clínter

08. Moagem de Cimento

09. Silo de Cimento

10. Ensacamento  
e Expedição

11. Viveiro de Mudas

12. Subestação Principal

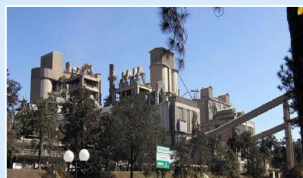
13. Baías de Resíduos

## LafargeHolcim: Oportunidade de Criação de Valor em Cimento

Página 149 do Prospecto Preliminar

### Ativos Operacionais posicionados nos principais centros de consumo

- 5 Plantas Integardas (4 no Sudeste e 1 no Nordeste)
- 4 Plantas de Moagem (Sudeste, Nordeste e Centro-Oeste)
- 1 Misturadora no Rio de Janeiro (Sudeste)
- 6 Plantas Agregadas
- 19 Plantas *Ready-Mix* de Concreto
- 240 Varejistas na Rede de franquias Disensa



### A aquisição da LafargeHolcim é um passo em direção a uma estratégia de criação de valor do Cimento



Plataforma de Cimento robusta no Brasil: Ganhando escala em diferentes geografias



Produtos inovadores utilizados no segmento técnico (Produtos de alto padrão)



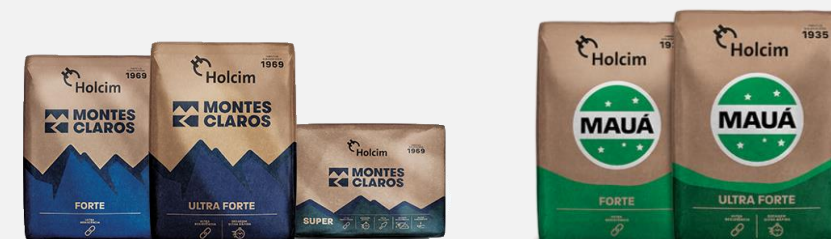
Grandes reservas de calcário de alta qualidade: Oportunidade de continuidade e crescimento orgânico



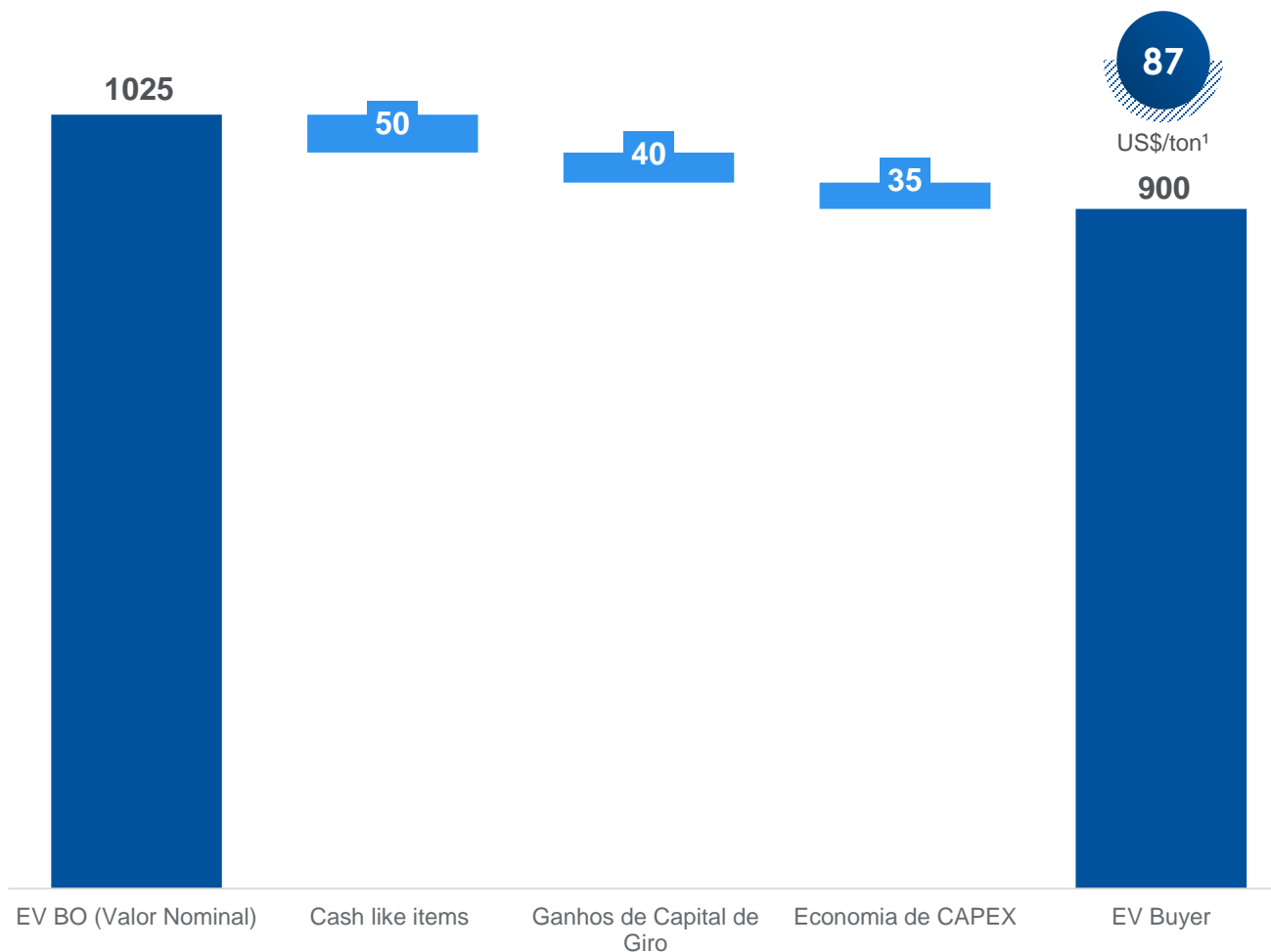
Marcas Líderes e abordagem de mercado



Mais de 50 anos de história em Minas Gerais



## LafargeHolcim: Valuation



- Capacidade instalada de 10,3 Mtpa de cimento, 19 unidades de *Ready Mix* e 6 Plantas Agregadas
- Capex greenfield típico de US\$ 150 – 200/t
- Os projetos competitivos da CSN e os equipamentos adquiridos permitem um Capex/ton eficiente – US\$ 105 – 120/t

	Elizabeth	LafargeHolcim
EV	R\$ 1,08 Bi	US\$ 0,9 Bi
Capacidade Efetiva	1,3 mtpa	10,3 mtpa
EV/ton	US\$ 146/t	US\$ 87/t
TIR <sup>1</sup>	29%	29%

Fonte: (As informações descritas acima são projeções elaboradas pela Devedora para seu controle interno e para fins do presente material publicitário e, como tal, não devem ser utilizadas como base para decisões de investimento ou interpretadas como perspectivas futuras do negócio ou estimativas de resultados operacionais e financeiros.)

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

## Lafarge: Sinergias e Impacto no EBITDA



**Time to Market** nos mercados mais importantes e de rápido crescimento no Brasil: Sudeste, Nordeste e Centro-Oeste



Otimização do **Mix de Produtos**: aumento no cimento **ensacado** com ganhos de produtividade, **reduzindo custos** e **umentando preços**



**Estratégia na Precificação**: reduzir participação do atacadista, focar no mercado pulverizado, aumentar a base de clientes (8.000 clientes ativos)



**Iniciativas de redução de custo**: coprocessamento, energia elétrica e escala



**Logística**: otimização das sobreposições de distribuição reduzindo despesas de frete



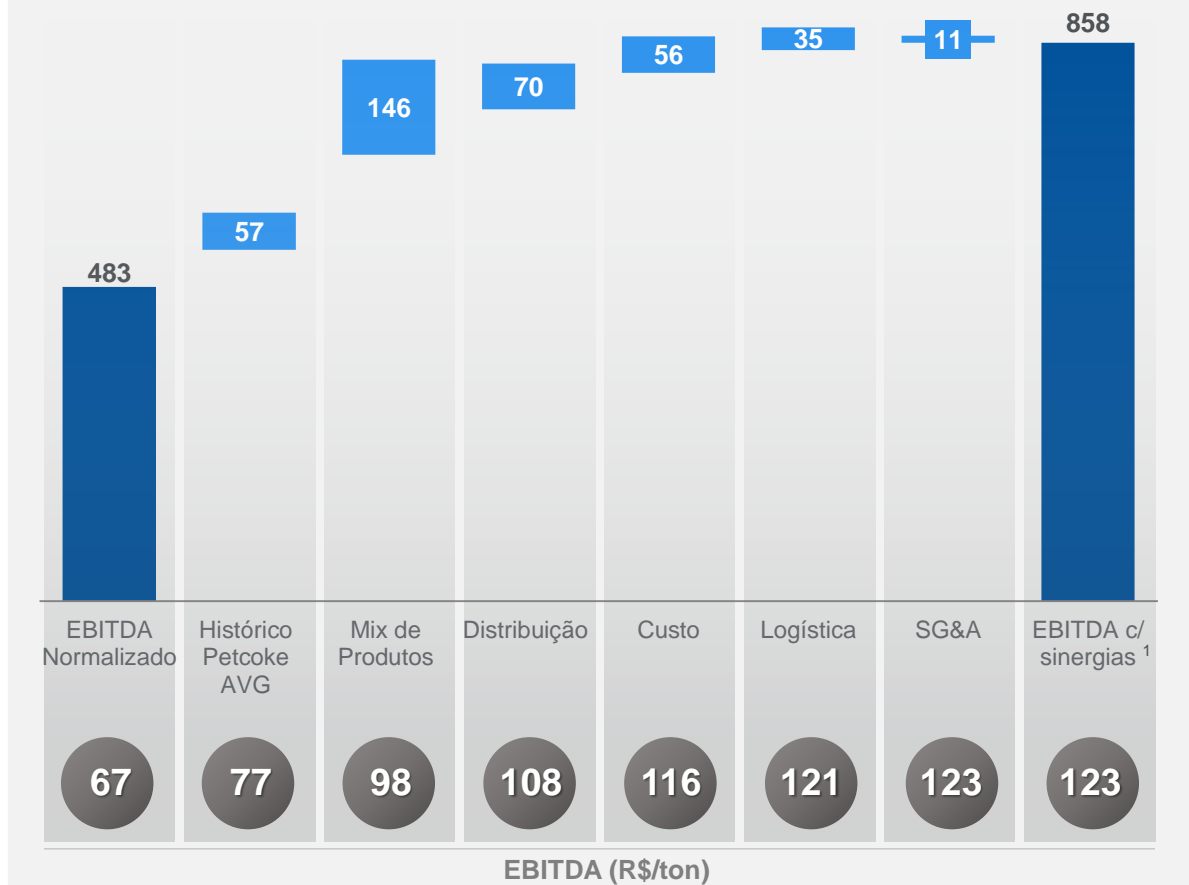
**Economia de SG&A** e eficiência de compras devido à escala, reduzindo os custos de insumos



Uso de **ágio** e compensação de **prejuízos fiscais**

### Criação de valor através de Sinergias

EBITDA da LafargeHolcim (R\$ milhões)  
Venda atual: 7Mt



Fonte: (As informações descritas acima são projeções elaboradas pela Devedora para seu controle interno e para fins do presente material publicitário e, como tal, não devem ser utilizadas como base para decisões de investimento ou interpretadas como perspectivas futuras do negócio ou estimativas de resultados operacionais e financeiros.)

Notas: (1) EBITDA com sinergias não considera recuperação de preço

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**



**1. Histórico de execução único**



**2. Top tier em eficiência operacional e acertividade na estratégia de M&As**



**3. Estratégia comercial diferenciada**



**4. Dinâmica da indústria favorável**



**5. Expansão tangível e robusta**

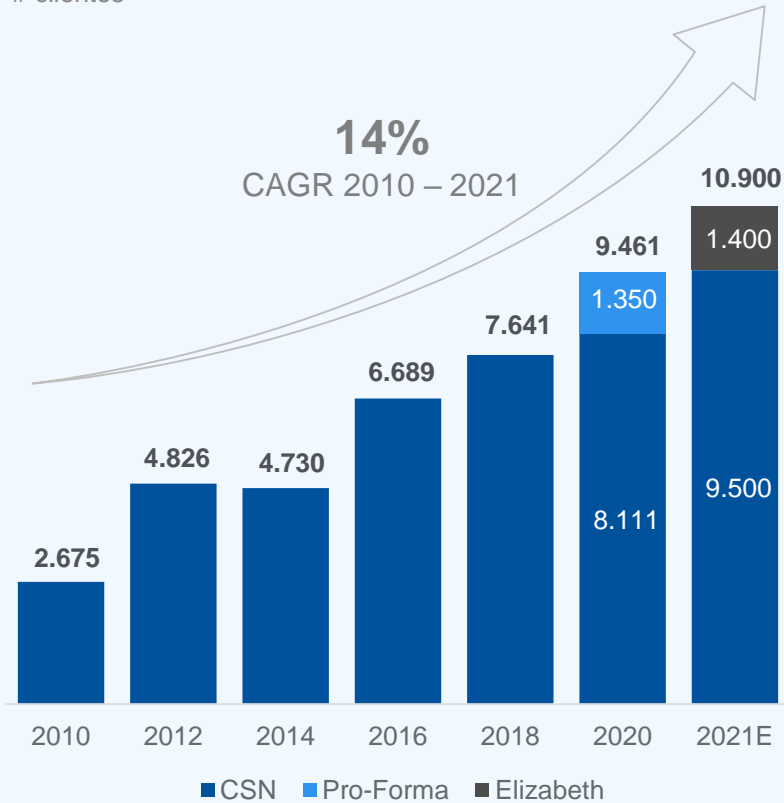


**6. Compromisso ESG completo**

## Estratégia de Vendas Pulverizada e com Altas Margens

### Evolução da Base de Clientes

# clientes

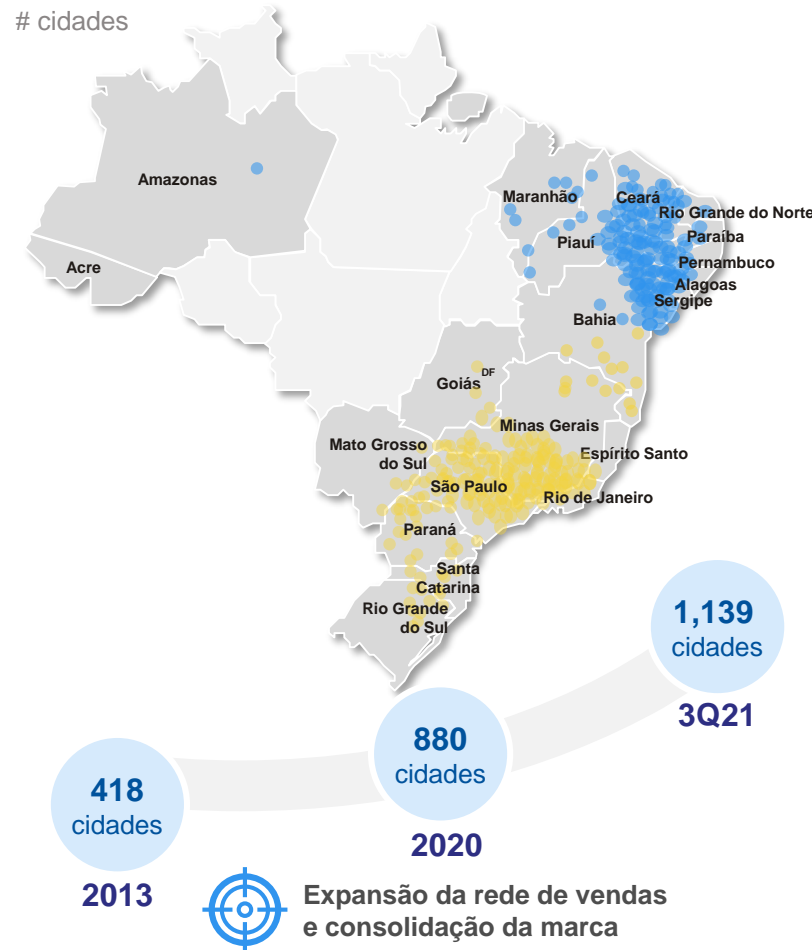


Forte presença no PDV com uma equipe de vendas incomparável e estratégia de sucesso

Fonte: CSN

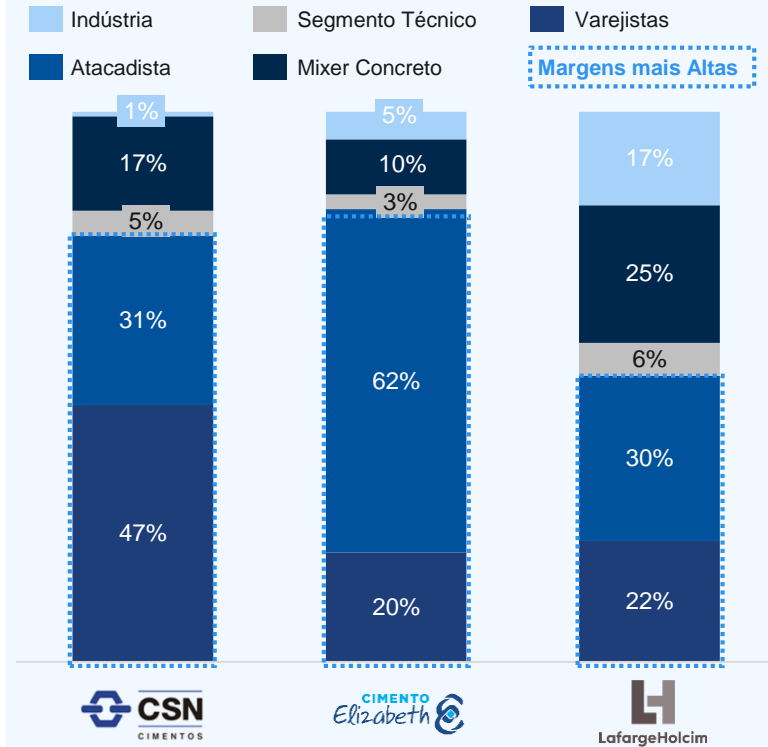
### Evolução de Vendas Regionais

# cidades



### Mix de Vendas 2021

% (Ensacado + Volume)



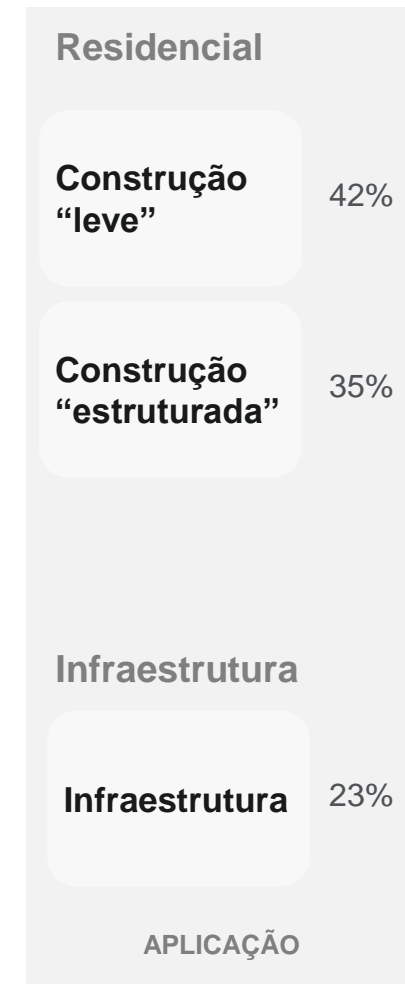
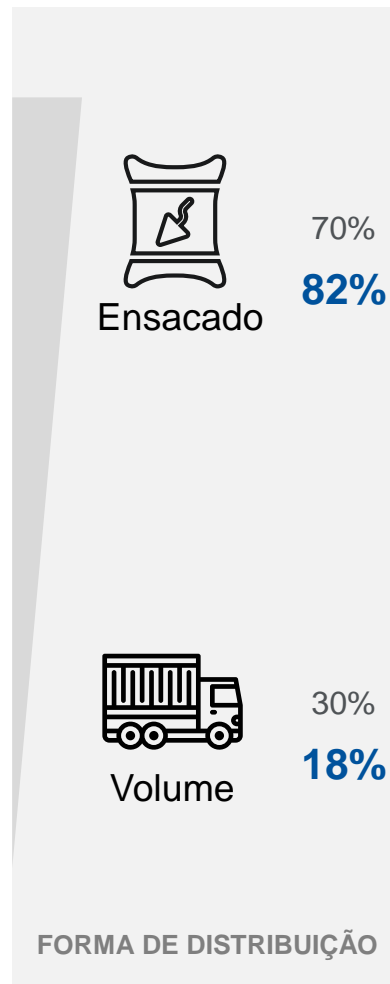
A estratégia da CSN Cimentos favorece varejistas, volumes menores com maior pulverização e margens mais altas

CONFIDENCIAL 23

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

## Indústria Brasileira de Cimento: Canais de Distribuição

### CEMENT INDUSTRY





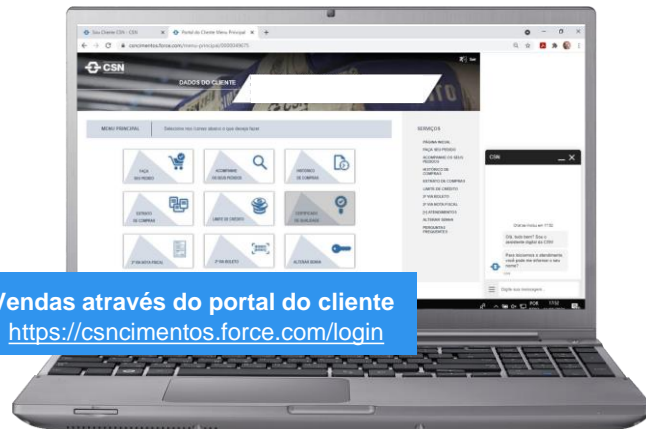
## Diferentes Canais de Vendas para Ampliar o Alcance do Cliente

Página 151 do Prospecto Preliminar

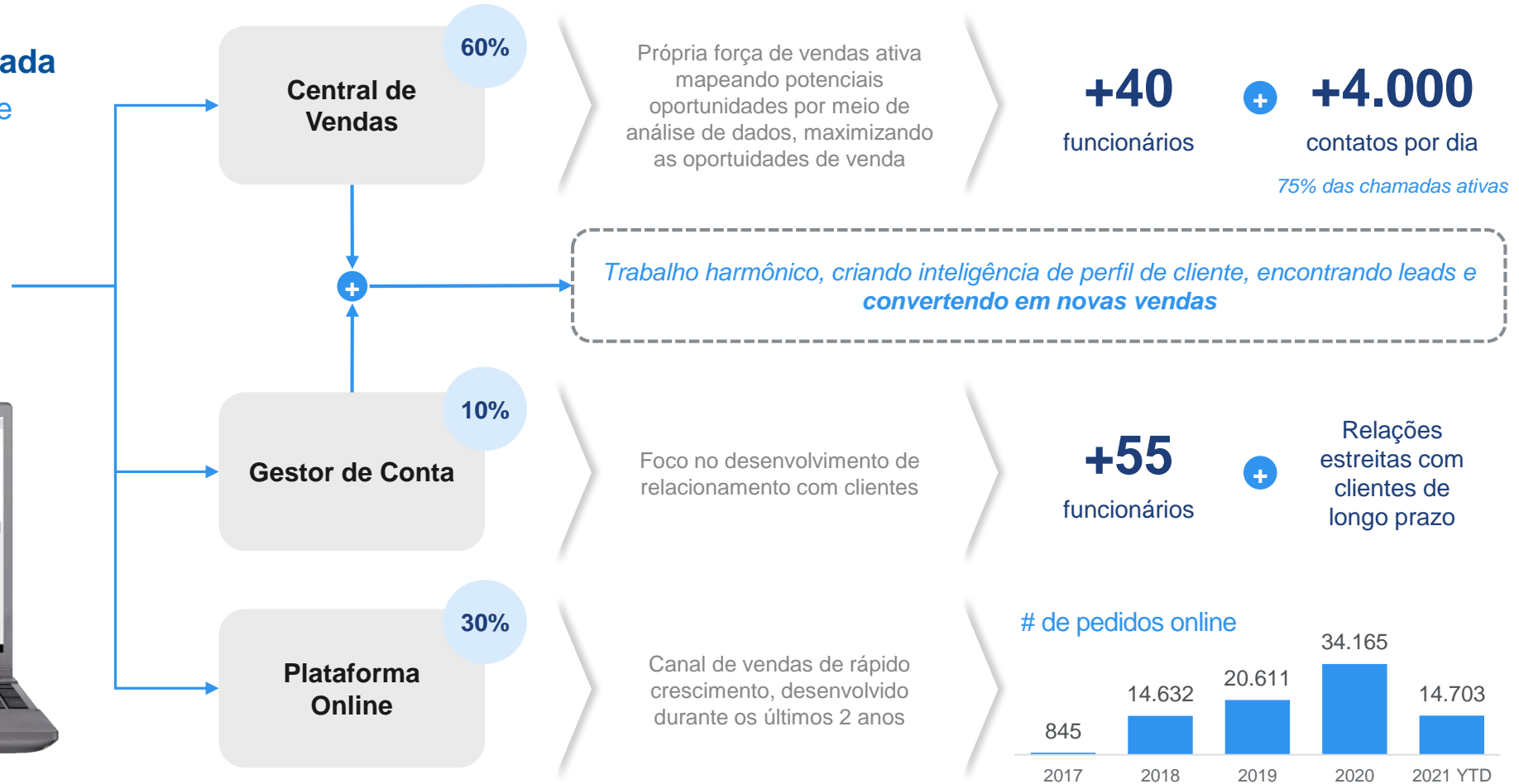
Plataforma de vendas *one-stop-shop* maximizando oportunidades de vendas de cimento de pequenos a grandes clientes

### Estratégia de Vendas Pulverizada

Foco no aumento do número de clientes com tickets menores



Vendas através do portal do cliente  
<https://csncimentos.force.com/login>



Fonte: CSN

CONFIDENCIAL 25

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**



**1. Histórico de execução único**



**2. Top tier em eficiência operacional e acertividade na estratégia de M&As**



**3. Estratégia comercial diferenciada**



**4. Dinâmica da indústria favorável**



**5. Expansão tangível e robusta**



**6. Compromisso ESG completo**

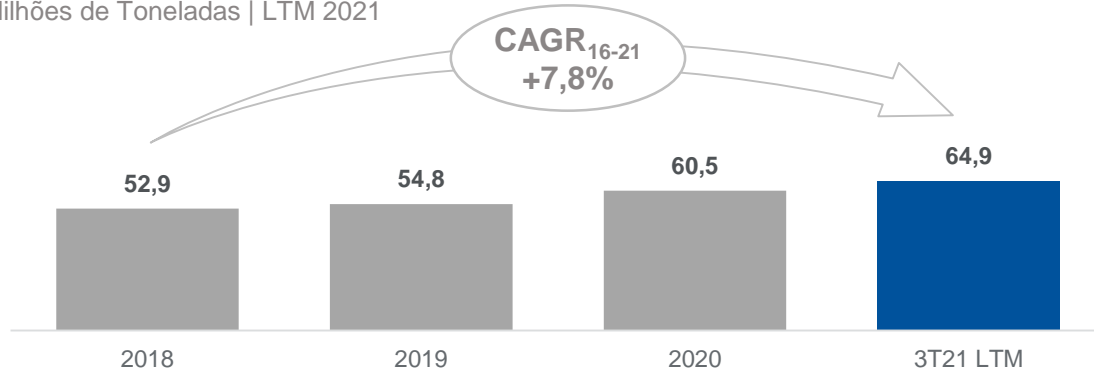


## Necessidade Clara de Aumento de Capacidade no Curto Prazo

Página 151 do Prospecto Preliminar

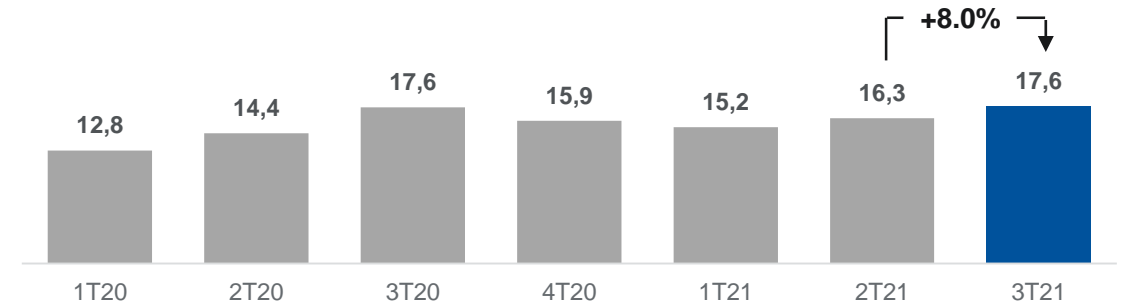
### Consumo do Mercado Interno Brasileiro

Milhões de Toneladas | LTM 2021



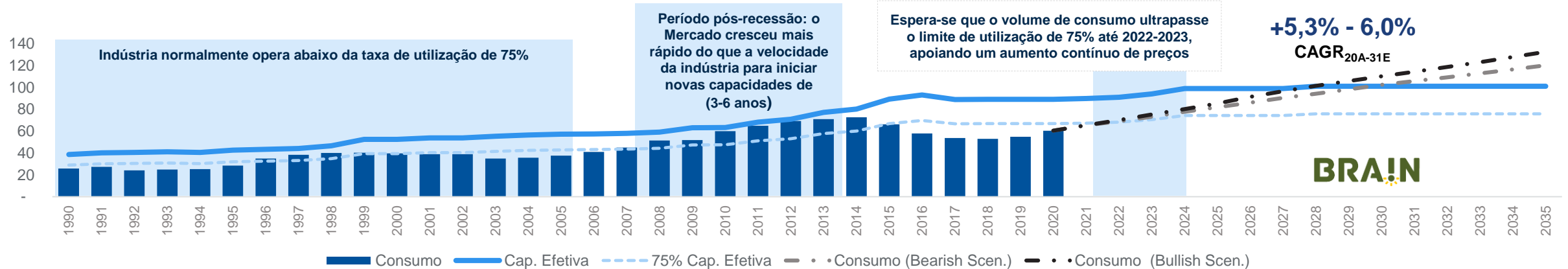
### Consumo do Mercado Interno Brasileiro

Milhões de Toneladas | Trimestre



### Consumo de Cimento x Capacidade

(Milhões de Toneladas)



**Políticas ambientais mais restritivas podem causar mudanças estruturais no setor, forçando o fechamento de capacidades antigas ou incorrendo a custos de adequação**

Fonte: CSN

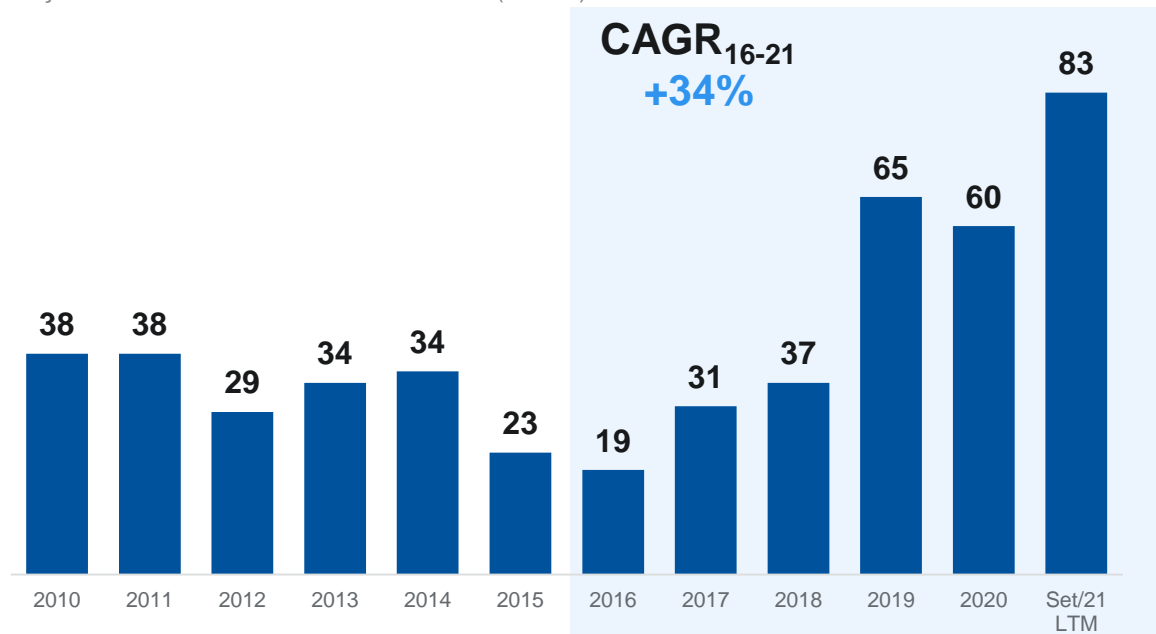
CONFIDENCIAL 27

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

## ... Suportado pelo Forte Impulso no Setor Imobiliário

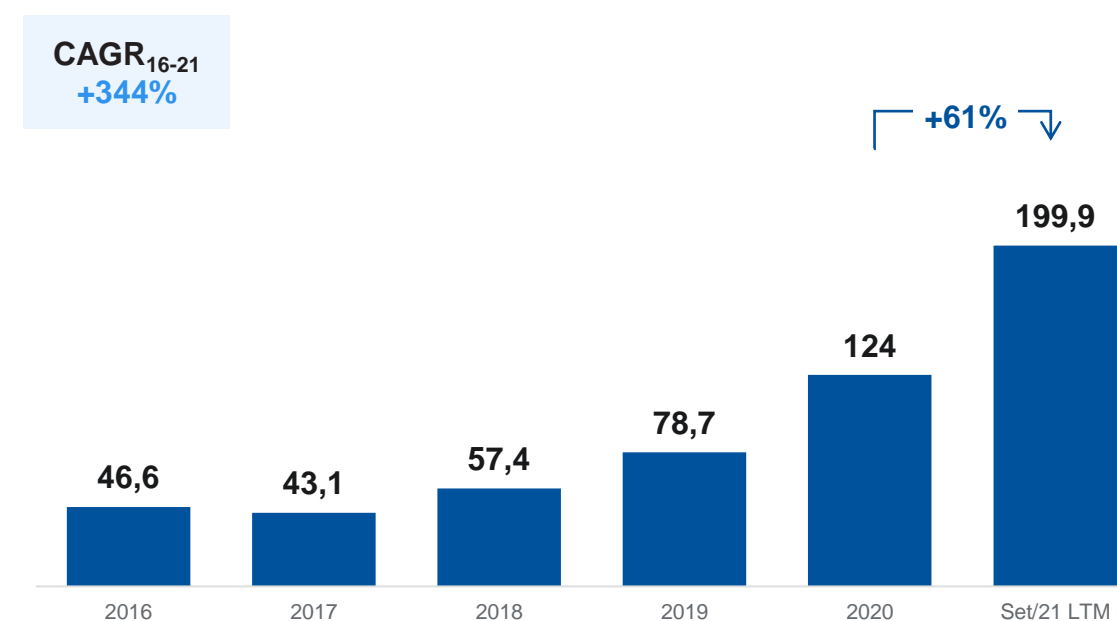
### Lançamentos Residenciais atingindo níveis históricos ...

Lançamentos Residenciais em São Paulo (# '000)



### Financiamento habitacional por meio do SBPE1

R\$ bi



#### Déficit habitacional:

**Brasil: 8** mm casas (9,6% da habitação total)

**Região NE : 2,3** mm casas (30% da escassez nacional)

#### Novo programa habitacional do governo brasileiro:

Lançado em Ago/20 (substituindo MCMV)



Orçamento do FGTS para políticas federais de habitação de c. R\$214 bi para os próximos 3 anos



Empréstimo para habitação para 1,75 mm de famílias de baixa renda até 2024

Fonte: B3, SECOVI, Anbima, ABECIP, Uqbar, Ipeadata, estimativas da companhia e Research BTG Pactual  
 Notas: (1) Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo; (2) Considerando a alavancagem média dos projetos de incorporação de 10% (patrimônio líquido / VGV total)

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

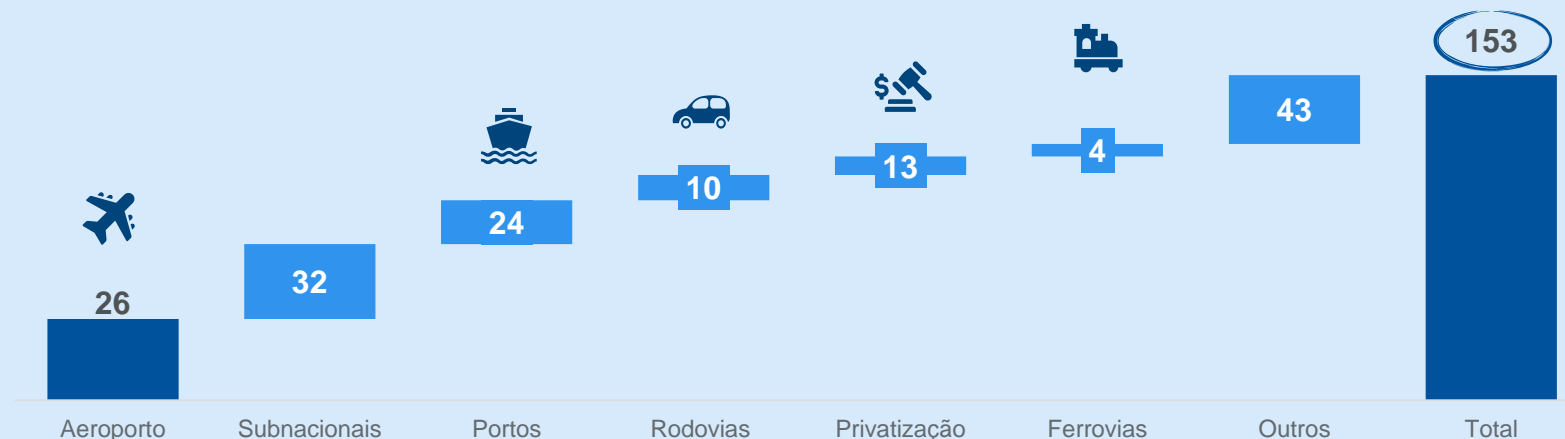
## ... Juntamente com Gargalos Críticos de Infraestrutura a serem Reduzidos

Pipeline robusto de projetos de infraestrutura para impulsionar investimentos significativos, resultando em maior consumo de cimento

Página 152 do Prospecto Preliminar

### Futuros Projetos de Infraestrutura no Programa de PPI

Leilões PPI Programados para 2022 (número de ativos)



**+100**  
ativos em 2022

**+R\$300bi**  
Investimentos em  
Infraestrutura até 2023



#### Potenciais Privatizações

Privatização e venda de ações estatais

Crescimento desbloqueado de empresas mal administradas



#### Leilões de Infraestrutura

**R\$1.17 tri** Plano Nacional de Logística 2035, do Ministério da Infraestrutura

**R\$400 bi** em geração de energia e transmissões<sup>3</sup>



#### Novo marco regulatório para água e esgoto

Setor atraente passando por diversas mudanças

**R\$500-700 bi** de novos Investimentos (4x os atuais Investimentos no setor)



#### Novo marco regulatório para telecom

As empresas de telecom devem passar do modelo de concessão para o modelo de autorização

Substituição de telefonia fixa por Investimentos em fibra



#### Novo marco regulatório para gás natural

Em aprovação pelo Congresso Brasileiro

**R\$60+ bi** de Investimentos adicionais anuais

**78°**

Ranking de Infraestrutura<sup>1</sup>

Brazil é a 9ª maior economia do mundo, mais ainda apresenta gargalos relevantes em sua infraestrutura que deverão ser solucionados de forma significativa nos próximos anos

Fonte: Banco Mundial, Governo Federal do Brasil; CSN, Programa de Parceria de Investimento e LCA Consultants

Notas: (1) a partir de 2019; (2) Considera a mediana das 10 maiores economias, com base no PIB, excluindo Brasil; (3) Segundo o Ministro de Minas e Energia, Bento Albuquerque, as políticas brasileiras de bioenergia são referência internacional e o Brasil continuará expandindo a sua matriz energética, com investimentos da ordem de R\$ 400 bilhões previstos para os próximos dez anos

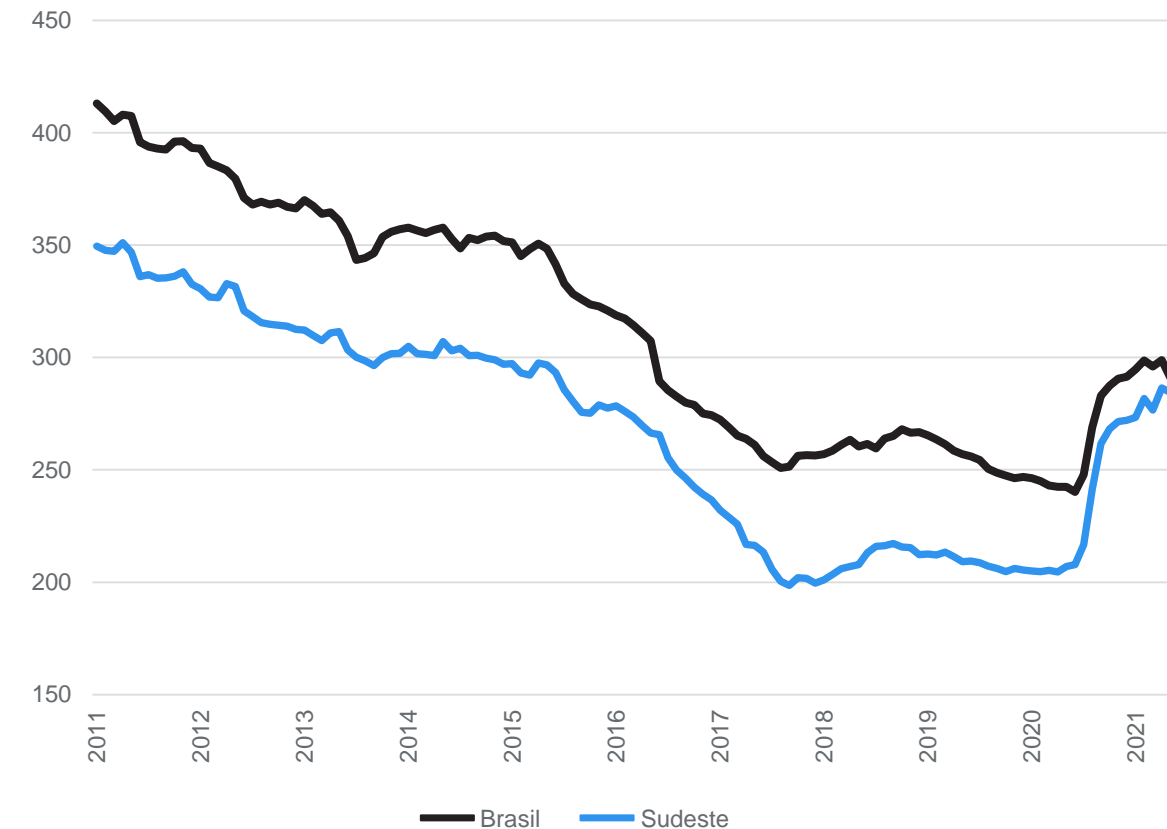
**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

# Tendências de Mercado levam a uma Recuperação dos Preços do Cimento

Página 152 do Prospecto Preliminar

## Preço Médio do Cimento no Brasil

R\$/t em termos reais (Base 05/21) – FOB líquido



- 1 Demanda em rápido crescimento, maiores taxas de utilização da indústria e falta de novos aumentos de capacidade no curto prazo
- 2 Os preços do cimento no Brasil têm uma lacuna significativa em comparação com os índices de preços e outros produtos de construção
- 3 Nova onda de consolidação de mercado, principalmente no Sudeste, deve gerar uma recuperação dos preços reduzindo o gap entre regiões
- 4 O cimento representa uma pequena parcela no custo total de Real Estate
- 5 Para os padrões internacionais e considerando a taxa de câmbio, os preços do cimento no Brasil continuam deprimidos com amplo *upside*

Fonte: CBIC; CSN; (As informações descritas acima são projeções elaboradas pela Devedora para seu controle interno e para fins do presente material publicitário e, como tal, não devem ser utilizadas como base para decisões de investimento ou interpretadas como perspectivas futuras do negócio ou estimativas de resultados operacionais e financeiros.)

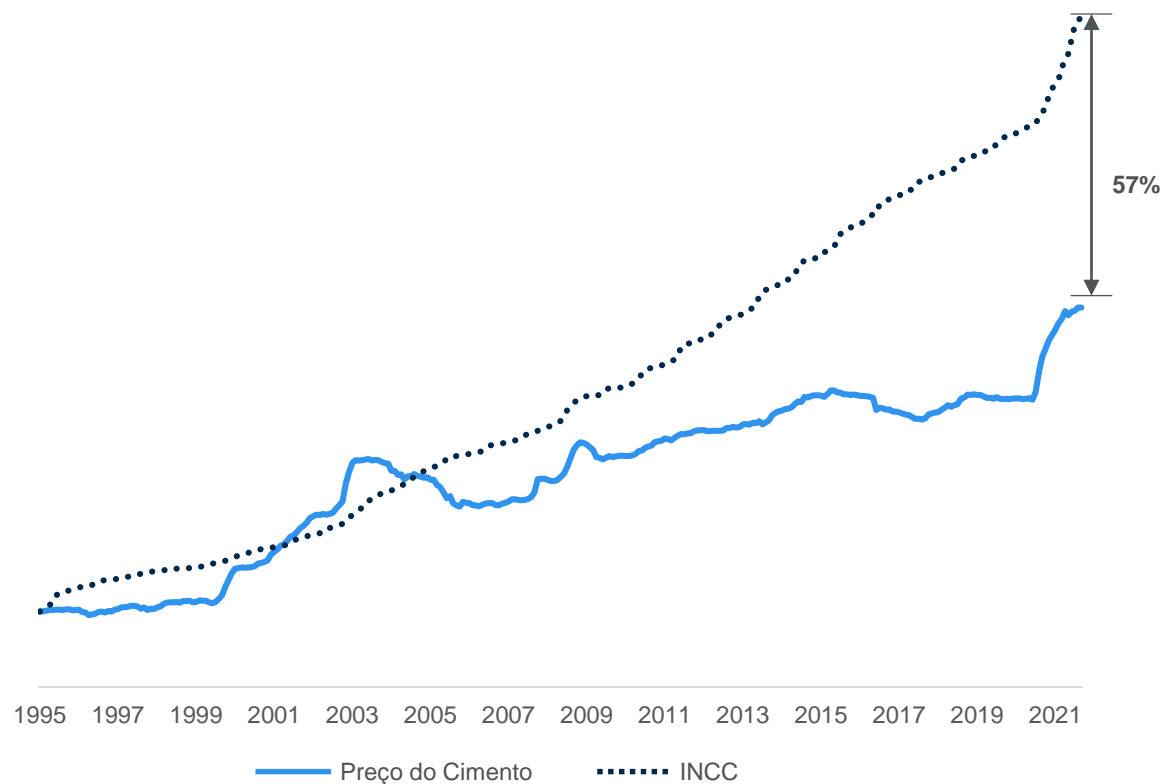
**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

# Cimento Apresentou um dos Menores Aumentos de Preço Comparado com Outros Produtos

Página 153 do Prospecto Preliminar

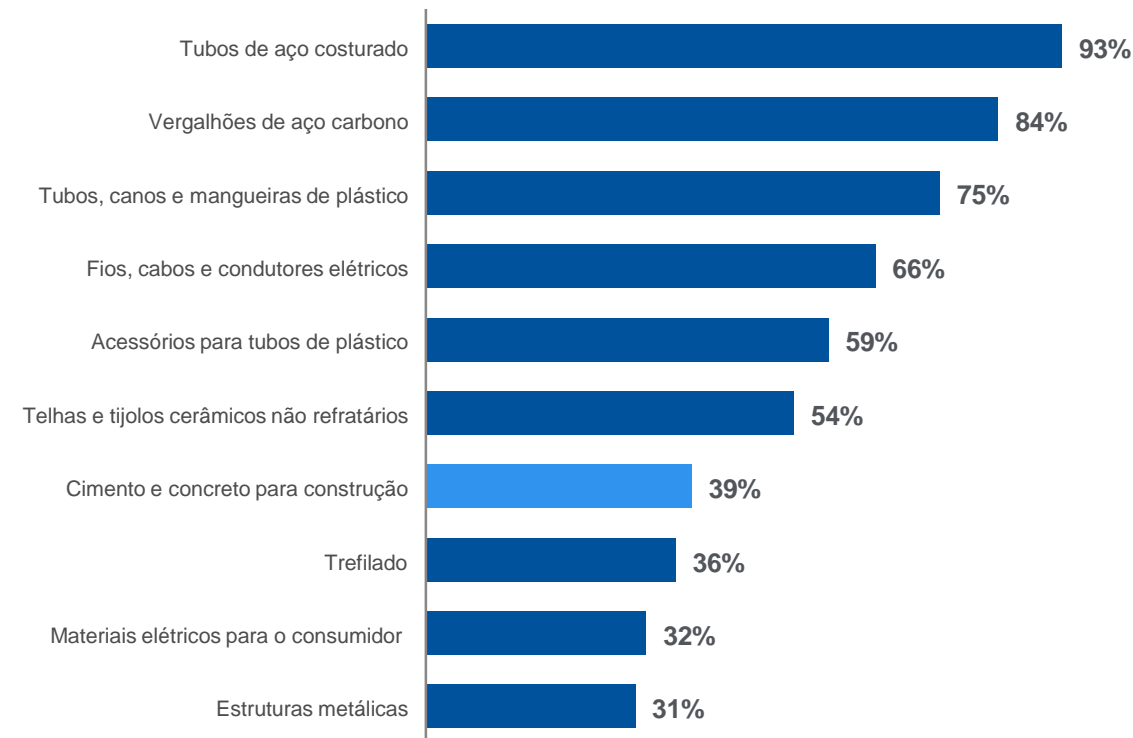
## Maior Evolução do INCC-DI em Comparação ao Preço do Cimento<sup>(1)</sup>

Base 100



## Cimento Apresentou um dos Menores Aumentos de Preço<sup>(2)</sup>

Base 100



**O cimento representa uma pequena parcela no custo total da construção do imóvel (~7%)**

Fonte: FGV – IBRE (Research exclusivo por André Braz), Newsrun e CBIC  
 Notas: (1) Mensalmente Indexado (1995=100) Preços nominais do cimento Portland 32 por saco de 50kg; (2) LTM de Maio de 2021

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**



**1. Histórico de execução único**



**2. Top tier em eficiência operacional e acertividade na estratégia de M&As**



**3. Estratégia comercial diferenciada**



**4. Dinâmica da indústria favorável**



**5. Expansão tangível e robusta**



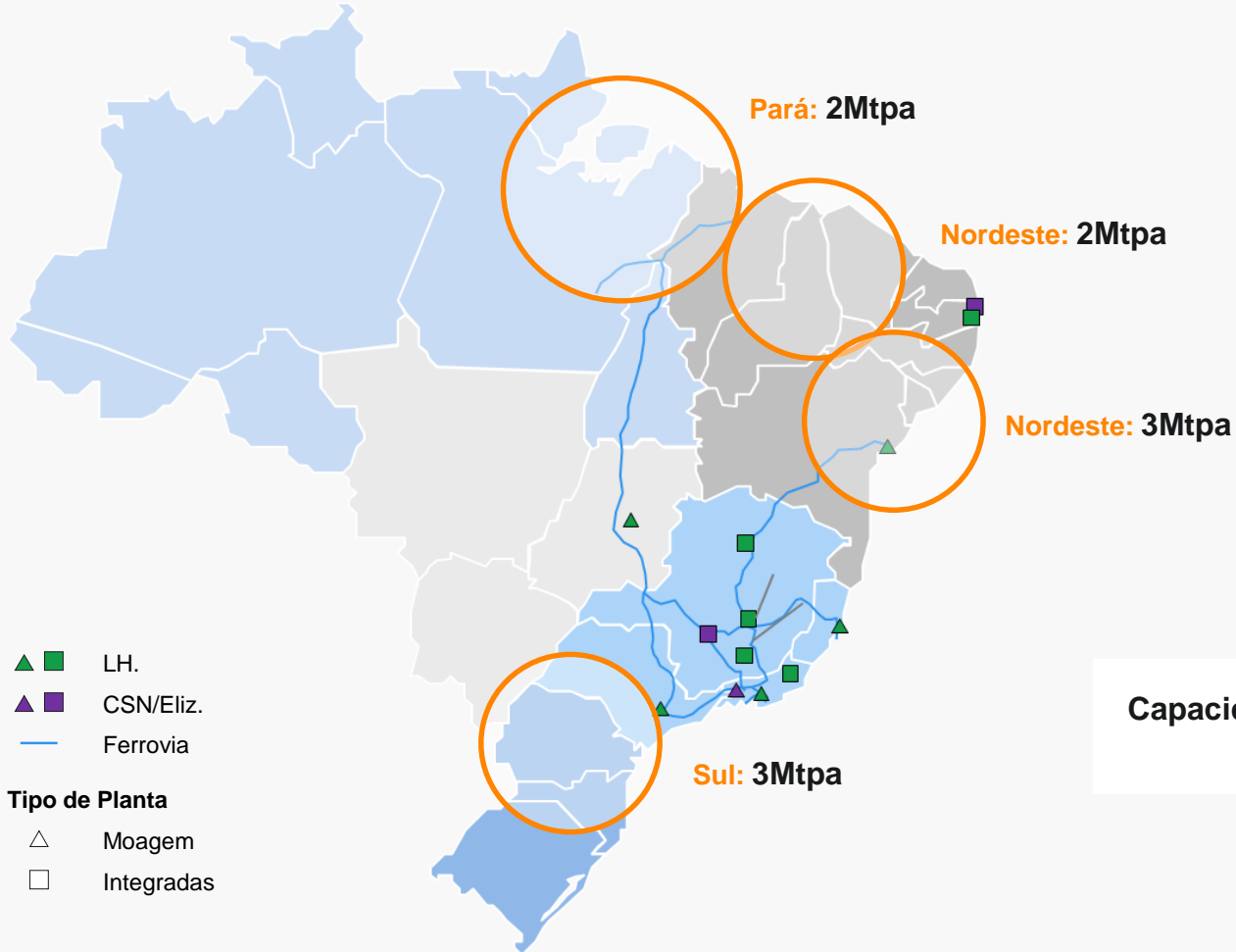
**6. Compromisso ESG completo**



## Crescimento Orgânico em Mercados Relevantes

Página 153 do Prospecto Preliminar

Oportunidades de crescimento orgânico para atender a demanda por nova capacidade competitiva no médio prazo



Fonte: CSN



Projetos em regiões complementares ao *footprint* atual



Grande parte dos equipamentos já adquiridos

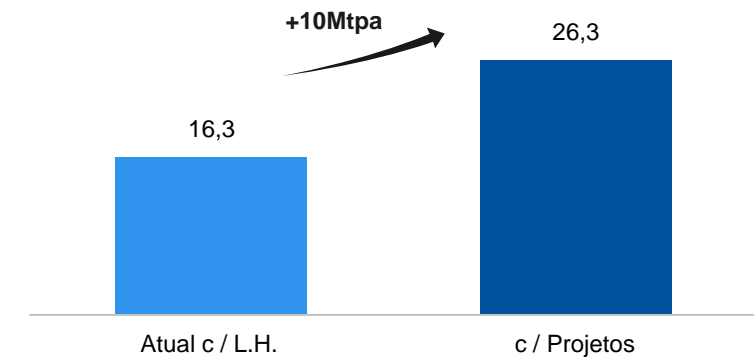


Cronograma dos projetos adaptável à necessidade de capacidade adicional



Projetos competitivos em CAPEX/tonelada e *custo cash* nas suas regiões de influência

**Capacidade Instalada (Mtpa)**



CONFIDENCIAL 33

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**



**1. Histórico de execução único**



**2. Top tier em eficiência operacional e acertividade na estratégia de M&As**



**3. Estratégia comercial diferenciada**



**4. Dinâmica da indústria favorável**



**5. Expansão tangível e robusta**



**6. Compromisso ESG completo**

# Iniciativas Solidas de ESG

Página 153 do Prospecto Preliminar



A CSN Cimentos **já atingiu a maioria das metas** estabelecidas pela Agência Internacional de Energia para o Setor de Cimento no Brasil para 2030



**148ha RPPN de área protegida e 573ha de floresta preservada**



De acordo com o protocolo **CDP e GHG**, em processo de certificação ISO 14.001 e 45.001



**Redução significativa** na taxa de frequência de acidentes desde 2015, **tornando-se referência em KPIs de desempenho de segurança**



**Iniciativas sociais recorrentes e impactantes**, como a conquista do Prêmio Faz a Diferença e o Projeto Garoto Cidadão

## Totalmente Comprometido com os Aspectos Ambientais

Página 154 do Prospecto Preliminar

A CSN Cimentos já atingiu a maioria das metas estabelecidas pela Agência Internacional de Energia para o Setor de Cimento no Brasil para 2030

Indicadores	Resultados			Metas				
							Roadmap de Tecnologia do Cimento Brasileiro	
	2021	2020	2020	Meta 2030	Meta 2030	Meta 2030	2030	2050
Emissão CO2 (kgCO <sub>2</sub> /ton)	499 ✓	584	555	375	520	475	485	375
Fator Clínquer (%)	55,9% ✓	74%	70,6%	48,8%	68%	68%	59,0%	52,0%
Consumo Elétrico (kWh/ton)	77,6 ✓	109,1	n/a	81,3	n/a	n/a	106,0	91,0
Consumo Térmico (GJ/ton)	2,96 ✓	2,89	n/a	3,22	n/a	n/a	3,47	3,22

**Até 2030, a CSN Cimentos já terá cumprido todas as metas traçadas pela Agência Internacional de Energia para 2050**

Fonte: CSN; Roadmap Tecnológico do Cimento (ABCP and SNIC)  
Notas: Considera números das operações globais da Votorantim Cimentos e LafargeHolcim

CONFIDENCIAL 36

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**



Seção 3

Dados Financeiros

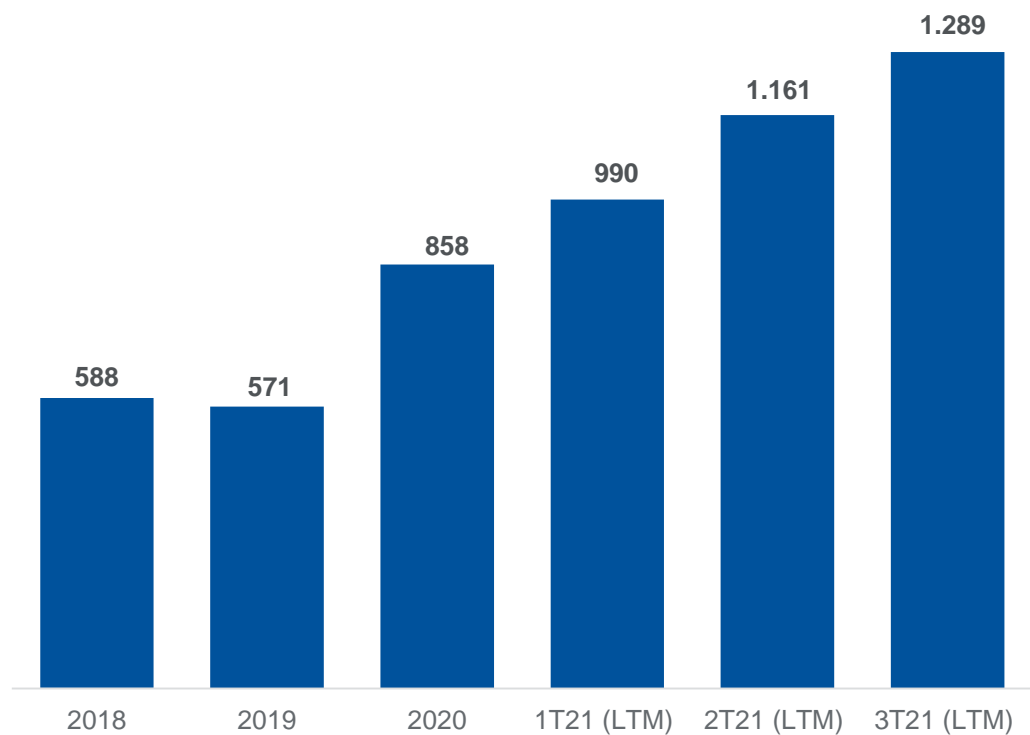
LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

## Visão Geral dos Destaques Financeiros

Página 154 do Prospecto Preliminar

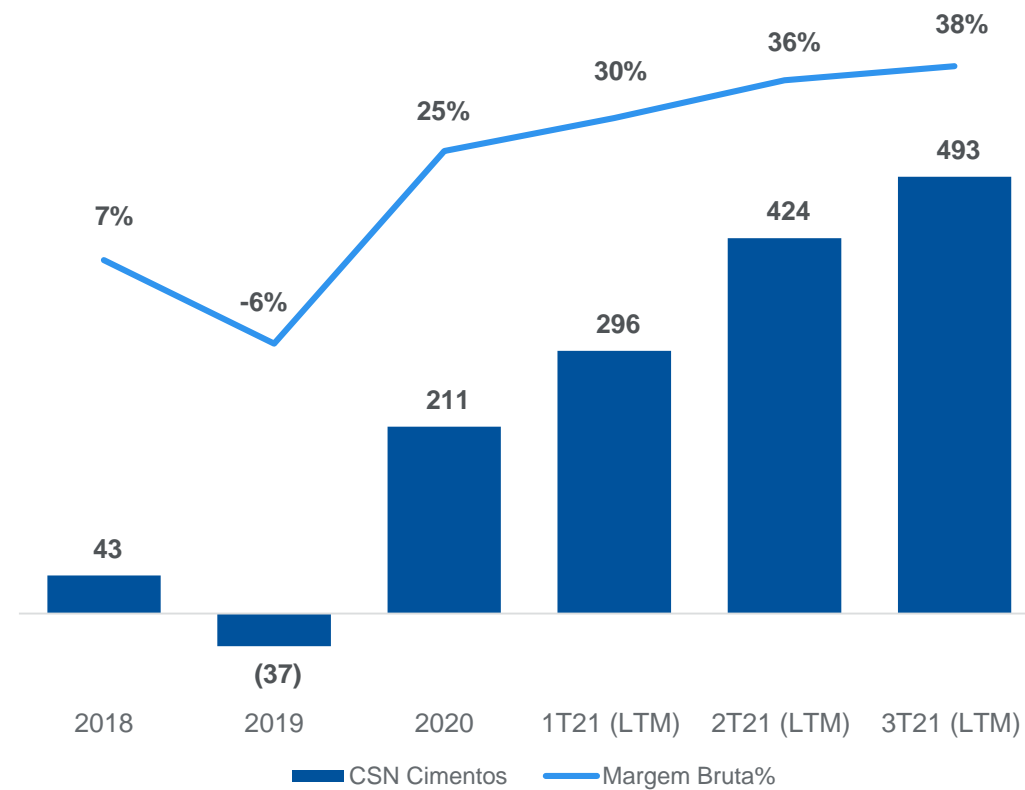
### Receita Líquida

R\$ MM



### Lucro e Margem Bruta

R\$ MM



Fonte: CSN

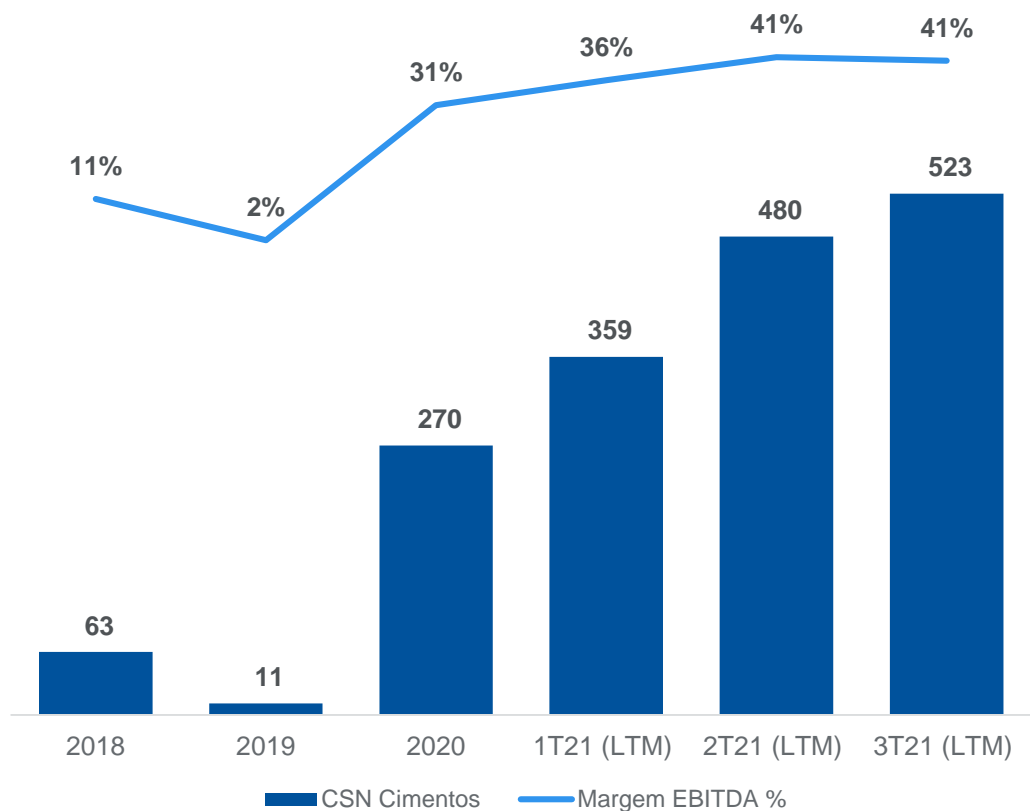
CONFIDENCIAL 38

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

## Visão Geral dos Destaques Financeiros

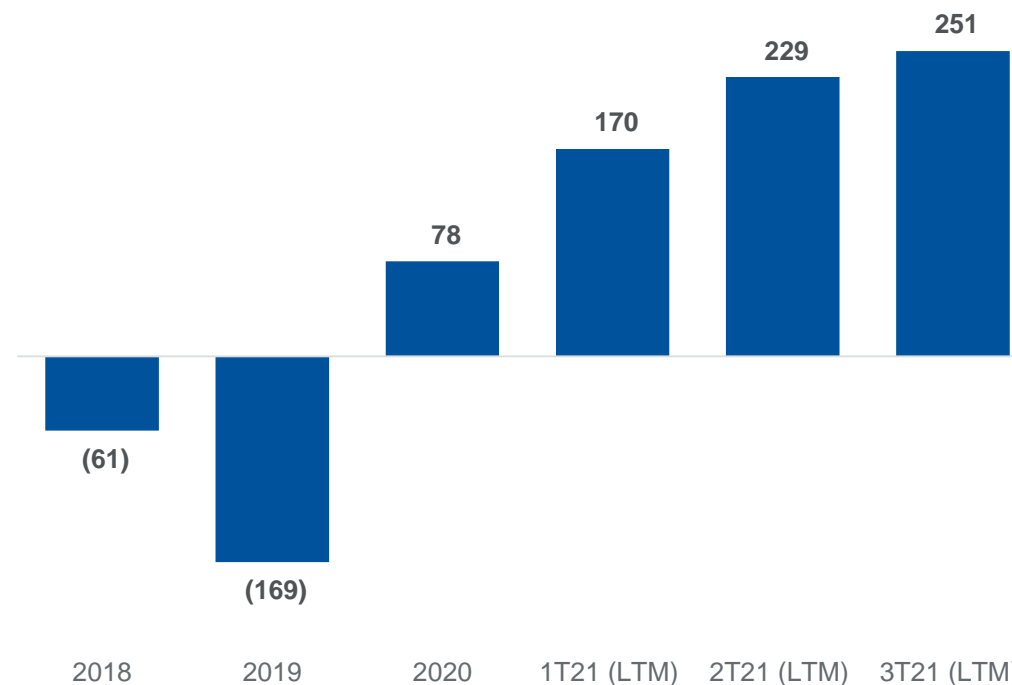
### EBITDA e Margem EBITDA

R\$ MM



### Lucro Líquido

R\$ MM



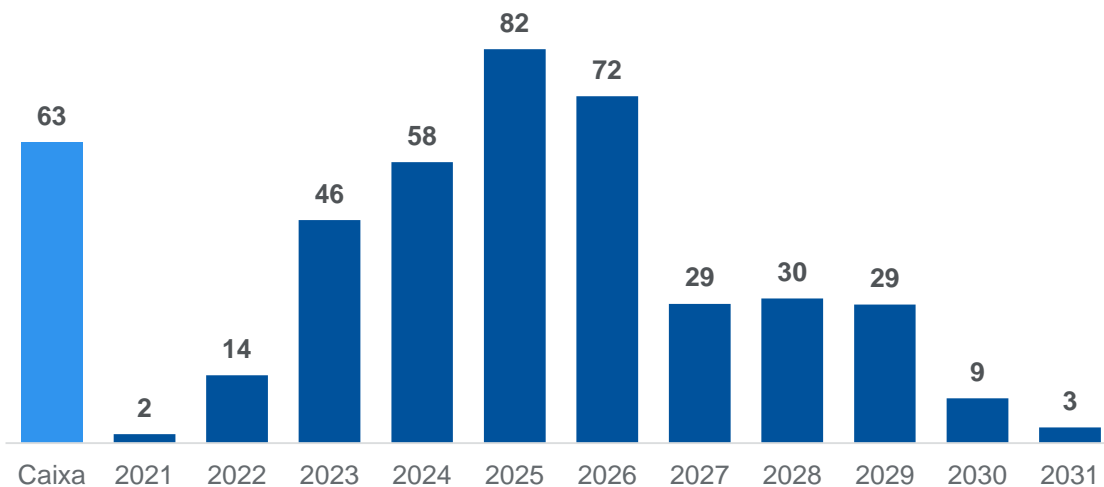
## Destaques Financeiros e Alavancagem Operacional

Página 155 do Prospecto Preliminar

Com a aquisição da Elizabeth Cimentos, a CSN Cimentos passou a ter uma posição de endividamento composta por Operações de longo-prazo e custo competitivo. A posição de caixa em 30 de setembro era suficiente para suportar 3 anos de amortizações de dívida.

### Cronograma de Amortização da Dívida

R\$ MM



### Composição da Dívida por Modalidade e Bancos

Dívida (R\$ MM)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total
Bancos Públicos	2	14	25	26	28	28	29	30	29	9	3	224
Bancos Privados	0	1	21	32	54	44						152
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>14</b>	<b>46</b>	<b>58</b>	<b>82</b>	<b>72</b>	<b>29</b>	<b>30</b>	<b>29</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>376</b>

Dívida Líquida/EBITDA 3T21: 0,6x

Fonte: CSN

CONFIDENCIAL 40

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**





Seção 4

**Termos e Condições**

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

# Termos e Condições da Oferta

<b>Devedora</b>	<b>CSN Cimentos S.A.</b>
<b>Coordenadores</b>	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (Coordenador Líder) UBS Brasil de Investimentos S.A. (Coordenador)
<b>Emissora</b>	Virgo Companhia de Securitização
<b>Título</b>	Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI")
<b>Lastro</b>	Debêntures de colocação privada
<b>Regulamentação</b>	Instrução CVM nº 400
<b>Oferta Base</b>	R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) / Admitido lote adicional de até 20%
<b>Regime de Colocação</b>	Garantia Firme de Colocação no montante de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) dividida igualmente entre os coordenadores
<b>Séries</b>	Série única
<b>Prazo</b>	10 anos
<b>Amortização</b>	Anual, ao final do 8º, 9º e 10º ano
<b>Juros</b>	Semestral, sem carência
<b>Remuneração Teto</b>	NTN-B 2030 + 0,85% a.a. ou IPCA +6,15% a.a., dos dois o maior
<b>Garantias</b>	<i>Clean</i>
<b>Rating Preliminar</b>	AAA

## Termos e Condições da Oferta

<b>Resgate Antecipado Facultativo</b>	A Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado facultativo total das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, a partir do 5º (quinto) ano contado da Data de Emissão, ou seja, 15 de fevereiro de 2027
<b>Covenants</b>	Dívida Líquida/EBITDA menor ou igual a 4,5x
<b>Publico alvo</b>	Os CRI serão distribuídos publicamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem no conceito de Investidor Qualificado ou Investidor Profissional
<b>Distribuição e Negociação</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
<b>Códigos ISIN</b>	BRIMWLCRIAN6
<b>Escriturador e Liquidante</b>	Banco Bradesco S.A.
<b>Agente Fiduciário</b>	Oliveira Trust Distribuidora De Títulos e Valores Mobiliários S.A.

# Cronograma da Oferta

Página 62 do Prospecto Preliminar

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista
1.	1º Protocolo da Oferta na CVM e B3	15/12/2021
2.	2º Protocolo na CVM e B3	18/01/2022
3.	Divulgação do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar	20/01/2022
4.	Início de Roadshow	21/01/2022
5.	Início do Período de Reserva	27/01/2022
6.	Encerramento do Período de Reserva	08/02/2022
7.	Procedimento de Bookbuilding	09/02/2022
8.	3º Protocolo na CVM e B3	11/02/2022
9.	Análise CVM / Registro da Oferta	25/02/2022
10.	Protocolo do Anúncio de Início e Prospecto Definitivo	02/03/2022
11.	Data de Liquidação	03/03/2022
12.	Prazo Máximo Divulgação do Anúncio de Encerramento	29/08/2022

CONFIDENCIAL 44

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**



Seção 5

Informações Adicionais

LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

# Contatos da Distribuição



**Coordenador Líder**

**Investidor institucional**

---

Getúlio Lobo  
Dante Nutini  
Lucas Sacramone  
Guilherme Gatto  
Marcos Rodrigues  
Caio Porto

---

(11) 3526-2225- / (11) 3075-0554



**Coordenador**

**Investidor institucional**

---

Paulo Arruda  
Bruno Finotello  
Daniel Gallina  
Paula Montanari

---

(11) 2767-6191

# Informações Adicionais

Página 35 do Prospecto Preliminar

Maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e/ou da Emissora poderão ser obtidos nos endereços e sites a seguir indicados:

## **Virgo Companhia de Securitização S.A.**

Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-044, São Paulo – SP

[www.virgo.inc](http://www.virgo.inc) [[virgo.inc](http://www.virgo.inc)] (neste website, acessar “Securitização”, depois acessar “Acesse a página de emissões”, buscar por “CSN” no campo de busca, localizar “Prospecto Preliminar” e clicar em “Download”)

## **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, São Paulo – SP

[www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste website, clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “CRI CSN CIMENTOS” e então, clicar em “Prospecto Preliminar” ou no documento desejado)

## **Comissão de Valores Mobiliários**

Rua Sete de Setembro, 111, Rio de Janeiro - RJ ou Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo – SP

[www.gov.br/cvm](http://www.gov.br/cvm) [[gov.br](http://www.gov.br)] (neste website, acessar "Regulados", clicar em “Regulados CVM (sobre dados enviados à CVM), clicar em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais de Companhias", clicar em "Informações periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Virgo Companhia de Securitização" no campo disponível. Em seguida acessar "Virgo Companhia de Securitização", e posteriormente no campo "categoria" selecionar "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e, no campo “Tipo” selecionar “Prospecto de Distribuição Pública” e no “Período de Entrega”, selecionar “Período” e inserir o período desejado. Localizar o assunto: “Prospecto Definitivo de Distribuição Pública da 4ª Emissão 417ª série de Certificados de Recebíveis imobiliários da Virgo Companhia de Securitização” e selecionar o “Download”)

## **B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão**

Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, São Paulo – SP

[http://www.b3.com.br/pt\\_br/](http://www.b3.com.br/pt_br/) [[b3.com.br](http://www.b3.com.br)] (neste website, acessar em “Produtos e Serviços” o campo “Renda Fixa”, em seguida clicar em “Títulos Privados”, selecionar “CRI”, e no campo direito em “Sobre o CRI”, selecionar a opção “CRIs listados”. No campo de buscar, digitar Virgo Companhia de Securitização S.A., ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por “Emissão: 4 – Séries: 417”. Posteriormente clicar em “Informações Relevantes” e em seguida em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e realizar o download da versão mais recente do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública da 417ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização S.A.) por “(neste *website* acessar o menu “Produtos e Serviços”, no menu, acessar na coluna “Negociação” o item “Renda Fixa Pública e Privada”, em seguida, no menu “Títulos Privados” clicar em “Saiba Mais”, e na próxima página, na parte superior, selecionar “CRI” e, na sequência, à direita da página, no menu “Sobre o CRI”, selecionar “Ofertas Públicas”, seguido de “Publicação de Ofertas Públicas” e no canto superior esquerdo digitar “Virgo Companhia de Securitização” e selecionar “Filtrar”, na sequência acessar o link referente ao “Aviso ao Mercado”, ou “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” com relação à 417 Série da 4ª Emissão da Securitizadora.)

CONFIDENCIAL 47

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR  
A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**



Seção 6

Fatores de Risco

LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"



# Fatores de Risco

Página 99 do Prospecto Preliminar

*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 Preliminar e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.*

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

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

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

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

*Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladoras, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens “4.1 Fatores de Risco” e “5.1 Riscos de Mercado”, incorporados por referência a este Prospecto.*

## RISCOS DA OPERAÇÃO

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

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

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

CONFIDENCIAL 49

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

## Fatores de Risco

Página 100 do Prospecto Preliminar

***O Crédito Imobiliário constitui o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes do Crédito Imobiliário, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI***

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

O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes do Crédito Imobiliário.

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos do Crédito Imobiliário tenham sido realizados pela Devedora, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.

[Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI.]

***Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes do Crédito Imobiliário***

A Emissora e o Agente Fiduciário, nos termos da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução do Crédito Imobiliário, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade.

A realização inadequada dos procedimentos de execução do Crédito Imobiliário por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

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

***Risco de pagamento das despesas pela Devedora***

Todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, em algumas hipóteses, até mesmo após a Data de Vencimento das Debêntures (como, por exemplo, a Taxa de Administração), serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

CONFIDENCIAL 50

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

# Fatores de Risco

Página 100 a 101 do Prospecto Preliminar

Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

## RISCOS DOS CRI E DA OFERTA

### *Riscos relacionados à Tributação dos CRI*

Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

### *Falta de liquidez dos CRI no mercado secundário*

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

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

### *Risco de Liquidez*

Os CRI não poderão ser negociados no mercado secundário até a divulgação do anúncio de encerramento, uma vez que só então poderá ser verificado o atendimento às condições estabelecidas pelos subscritores nos respectivos boletins de subscrição.

# Fatores de Risco

Página 101 a 103 do Prospecto Preliminar

## *Quórum de deliberação em Assembleia Geral*

[Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por maioria dos CRI em Circulação nas Assembleias Gerais, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral. Adicionalmente, caso a Assembleia Geral convocada para deliberar acerca do não vencimento antecipado das Debêntures e do consequente não Resgate Antecipado Obrigatório (i) não seja instalada em segunda convocação, ou (ii) seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) sobre o não vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o não Resgate Antecipado Obrigatório, os Titulares de CRI poderão se ver obrigados a receber antecipadamente os valores decorrentes do efetivo vencimento antecipado das Debêntures e do consequente Resgate Antecipado Obrigatório, nos termos do Termo de Securitização. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.]

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

As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas nos Prospectos e Formulário de Referência da Emissora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora.

***[Riscos inerentes a emissões em que os imóveis vinculados a créditos imobiliários ainda não tenham recebido o “habite-se” ou as demais autorizações dos órgãos administrativos competentes]***

## **RISCOS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

### *Ausência de garantia e risco de crédito da Devedora*

As obrigações assumidas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures não contam com garantias. Tampouco foram constituídas garantias em benefício dos Titulares de CRI no âmbito da Oferta. Portanto, os Titulares de CRI correm o risco de crédito da Devedora enquanto única devedora das Debêntures, uma vez que o pagamento da Remuneração depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, do Crédito Imobiliário. A capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI. As informações incluídas no Termo de Securitização e nos Prospectos foram coletadas da *due diligence* realizada pelo assessor jurídico contratado, bem como do relatório da Agência de Classificação de Risco que avaliou a Emissão, não oferecendo a Emissora, nem os Coordenadores, qualquer opinião ou aconselhamento a respeito da capacidade de crédito da Devedora.

CONFIDENCIAL 52

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

# Fatores de Risco

Página 103 e 104 do Prospecto Preliminar

## ***O risco de crédito da Devedora e a inadimplência do Crédito Imobiliário pode afetar adversamente os CRI***

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes do Crédito Imobiliário, bem como de sua capacidade para cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação.

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

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial do Crédito Imobiliário serão bem-sucedidos.

Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora do respectivo Crédito Imobiliário, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

## ***Risco de origem e formalização do Crédito Imobiliário***

A CCI representa o Crédito Imobiliário, oriundo das Debêntures. Problemas na origem e na formalização do Crédito Imobiliário podem ensejar o inadimplemento do Crédito Imobiliário, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

## ***Risco de Vencimento Antecipado ou Pré-Pagamento do Crédito Imobiliário***

A Emissora será responsável pela cobrança do Crédito Imobiliário, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução do Crédito Imobiliário, e Resgate Antecipado Obrigatório. Nesse caso, poderia não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na Data de Vencimento dos CRI.

CONFIDENCIAL 53

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

# Fatores de Risco

Página 104 e 105 do Prospecto Preliminar

Na ocorrência de um dos eventos de vencimento antecipado das Debêntures, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, ou na hipótese de não haver acordo sobre a Taxa Substitutiva, e, conseqüentemente, do Resgate Antecipado Obrigatório, tal situação acarretará em redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares de CRI. Os CRI ainda poderão ser objeto de Resgate Antecipado Facultativo e/ou Oferta de Resgate Antecipado nos termos do Termo de Securitização, em decorrência dos mesmos eventos ocorridos com as Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme o caso. Os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderá ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na Data de Vencimento dos CRI.

## ***Riscos relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado***

Nos termos do parágrafo único do artigo 12 da Lei 9.514/1997, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

## ***Ausência de coobrigação da Emissora***

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. 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 do Crédito Imobiliário, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

## ***Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes do Crédito Imobiliário***

A Emissora, na qualidade de titular do Crédito Imobiliário e o Agente Fiduciário, nos termos da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de cobrança e execução do Crédito Imobiliário de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução do Crédito Imobiliário, por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial do Crédito Imobiliário, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

## ***Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização***

O Crédito Imobiliário é devido, em sua totalidade, pela CSN Cimentos. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na CSN Cimentos, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ela, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento do Crédito Imobiliário e, conseqüentemente, a amortização e a remuneração dos CRI.

CONFIDENCIAL 54

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR  
A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

# Fatores de Risco

Página 105 e 106 do Prospecto Preliminar

***Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário***

Conforme descrito no Termo de Securitização, de acordo com informações descritas na Seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta”, item “Resgate Antecipado dos CRI” nos Prospectos, nos termos do Termo de Securitização, haverá o resgate antecipado dos CRI na ocorrência (i) da declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) de não haver acordo sobre a Taxa Substitutiva; (iii) do resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão; e (iv) de uma oferta de resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descritas no item “Resgate Antecipado dos CRI” da seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta” dos Prospectos.

O resgate antecipado dos CRI pode impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

## RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA

### RISCOS DO REGIME FIDUCIÁRIO

#### ***Risco da existência de credores privilegiados***

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, *caput*, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, o artigo 76 prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

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

Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização do Crédito Imobiliário, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que o Crédito Imobiliário não venha a ser suficiente para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

CONFIDENCIAL 55

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

# Fatores de Risco

## RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA

### *Manutenção do registro de companhia aberta*

A atuação da Emissora como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim a emissão dos CRI e/ou a função da Emissora no âmbito da Oferta e da vigência dos CRI, o que gerará a necessidade de substituição da Emissora. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem-sucedida, bem como criar ônus adicionais aos Patrimônios Separados, o que pode impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI e, conseqüentemente, pode causar prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI.

### *O Objeto da Companhia Securitizadora e os Patrimônios Separados*

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos imobiliários por parte dos devedores à Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI.

### *Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos aos Patrimônios Separados*

A totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade dos Patrimônios Separados. Caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos aos Patrimônios Separados, o patrimônio da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar os titulares de CRI.

### *Não aquisição de créditos imobiliários*

A aquisição de créditos de terceiros para a realização de operações de securitização é fundamental para manutenção e desenvolvimento das atividades da Emissora. A falta de capacidade de investimento na aquisição de novos créditos ou da aquisição em condições favoráveis pode prejudicar a situação econômico-financeira da Emissora e seus resultados operacionais, podendo causar efeitos adversos na administração e gestão dos Patrimônios Separados, e impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI e, conseqüentemente, causar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.



# Fatores de Risco

Página 106 e 107 do Prospecto Preliminar

## ***Limitação da responsabilidade da Emissora e os Patrimônios Separados***

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social, dentre outros, a aquisição e securitização de quaisquer créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos créditos imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento, à Emissora, dos créditos imobiliários por parte dos devedores ou coobrigados, poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Emissora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores ou coobrigados, de modo que não há qualquer garantia que os investidores nos CRI receberão a totalidade dos valores investidos. O patrimônio líquido da Emissora, em 30/09/2021 era de R\$ 3.608.177,78 e, portanto, inferior ao valor total da Emissão. Não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade dos patrimônios separados, conforme previsto no artigo 12 da Lei 9.514.

## ***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, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI.

## ***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 originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico destes produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI.

CONFIDENCIAL 57

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

# Fatores de Risco

Página 107 e 108 do Prospecto Preliminar

## *A Emissora poderá estar sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial*

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os créditos que compõem os Patrimônios Separados, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI.

## *Risco de Potencial Conflito de Interesses Decorrente do Relacionamento entre a Emissora e o Coordenador Líder*

Conforme descrito na seção “Relacionamentos”, subseção “Entre o Coordenador Líder e a Emissora”, na página 157 deste Prospecto Preliminar, a XP Investimentos S.A., holding brasileira da XP Investimentos, detém debêntures conversíveis em ações ordinárias de emissão da controladora da Securitizadora, qual seja, a Virgo Holding S.A. (“**Virgo Holding**”). Adicionalmente, a XP Investimentos celebrou um acordo de parceria com sociedades do grupo econômico da Securitizadora (sendo as empresas do grupo econômico da Securitizadora, a Securitizadora e a Virgo Holding denominadas em conjunto “**Grupo Virgo**”), por meio do qual a XP poderá apresentar potenciais clientes e/ou transações ao Grupo Virgo, diretamente ou por meio de seus parceiros, no âmbito de operações de dívida e/ou de assessoria financeira ou consultoria. A existência desse relacionamento relevante pode configurar um potencial conflito de interesses entre tais partes no âmbito da estruturação da Oferta, o que pode representar um risco aos Investidores e, conseqüentemente, aumentar o risco do investimento nos CRI, podendo gerar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

## **RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS**

### *Impacto de crises econômicas nas emissões de certificado de recebíveis imobiliários*

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

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar ao Governo Federal maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

CONFIDENCIAL 58

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

# Fatores de Risco

Página 108 e 109 do Prospecto Preliminar

## ***Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Emissora e da Devedora***

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

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

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Emissora e da Devedora.

## ***Efeitos dos mercados internacionais***

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

## ***A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Emissora e da Devedora***

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

CONFIDENCIAL 59

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

## Fatores de Risco

Página 109 do Prospecto Preliminar

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

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

### ***Riscos relacionados às condições econômicas e políticas do Brasil podem afetar negativamente os negócios da Emissora e da Devedora***

O governo brasileiro exerce, e continuará a exercer, influência significativa sobre a economia brasileira. Essas influências, assim como as condições políticas e econômicas do país, poderiam afetar negativamente as atividades da Emissora e da Devedora. O governo brasileiro intervém frequentemente na economia do país e ocasionalmente implementa mudanças políticas e regulatórias significativas. As ações do governo para controlar a inflação e outras regulamentações e políticas têm envolvido, entre outras medidas, aumentos ou diminuição nas taxas de juros, mudanças na política fiscal, controle de preços, desvalorizações e valorizações cambiais, controle de capitais, limites a importações, entre outras ações. As atividades da Emissora e da Devedora, assim como sua situação financeira e resultados operacionais, podem ser adversamente afetados por mudanças em políticas e regulamentações governamentais envolvendo, ou afetando, fatores tais como:

Política monetária e taxas de juros;

Controles cambiais e restrições a remessas internacionais;

Flutuações na taxa de câmbio;

Mudanças fiscais e tributárias;

Liquidez do mercado financeiro e de capitais brasileiro;

Taxas de juros;

Inflação;

Escassez de energia; e

Política fiscal;

CONFIDENCIAL 60

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

## Fatores de Risco

Página 110 do Prospecto Preliminar

Incertezas relacionadas à possibilidade de o governo brasileiro implementar, no futuro, mudanças políticas e regulamentações que envolvam ou afetem os fatores mencionados acima, entre outros, podem contribuir para um cenário de incerteza econômica no país e de alta volatilidade no mercado nacional de valores mobiliários, assim como em valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no exterior. Essa incerteza e outros eventos futuros que afetem a economia brasileira, além de outras medidas adotadas pelo governo, podem afetar negativamente as operações da CSN Cimentos e seus resultados operacionais.

A Emissora e a Devedora não podem prever se, ou quando, novas políticas fiscais, monetárias e de taxas de câmbio serão adotadas pelo governo brasileiro, ou mesmo se tais políticas irão de fato afetar a economia do país, as operações, a situação financeira e os resultados operacionais da Emissora e da Devedora, o que poderá afetar adversamente o preço de negociação dos CRI e/ou prejudicar seu desempenho financeiro e, conseqüentemente, gerar um impacto negativo para o investidor.

### *Acontecimentos e percepção de riscos em outros países*

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

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



LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS DO CRI ANTES DE ACEITAR  
A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"