

# MATERIAL PUBLICITÁRIO



## Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 113ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização

No valor total de, inicialmente, de

**R\$ 100.000.000,00**

Classificação de Risco do Devedor:

**“A (bra)”** atribuído pela Fitch Ratings Brasil Ltda.

Coordenador Líder



Coordenador



Instituição Interviente



Ofertas Públicas



Agente Fiduciário



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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Disclaimer

Esta apresentação (“Apresentação”) é uma apresentação de informações gerais do **Banco BMG S.A. (“Devedor”)**, preparado exclusivamente com a finalidade de servir como suporte às apresentações para os Investidores (conforme abaixo definido) (*roadshow*) da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais (“CRI”), em série única, da 113ª (centésima décima terceira) emissão da **Virgo Companhia de Securitização (“Emissora”)**, lastreados em créditos imobiliários devidos pelo Devedor, representados por letras financeiras, em série única, para colocação privada do Devedor (“Emissão” e “Oferta”, respectivamente), a ser realizada sob rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, e artigo 27, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), da Resolução CVM nº 60, de 23 dezembro de 2021, conforme alterada, da Resolução CMN nº 5.007, de 24 de março de 2022, conforme alterada, da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, do *“Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários”*, expedido pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), atualmente em vigor (“Código ANBIMA”), bem como com as demais disposições aplicáveis, sob a coordenação da **XP Investimentos Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“XP”** ou “Coordenador Líder”) e do **Banco BMG S.A. (“Banco BMG”** e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Coordenadores da Oferta”).

A Oferta consistirá na distribuição pública dos CRI sob rito de registro automático de distribuição nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, e artigo 27, da Resolução CVM 160, e será destinada exclusivamente a “Investidores Qualificados”, assim definidos, respectivamente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidor(es)”), os quais devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria análise, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora e o Devedor, suas respectivas atividades e situação financeira.

Qualquer informação aqui descrita não implica, por parte dos Coordenadores da Oferta, em qualquer declaração ou garantia com relação às expectativas de rendimentos futuros, à devolução do valor principal investido e/ou ao julgamento sobre a qualidade da Emissora, do Devedor, dos CRI ou da Oferta. Qualquer decisão de investimento pelos Investidores é de sua exclusiva responsabilidade e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no *“Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 113ª (centésima décima terceira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Banco BMG S.A.”* (“Prospecto Preliminar”), que conterá informações detalhadas a respeito da Oferta, dos CRI, do Devedor e da Emissora.

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

A divulgação dos termos e condições da Oferta está sujeita aos limites e restrições estabelecidos na Resolução CVM 160 e no Prospecto Preliminar.

Antes de decidir investir nos CRI, os potenciais Investidores devem ler o Prospecto Preliminar, a *“Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 113ª (centésima décima terceira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Banco BMG S.A.”* (“Lâmina da Oferta”), o *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 113ª (centésima décima terceira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Banco BMG S.A.”* (“Termo de Securitização”), e os demais documentos da Oferta, de modo a obter uma descrição mais detalhada dos CRI, da Emissão e da Oferta e dos riscos envolvidos, especialmente a seção relativa aos fatores de risco, além das demonstrações financeiras do Devedor, constantes nos anexos dos Prospectos (conforme abaixo definido), e não com base no conteúdo desta Apresentação.

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

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

As informações contidas nesta Apresentação refletem as atuais condições do Devedor e respectivos pontos de vista deste, até esta data, estando, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio aos seus destinatários. **Ainda, as performances passadas do Devedor não devem ser consideradas como indicativas de resultados futuros. Os Coordenadores da Oferta, as entidades de seu grupo econômico e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas, danos ou prejuízos, diretos ou indiretos, que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada pelo Investidor com base nas informações contidas nesta Apresentação.**

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 do Devedor, que podem fazer com que os seus atuais resultados sejam substancialmente diferentes das informações prospectivas contidas nesta Apresentação.

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que devem ser observados pelos potenciais Investidores, incluindo fatores como liquidez, crédito, mercado, regulamentação específica, entre outros. Antes de tomar uma decisão de investimento nos CRI, os Investidores devem considerar, cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis nesta Apresentação, e avaliar a seção *“4. Fatores de Risco”*, indicados no Prospecto Preliminar, para ciência de certos fatores que devem ser considerados em relação à subscrição e integralização dos CRI, e as informações que entendam ser necessárias sobre o Devedor.

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

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Disclaimer

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

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. Os potenciais Investidores devem tomar a decisão de investir nos CRI, considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Portanto, recomenda-se que os potenciais Investidores recorram a assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nos CRI.

A Oferta não é adequada aos potenciais Investidores que: **(i)** não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão e/ou na Oferta ou que não tenham acesso à consultoria especializada, em especial regulatórias, tributárias, legais, negociais, de investimentos e financeiras; **(ii)** necessitem de liquidez considerável com relação aos CRI, uma vez que a negociação dos CRI no mercado secundário é restrita; **(iii)** não estejam dispostos a correr o risco de crédito privado e/ou riscos relacionados ao Devedor e/ou ao seu mercado de atuação; e **(iv)** não estejam dispostos a correr riscos do setor de atuação do Devedor.

**A OFERTA SERÁ REALIZADA SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO VIII, ALÍNEA “B”, E DO ARTIGO 27, DA RESOLUÇÃO CVM 160, E, PORTANTO, NÃO ESTÁ SUJEITA À ANÁLISE PRÉVIA DA CVM, SENDO SUA DISTRIBUIÇÃO REALIZADA AUTOMATICAMENTE APÓS O REGISTRO DA OFERTA.**

Nesse sentido, nenhum documento relativo à Emissora, ao Devedor, aos CRI, à Emissão e/ou à Oferta foram ou serão objeto de análise prévia pela CVM, pela ANBIMA ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora. Contudo, após a publicação do anúncio de encerramento, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA, conforme artigos 20 e seguintes do Código ANBIMA.

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

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

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

**OS COORDENADORES DA OFERTA NÃO SE RESPONSABILIZAM POR QUALQUER INFORMAÇÃO QUE SEJA DIRETAMENTE DIVULGADA PELA EMISSORA OU PELO DEVEDOR OU OUTRAS INFORMAÇÕES PÚBLICAS SOBRE A EMISSORA OU SOBRE O DEVEDOR QUE OS INVESTIDORES POSSAM UTILIZAR PARA TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

**ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI, OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTA APRESENTAÇÃO, NO PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO”, QUE CONTEM INFORMAÇÕES DETALHADAS SOBRE OS RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NOS CRI, NA LÂMINA, NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, BEM COMO AS DEMAIS INFORMAÇÕES QUE ENTENDAM SER NECESSÁRIAS.**

**LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO DEVEDOR, PARA ANÁLISE DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI. PARA TODOS OS EFEITOS, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO DEVEDOR, E OS DEMAIS DOCUMENTOS PÚBLICOS DIVULGADOS PELA EMISSORA E PELO DEVEDOR, SÃO INCORPORADOS POR REFERÊNCIA E NÃO FAZEM PARTE DA OFERTA E, PORTANTO, NÃO FORAM REVISADOS, SOB QUALQUER ASPECTO, PELOS COORDENADORES DA OFERTA E PELOS ASSESSORES LEGAIS DO DEVEDOR E DOS COORDENADOR DA OFERTA.**

O Prospecto Preliminar, a Lâmina e o “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 113ª (centésima décima terceira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelo Banco BMG S.A.*” (“Prospecto Definitivo” e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, “Prospectos”), quando disponível, poderão ser obtidos junto à Emissora, aos Coordenadores da Oferta, à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e à CVM.

**QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A EMISSORA, O DEVEDOR, OS CRI E OS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PODERÃO SER OBTIDOS NO PROSPECTO PRELIMINAR, JUNTO À EMISSORA E OS COORDENADORES DA OFERTA E NA SEDE DA CVM.**

**O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA E DO DEVEDOR DO LASTRO DOS CRI.**

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## AGENDA

1. Banco Bmg
2. Termos & Condições da Oferta
3. Fatores de Risco
4. Equipe de Distribuição



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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO



## 1. Banco Bmg

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fortalecimento do Engajamento e Relacionamento com os Clientes

Relacionamento com os Clientes **Como, Quando e Onde** Desejarem



**13,1** milhões CLIENTES<sup>1</sup>

**57%** com produtos de crédito (SCR)



Revisão da jornada do cliente com o Banco para garantir a melhor experiência (*lifetime value*)



Foco na monetização e engajamento do cliente, com revisão de tarifas e serviços



Revisão das políticas e estrutura de crédito

Notas: (1) Metodologia Bacen de clientes totais e clientes com crédito (SCR – Sistema de Informações de Crédito).

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Ecosistema Potencializa Geração de Valor

### Investidas



50%



99,98%



50%



99,99%



Equivalência Patrimonial 2T23

**R\$ 11,9 mm<sup>1</sup>**

### Ecosistema de Startups



30%



21,99%



Equivalência Patrimonial 2T23

**R\$ 0,4 mm**

**Equivalência Patrimonial:**

**R\$ 27,4 milhões no 2T23**

Considerando todas as investidas, inclusive Bmg Seguridade

Notas: (1) Considera outros investimentos conforme nota 11 das Demonstrações Financeiras. (2) Operação pendente de conclusão.

CONFIDENCIAL 7

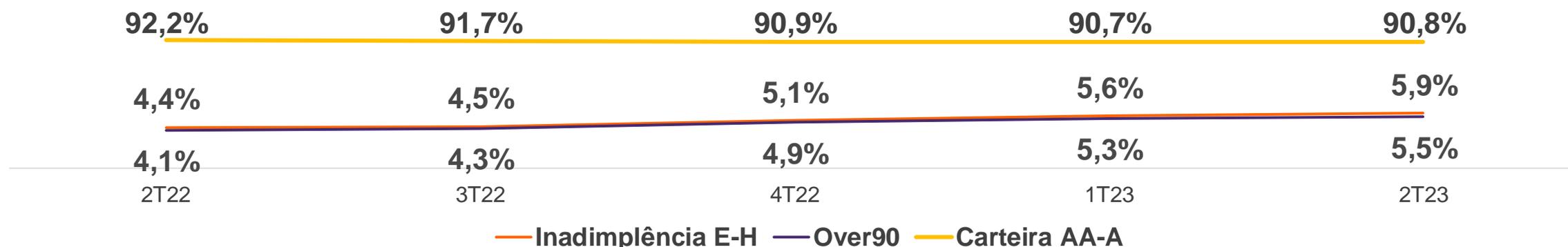
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Forte Crescimento e Diversificação da Carteira de Crédito Preservando a Qualidade dos Ativos

Carteira de Crédito (R\$ Milhões)	2T23	1T23	Δ%	2T22	Δ%
<b>Carteira Varejo</b>	<b>22.266</b>	<b>22.608</b>	<b>-1,5%</b>	<b>18.698</b>	<b>19,1%</b>
Cartão de Crédito Consignado	8.910	9.058	-1,6%	8.586	3,8%
Empréstimo Consignado	3.921	4.635	-15,4%	4.731	-17,1%
Cartão Benefício	2.261	2.008	12,6%	8	n/a
Crédito Pessoal	4.243	4.069	4,3%	2.709	56,7%
Empréstimo Consignado nos EUA	2.213	2.151	2,9%	1.685	31,3%
PJ Varejo	718	686	4,6%	980	-26,7%
<b>Carteira Atacado</b>	<b>2.342</b>	<b>2.368</b>	<b>-1,1%</b>	<b>2.000</b>	<b>17,1%</b>
<b>Carteira Run Off</b>	<b>42</b>	<b>46</b>	<b>-8,1%</b>	<b>52</b>	<b>-18,5%</b>
<b>Carteira de Crédito Total</b>	<b>24.651</b>	<b>25.022</b>	<b>-1,5%</b>	<b>20.750</b>	<b>18,8%</b>

### Qualidade da Carteira



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Seguros: Oportunidade de Ativação, Fidelização e Rentabilização

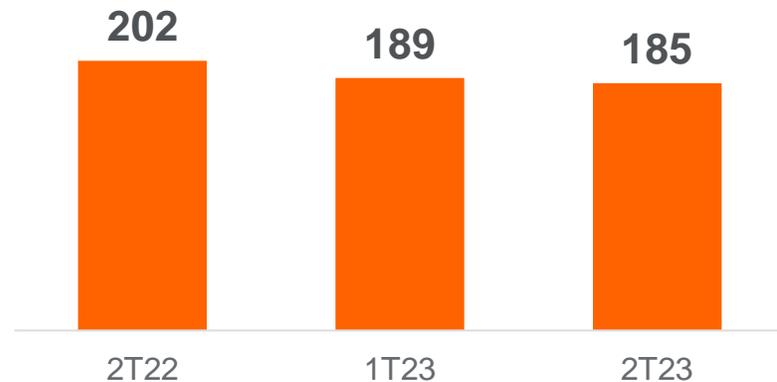


Equivalência Patrimonial 2T23:  
**R\$ 15,2 milhões**



### Prêmios Emitidos

(R\$ Milhões)



 **4,8 Milhões**  
Carteira de Segurados<sup>1</sup>

Nota: (1) Clientes ou objetos de contratos.

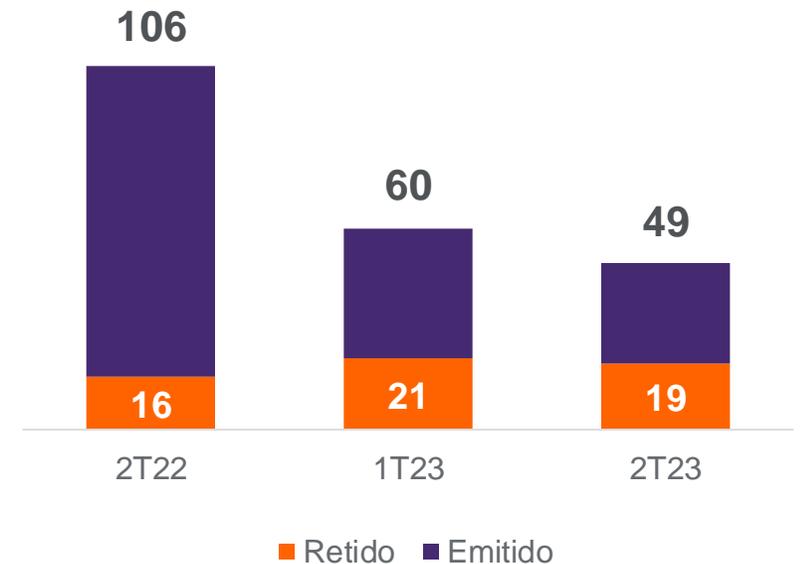


Iniciamos em abril a emissão de apólices dentro do acordo de cosseguro.

Emissão de **R\$ 57 milhões** de prêmios no 2T23

### Prêmios Emitidos

(R\$ Milhões)



CONFIDENCIAL 9

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

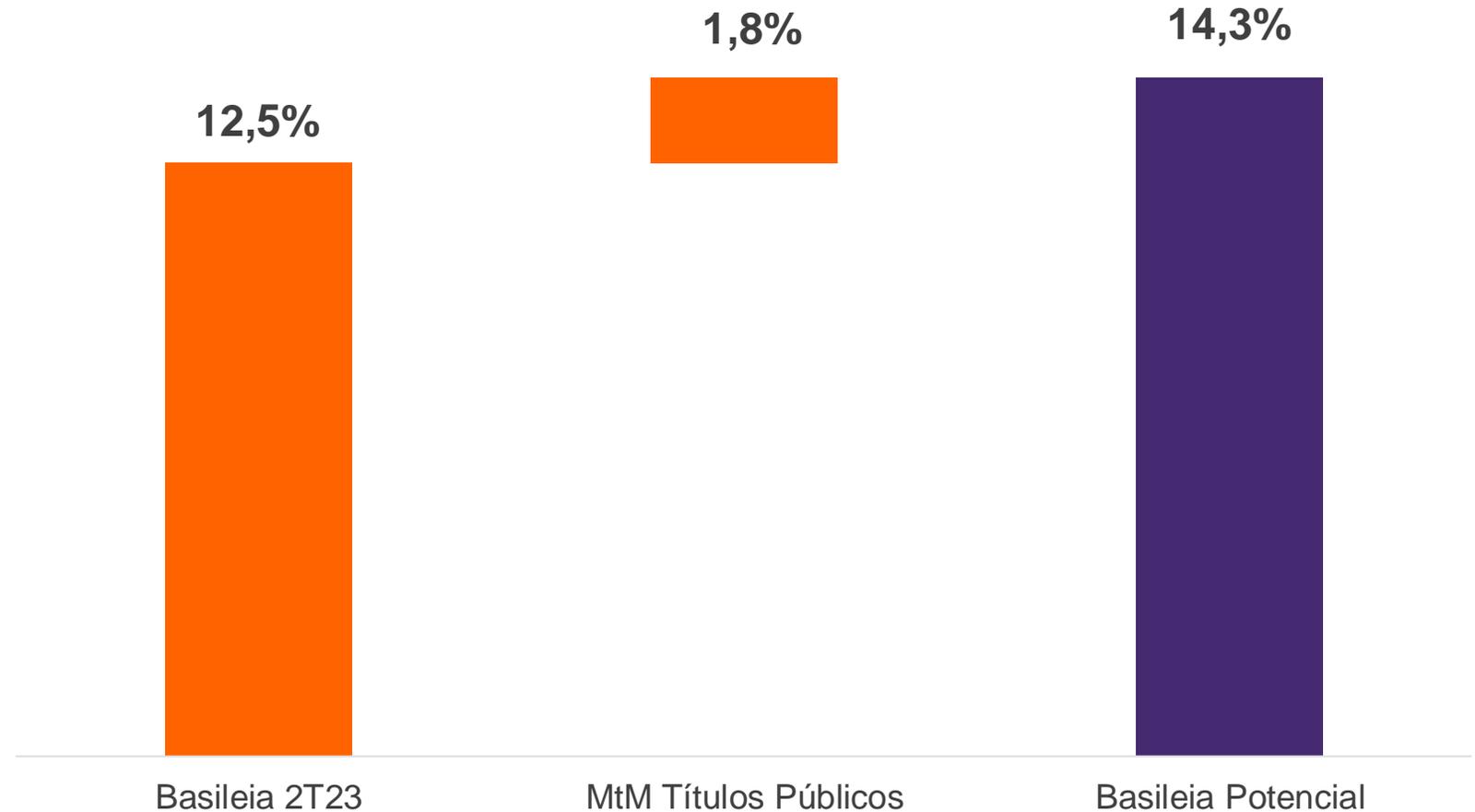
## Nível de Capital Confortável para o Crescimento das Operações

**Cessão de créditos sem retenção de riscos e benefícios:** no 2T23 cedemos R\$ 963 milhões de carteira de crédito

**Dívidas Subordinadas:** R\$ 69 milhões de Letras Financeiras Subordinadas emitidas no 2T23, compondo o cálculo de Basileia Nível II

**MtM Títulos Públicos:** impactando o Patrimônio de Referência. Considerando o cenário de mercado do fechamento do 2T23, cerca de **30% do accrual** dessa marcação ocorre **até o final de 2023**

### Índice de Basileia

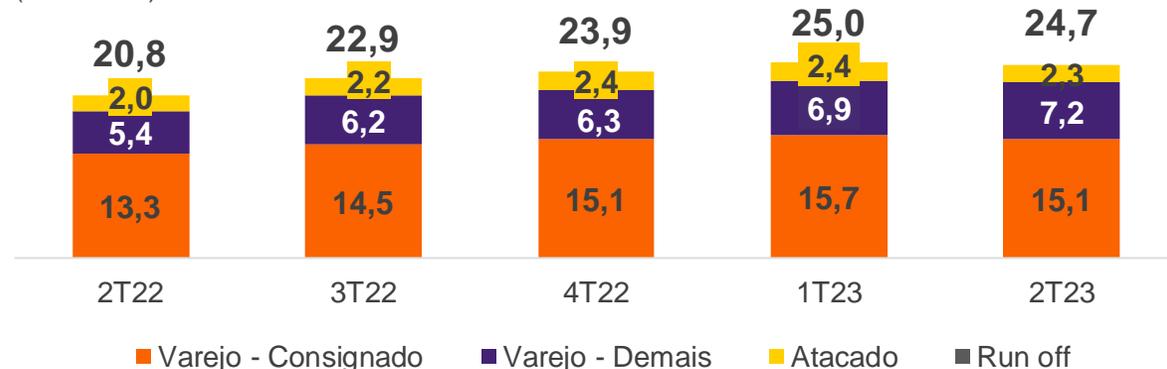


# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Crescimento das operações

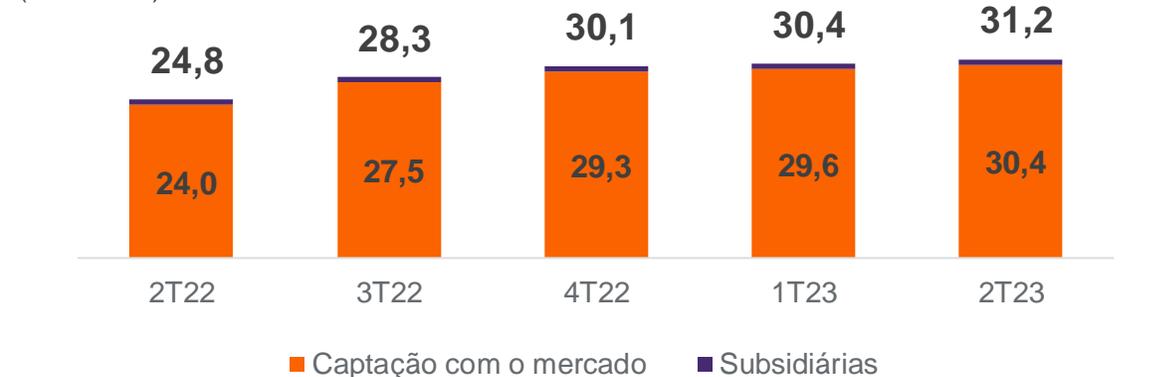
### Carteira de Crédito

(R\$ Bilhões)



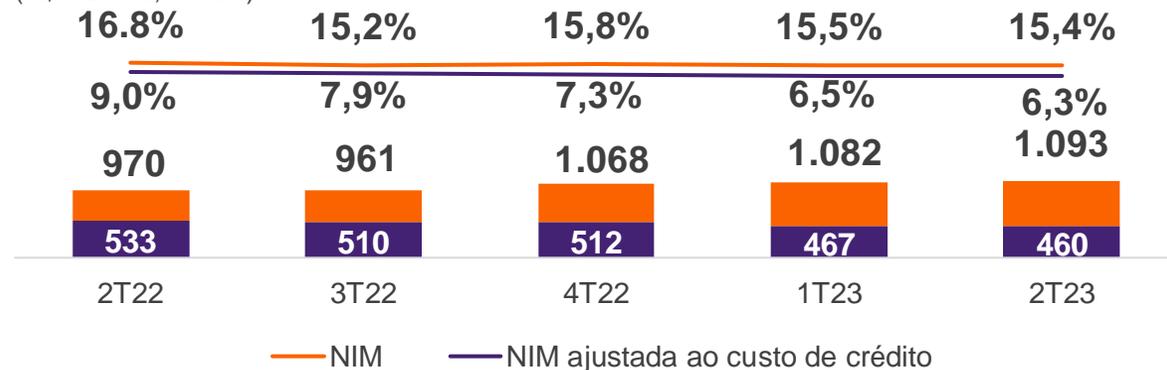
### Captação

(R\$ Bilhões)



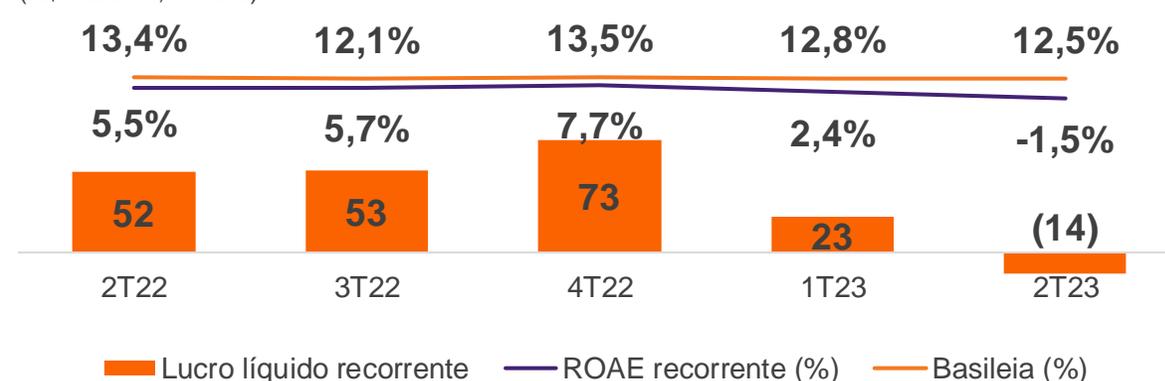
### Margem Financeira Líquida

(R\$ Milhões, % a.a.)



### Resultado Recorrente

(R\$ Milhões, % a.a.)



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Ratings



### Agência



### Data



### Rating



### Perspectiva

Agência	Data	Rating	Perspectiva
Fitch Ratings	Março 2023	Escala Local A (bra)	Nacional: Estável
		Escala Internacional B+	IDR: Estável
Moody's	Junho 2023	Moeda Local A-.br	Negativa
	Mai 2023	Moeda Estrangeira B1	
RISKbank	Setembro 2023	Baixo Risco para Médio Prazo 2	-

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Principais Indicadores

<b>Principais Indicadores (R\$ Milhões   %a.a.)</b>	<b>2T23</b>	<b>1T23</b>	<b>4T22</b>	<b>3T22</b>	<b>2T22</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lucro Líquido Recorrente <sup>1</sup>	(14)	23	73	53	52	226	271
ROAE Recorrente <sup>1</sup>	-1,5%	2,4%	7,7%	5,7%	5,5%	5,8%	6,8%
ROAA Recorrente <sup>1</sup>	-0,1%	0,2%	0,7%	0,5%	0,6%	0,6%	0,9%
Margem Financeira Líquida Recorrente <sup>1,2</sup>	1.093	1.082	1.068	961	970	3.946	3.678
Margem Financeira Líquida Recorrente <sup>1,3</sup>	15,4%	15,5%	15,8%	15,2%	16,8%	15,4%	17,9%
Índice de Eficiência Recorrente <sup>1,4</sup>	66,3%	61,5%	58,6%	66,5%	70,6%	65,0%	64,1%
Inadimplência – Carteira E-H <sup>5</sup>	5,9%	5,6%	5,1%	4,5%	4,4%	5,1%	5,8%
Inadimplência – Over90 <sup>6</sup>	5,5%	5,3%	4,9%	4,3%	4,1%	4,9%	4,8%
Índice de Basileia	12,5%	12,8%	13,5%	12,1%	13,4%	13,5%	14,7%
Clientes (metodologia BACEN) (milhões)	13,1	12,9	12,3	11,6	11,0	12,3	9,1
<b>Balanço Patrimonial (R\$ Milhões)</b>	<b>2T23</b>	<b>1T23</b>	<b>4T22</b>	<b>3T22</b>	<b>2T22</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Carteira de Crédito Total	24.651	25.022	23.857	22.924	20.750	23.857	15.967
Carteira Varejo <sup>7</sup>	22.266	22.608	21.434	20.697	18.698	21.434	14.256
Carteira Atacado <sup>8</sup>	2.342	2.368	2.375	2.178	2.000	2.375	1.650
Carteira <i>Run-off</i> <sup>9</sup>	42	46	48	49	52	48	61
Caixa Total <sup>10</sup>	5.015	4.046	4.952	4.253	3.766	4.952	4.982
Ativos Totais	44.443	43.711	44.318	43.074	40.521	44.318	34.399
Patrimônio Líquido	3.839	3.899	3.939	3.839	3.839	3.939	3.863
Captação com Mercado	30.390	29.579	29.255	27.530	24.028	29.255	20.699

Notas: 1) Indicadores recorrentes | 2) Refere-se ao Produto bancário, composto pela receita de operações de crédito e TVM + despesas de captação e derivativos + receita de prestação de serviços | 3) Metodologia de cálculo: margem financeira líquida recorrente/ ativos geradores de receita médios e anualizado via exponenciação | 4) Metodologia de cálculo: (Despesas de Pessoal + Outras Despesas Administrativas (não considera amortização do ágio) + Outras Despesas Operacionais Líquidas de Receitas) / (Resultado da Intermediação financeira antes da PDD + Receitas de Prestação de Serviços + Despesas Tributárias) | 5) Metodologia de cálculo: Carteira classificada em E-H/Carteira Total, considerando parcelas vencidas mais vincendas | 6) Metodologia de cálculo: Contratos vencidos há mais de 90 dias, considerando parcelas vencidas mais vincendas | 7) Carteira Varejo inclui o cartão de crédito consignado, empréstimo consignado, crédito pessoal, empréstimo consignado nos Estados Unidos e PJ Varejo | 8) Carteira de Atacado inclui operações estruturadas e empresas | 9) Carteira Run Off inclui o empréstimo consignado legado, Lendico, veículos e empréstimo imobiliário | 10) Disponibilidades, aplicações interfinanceiras de liquidez e títulos públicos contabilizados em títulos e valores mobiliários, excluídas as operações compromissadas com contrapartida no passivo.

CONFIDENCIAL 13

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO



## 2. Termos & Condições da Oferta

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Termos & Condições da Oferta

<b>Devedora</b>	<b>Banco BMG S.A.</b>
<b>Coordenador</b>	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
<b>Emissora</b>	Virgo Companhia de Securitização
<b>Título</b>	CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários
<b>Montante da Emissão</b>	R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), sem possibilidade de lote adicional
<b>Regime de Colocação</b>	Melhores esforços
<b>Instrução CVM</b>	Resolução CVM nº 160, rito automático
<b>Público-alvo</b>	Investidor Qualificado
<b>Séries</b>	Série única
<b>Lastro</b>	Letras Financeiras Seniores
<b>Valor Nominal Unitário</b>	R\$ 1.000,00 (mil reais)
<b>Garantias</b>	<i>Clean</i>
<b>Prazo</b>	5 (cinco) anos
<b>Amortização</b>	<i>Bullet</i>
<b>Periodicidade de Juros</b>	<i>Bullet</i>
<b>Remuneração Teto</b>	CDI + 1,50% a.a.

CONFIDENCIAL 15

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Termos & Condições da Oferta

<b>Rating do Devedor</b>	“A (bra)” concedida pela Fitch Ratings Brasil Ltda.
<b>Vencimento Antecipado</b>	Não haverá
<b>Ambiente de Negociação</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3
<b>Agente Fiduciário</b>	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
<b>Custodiante</b>	Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.
<b>Escriturador</b>	Itaú Corretora de Valores S.A.

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Cronograma Indicativo

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	10/10/2023
2	Divulgação do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar	10/10/2023
3	Início do <i>Roadshow</i>	10/10/2023
4	Início do Período de Reserva	18/10/2023
5	Encerramento do Período de Reserva	30/10/2023
6	Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI	31/10/2023
7	Registro da Oferta pela CVM	01/11/2023
8	Divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo	01/11/2023
10	Data de Liquidação Financeira dos CRI	06/11/2023
11	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	29/04/2024

# MATERIAL PUBLICITÁRIO



## 3. Fatores de Risco

LEIA ATENTAMENTE 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

Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à Oferta e à Securitizadora, incluindo:

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

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

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários e do agronegócio por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio, cujos patrimônios são administrados separadamente do patrimônio da Emissora, nos termos da Lei 14.430 e da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários.

Dessa forma, qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pelo Devedor na forma prevista no Instrumento de Emissão das Letras Financeiras, o Devedor não terá qualquer obrigação de realizar novamente tais pagamentos e/ou transferências.

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

A Emissora, na qualidade de adquirente dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, e do artigo 29, §1º, inciso II, da Lei 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI.

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

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou em caso de perda dos Documentos da Operação e/ou Documentos Comprobatórios, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

*O risco de crédito do Devedor pode afetar adversamente os CRI*

Uma vez que o pagamento dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pelo Devedor, dos Créditos Imobiliários, a capacidade de pagamento do Devedor 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, que não contam com nenhum tipo de seguro para cobrir eventuais inadimplemento das Letras Financeiras, impactando de maneira adversa os Titulares dos CRI.

*Originação de novos negócios ou redução de demanda por CRI*

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRI de sua emissão. No que se refere à originação, a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização imobiliária e do agronegócio. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. 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 CRI. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRI venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

*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 o Patrimônio Separado, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil 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 concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização*

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pelo Devedor. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado no Devedor, sendo que todos os fatores de risco de crédito a ela aplicáveis são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a amortização e a Remuneração. Uma vez que os pagamentos de Remuneração e amortização dependem do pagamento integral e tempestivo, pelo Devedor, dos valores devidos no âmbito das Letras Financeiras, os riscos a que o Devedor está sujeito podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento do Devedor na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Letras Financeiras podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Letras Financeiras. Portanto, a inadimplência do Devedor, pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

CONFIDENCIAL 19

**LEIA ATENTAMENTE 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 do Regime Fiduciário

Não obstante o disposto no parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 14.430, a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor (“MP 2.158-35”), estabelece, em seu artigo 76, 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”. Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo 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”.

Embora a Lei 14.430 seja posterior à MP 2.158-35, e específica no que se refere a lastros de certificados de recebíveis, como os de CRI, não houve revogação expressa desta. Nesse sentido, caso o dispositivo acima da MP 2.158-35 seja aplicado, as Letras Financeiras e os Créditos Imobiliários delas 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 titulares destes créditos com os Titulares dos CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização dos créditos do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível que créditos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Emissora perante aqueles credores.

### Risco decorrente da Ausência de Garantias nos CRI

Além da constituição do Regime Fiduciário (conforme definido no Termo de Securitização) sobre os créditos do Patrimônio Separado, não foi e nem será constituída nenhuma garantia para garantir o adimplemento dos CRI, cuja execução poderá requerer eventual envio de notificações e/ou obtenção de anuências dos referidos devedores. Assim, o não pagamento pela Securitizadora do valor devido dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, e/ou a não adoção das referidas medidas poderão gerar um efeito material adverso aos Titulares dos CRI.

### Risco relacionado à distribuição dos CRI em volume correspondente a múltiplo de R\$ 100.000,00 (cem mil reais)

Caso a demanda apurada pelos CRI não seja correspondente a múltiplo de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) CRI, será realizada a diminuição dos CRI alocados durante o Procedimento de *Bookbuilding* para que sejam múltiplos de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) mediante arredondamento para baixo do valor alocado, de forma a não permitir que haja frações de CRI após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, mediante cancelamento dos pedidos de reserva e intenções de investimento. Nessa hipótese, o investidor poderá ver frustrada sua intenção de investimento nos CRI, podendo não conseguir reinvestir os recursos com a mesma remuneração buscada pelos CRI.

### **b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito**

#### Risco da origem e formalização do lastro dos CRI

O lastro dos CRI é composto pelas Letras Financeiras. Falhas ou erros na elaboração e formalização do Instrumento de Emissão das Letras Financeiras, de acordo com a legislação aplicável, poderão afetar o lastro do CRI e, por consequência, afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e causar prejuízo aos Titulares dos CRI.

Eventuais mudanças na interpretação ou aplicação da legislação aplicável às emissões privadas de letras financeiras e aos certificados de recebíveis do imobiliários por parte dos tribunais ou autoridades governamentais de forma a considerar a descaracterização das Letras Financeiras como lastro dos CRI, podem causar impactos negativos aos Titulares dos CRI. Além disso, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais, ou outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia dos CRI para seus titulares podem afetar negativamente os pagamentos a serem realizados aos Titulares dos CRI, uma vez que, de acordo com o Termo de Securitização, esses tributos constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, e não incidirão no Patrimônio Separado.

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

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários que são representados pela CCI, a qual, por sua vez, representa os Créditos Imobiliários decorrentes das Letras Financeiras.

### **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.

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

### **e) riscos da Oferta**

#### Manutenção do registro de companhia aberta

A atuação da Emissora como securitizadora de créditos imobiliários e do agronegócio por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários e 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 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.

#### Riscos Relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

A totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, desde que devidamente apurado e comprovados em sentença judicial transitada em julgado. Caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

#### O patrimônio separado da Emissão tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários

Qualquer atraso ou falta de pagamento, à Emissora, dos créditos imobiliários e do agronegócio por parte dos devedores ou coobrigados, poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI, 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 Titulares dos CRI receberão a totalidade dos valores investidos.

O patrimônio líquido da Emissora, em 31 de março de 2023, era de R\$ 34.322.000,00 (trinta e quatro milhões e trezentos e vinte e dois mil reais) e, portanto, inferior ao Valor Total da Oferta. 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 28 da Lei 14.430.

#### Inexistência de hipóteses de vencimento antecipado dos CRI

Os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a qual, por sua vez, representa os créditos imobiliários oriundos das Letras Financeiras, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das Letras Financeiras, não estão sujeitos a hipóteses de vencimento antecipado, nos termos da legislação aplicável, incluindo, mas não se limitando, à Resolução CMN nº 5007, de 24 de março de 2022, conforme previsto no Instrumento de Emissão das Letras Financeiras. Nesse sentido, não há hipótese de vencimento antecipado dos CRI, mesmo na condição de inadimplemento de obrigações pecuniárias ou não-pecuniárias por parte do Devedor. Nesse caso, os titulares dos CRI ficarão sujeitos especialmente ao risco de inadimplemento de crédito do Devedor.

#### 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 capacidade de geração de resultado.

#### Risco de não cumprimento de Condições Suspensivas e a consequente modificação da Oferta

O Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido) prevê diversas Condições Suspensivas (conforme abaixo definido) que devem ser satisfeitas anteriormente à liquidação dos CRI, sendo que a não implementação de quaisquer dessas condições será tratada como modificação da Oferta. Em caso de modificação da Oferta, a SRE poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento da Emissora, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias. Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta serão imediatamente comunicados para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio, sendo que o Devedor e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

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

As informações do Formulário de Referência da Emissora e do Devedor não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora e do Devedor. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e do Devedor com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora e no Devedor. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e do Devedor incorporados por referência ao Prospecto podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão.

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

Não será emitida carta conforto por auditores independentes do Devedor em relação aos exercícios sociais auditados encerrados em 31 de dezembro de 2022, 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, bem como em relação ao período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2023, no âmbito da Oferta

No âmbito da Oferta, não será emitida manifestação escrita por parte dos auditores independentes do Devedor acerca da consistência das informações financeiras auditadas do Devedor relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, bem como em relação ao período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2023, constantes dos Documentos da Operação. Conseqüentemente, os auditores independentes do Devedor não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras do Devedor constantes nos Documentos da Operação.

*Não será emitida carta de conforto no âmbito da Oferta*

O Código ANBIMA prevê a necessidade de manifestação escrita por parte dos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras constantes no Prospecto com as demonstrações financeiras publicadas pela Emissora e/ou pelo Devedor. No âmbito desta Emissão, não será emitida carta conforto para as informações financeiras da Emissora e do Devedor constantes dos Prospectos ou dos Formulários de Referência da Emissora e do Devedor com as demonstrações financeiras por elas publicadas, bem como sobre os índices financeiros do Devedor. Conseqüentemente, os auditores independentes da Emissora e do Devedor não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras da Emissora e do Devedor constantes do Prospecto. Conseqüentemente, as informações fornecidas sobre a Emissora e o Devedor constantes do Prospecto e/ou dos Formulários de Referência da Emissora e do Devedor podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão, o que poderá afetar negativamente os Investidores.

Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI ou na interpretação das normas tributárias podem afetar o rendimento dos CRI

Poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares: **(i)** eventuais alterações na legislação tributária, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI; **(ii)** a criação de novos tributos; **(iii)** mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais; **(iv)** a interpretação desses tribunais ou autoridades sobre a estrutura de outras emissões semelhantes à emissão dos CRI anteriormente realizadas de acordo com a qual a Emissora, os Titulares dos CRI ou terceiros responsáveis pela retenção de tributos fiquem obrigados a realizar o recolhimento de tributos relacionados a essas operações anteriores; ou **(v)** outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia ou liquidação dos CRI e que podem ser impostas até o final do quinto ano contado da data de liquidação dos CRI.

Adicionalmente, de acordo com o Termo de Securitização, os impostos diretos e indiretos aplicáveis conforme legislação tributária vigente constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, e não incidirão no Patrimônio Separado. Dessa forma, a ausência de recursos para fazer frente ao pagamento de tais eventos poderá afetar o retorno dos CRI planejado pelos Investidores.

A Emissora e o Coordenador Líder recomendam aos Investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI, especialmente no que se refere ao tratamento tributário específico a que estarão sujeitos com relação aos investimentos em CRI.

Falta de liquidez dos CRI no mercado secundário

O mercado secundário de CRI apresenta baixa liquidez 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 os Titulares dos CRI conseguirão 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.

Ainda, a Oferta irá adotar o rito de distribuição de registro automático nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução 160, sendo destinada exclusivamente aos Investidores. Deste modo, os CRI adquiridos no âmbito da Oferta não poderão ser negociados com público investidor em geral, considerando o disposto no parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60.

Riscos inerentes às Aplicações Financeiras Permitidas

Todos os recursos oriundos dos direitos creditórios do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora poderão ser aplicados em renda fixa com liquidez diária, a exclusivo critério da Emissora em instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso, se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial ("Aplicações Financeiras Permitidas").

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

Como quaisquer ativos financeiros negociados no mercado financeiro e de capitais, os **(i)** fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN; **(ii)** certificados de depósito bancário com liquidez diária emitidos pelas instituições financeiras de primeira linha; ou **(iii)** títulos públicos federais, passíveis de investimento pela Emissora junto às Instituições Autorizadas e/ou suas partes relacionadas, 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 dos CRI.

*Indisponibilidade da Taxa DI e Ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado podem gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI*

Na hipótese de indisponibilidade ou ausência de apuração ou divulgação da Taxa DI sem que a Emissora, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, e o Devedor cheguem a um consenso sobre o índice que deverá substituí-lo, as Letras Financeiras deverão ser remuneradas conforme a última Taxa DI divulgada oficialmente.

Ainda, 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 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 dos CRI.

*Eventual rebaixamento na classificação de risco do Devedor poderá dificultar a captação de recursos pelo Devedor, bem como acarretar redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário e impacto negativo relevante no Devedor*

Para se realizar uma classificação de risco (*rating*), certos fatores relativos ao Devedor são levados em consideração, tais como sua condição financeira, administração e desempenho. Adicionalmente, pode afetar tal classificação de risco a eventual redução de *rating* soberano do Brasil.

Dessa forma, a classificação de risco do Devedor representa uma opinião quanto às condições do Devedor de honrar seus compromissos financeiros, inclusive, acerca da capacidade de honrar com o pagamento do principal e juros no prazo estipulado relativos à amortização e Remuneração dos CRI, sendo que, caso a classificação de risco atribuída ao Devedor nesta data seja rebaixada, o Devedor poderá encontrar dificuldades em realizar outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, consequentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações do Devedor e na sua capacidade de honrar com as obrigações relativas à Oferta.

Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento da classificação de risco do Devedor pode obrigar esses investidores a alienar seus CRI no mercado secundário, podendo vir a afetar negativamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário.

*Risco de quórum e titulares com pequena quantidade de CRI. O Titular dos CRI poderá ser obrigado a acatar as decisões deliberadas em Assembleia Especial*

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais são aprovadas por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação em primeira convocação e pela maioria dos presentes em segunda convocação nas respectivas Assembleias Especiais 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 dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI que terão que acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse.

*O objeto da Emissora e o Patrimônio Separado*

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, 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.

*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.

*Medida Provisória n° 1.137, 22 de setembro de 2022*

O Governo Brasileiro publicou a Medida Provisória n° 1.137, de 22 de setembro de 2022 (“MP 1.137”), que pretende 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 n° 12.249, de 11 de junho de 2010. A eficácia dessa medida provisória se iniciou em 1º de janeiro de 2023.

CONFIDENCIAL 23

**LEIA ATENTAMENTE 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

Dentre outros, o artigo 3º da MP 1.137 reduz 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 BACEN. Tal benefício, contudo, não se aplica às operações realizadas entre partes vinculadas e aos casos em que o investidor esteja domiciliado em JTF ou seja beneficiário de regime fiscal privilegiado (RFP), nos termos da legislação vigente.

Não é possível, entretanto, assegurar que esse benefício será aplicável aos CRI. Isso porque, o processo legislativo de medidas provisórias envolve determinadas incertezas, uma vez que dependem de trâmites específicos, votação e aprovação pelo Congresso Nacional em um prazo máximo de até 120 (cento e vinte) dias contados a partir de sua publicação para que continue produzindo seus efeitos após esse prazo. Deste modo, na data de hoje, não é possível prever com antecedência se a MP 1.137 será convertida em lei, ou a redação que poderá ser efetivamente aprovada, dado que, eventualmente, parlamentares podem apresentar emendas sugerindo modificações na redação inicialmente proposta pelo Governo.

Sendo assim, ainda não é possível assegurar os efeitos que a MP 1.137 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.

### Risco Relacionado à Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que haja a colocação do Montante Mínimo e desde que o valor total dos CRI seja necessariamente um múltiplo de R\$ 100.000,00 (cem mil reais). Uma vez atingido o Montante Mínimo, a Emissora, de comum acordo com o Devedor e o Coordenador Líder, poderá decidir por reduzir o valor da Oferta até um montante equivalente entre o Montante Mínimo e o Valor Total da Oferta, desde que este seja múltiplo de R\$100.000,00 (cem mil reais).

No entanto, caso o Montante Mínimo não seja atingido, a Oferta será cancelada, hipótese na qual os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores, observando-se, neste caso, o procedimento previsto no Contrato de Distribuição, caso em que os valores devolvidos poderão não apresentar a rentabilidade esperada pelo Investidor caso o seu investimento nos CRI se concretizasse.

### Risco relacionado a inexistência de classificação de risco da Emissão.

Os CRI, bem como a Oferta, não foram objeto de classificação de risco, de modo que os Investidores não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco, o que pode dificultar a avaliação, por parte dos Investidores, da qualidade do crédito representado pelos CRI.

### O Devedor atuará como instituição intermediária da Oferta, o que pode levar a um potencial conflito de interesses

O Devedor atuará como instituição intermediária da Oferta, o que pode levar a um potencial conflito de interesses. Não se pode garantir que o Devedor, na qualidade de instituição intermediária, esteja participando da Oferta de forma absolutamente imparcial, em função de sua qualidade também de Devedor, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento dos Titulares dos CRI.

### Risco de Potencial Conflito de Interesses Decorrente do Relacionamento entre a Emissora e a XP Investimentos

Conforme descrito na seção "Relacionamentos", descrito no Prospecto Preliminar, a XP Investimentos S.A. ("XP Investimentos"), holding brasileira do Coordenador Líder, detém debêntures conversíveis em ações ordinárias de emissão da controladora da Emissora. Adicionalmente, a XP Investimentos celebrou um acordo de parceria com sociedades do grupo econômico da Emissora (sendo as empresas do grupo econômico da Emissora, a Emissora e a Virgo Holding S.A. denominadas em conjunto "Grupo Virgo"), por meio do qual a XP Investimentos 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, eventualmente, em caso de fato superveniente, 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 de CRI.

### Risco em função do registro automático da Oferta na CVM e dispensa de análise prévia da Oferta pela ANBIMA no âmbito do Acordo de Cooperação Técnica celebrado entre CVM/ANBIMA para registro de ofertas públicas.

A Oferta não foi objeto de análise prévia pela CVM, de forma que será registrada automaticamente perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160; bem como não foi objeto de análise prévia pela ANBIMA, sendo registrada perante a ANBIMA somente após o envio do Anúncio de Encerramento da Oferta à CVM. A Oferta está também dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais possam estar familiarizados. Dessa forma, no âmbito da Oferta não são conferidas aos Investidores todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que não sejam investidores profissionais e qualificados e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários registradas perante a CVM, de forma que os Investidores podem estar sujeitos a riscos adicionais a que não estariam caso a Oferta fosse objeto de análise prévia pela CVM e/ou pela ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nos CRI, no âmbito da Oferta, devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Emissora.

**LEIA ATENTAMENTE 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 processo de due diligence legal da Oferta possui escopo limitado e específico.

O processo de diligência (*due diligence*) legal da Oferta possui escopo limitado e específico do Devedor e da Emissora, sendo analisados (i) os documentos societários do Devedor e da Emissora visando identificar as autorizações necessárias à realização da Emissão e da Oferta e os poderes de representação do Devedor e da Emissora; (ii) determinadas certidões legais (CRF, Certidão Conjunta de Débitos do INSS e outras) e/ou Certidões de Distribuidores de Processos do Devedor e da Emissora; (iii) determinados contratos financeiros visando identificar a necessidade de autorizações dos credores e/ou eventuais restrições à realização da Emissão e da Oferta; e (iv) contingências relevantes do Devedor e da Emissora, e modo que eventuais riscos associados ao Devedor e à Emissora podem não ter sido mapeados e descritos nesses documentos, o que poderia prejudicar a avaliação dos investimentos pelos Investidores. Ademais, no processo de *due diligence* legal, não houve qualquer auditoria, revisão ou investigação de natureza econômica, financeira, contábil ou estatística do Devedor e da Emissora. Caso tivesse sido realizado um procedimento mais amplo de auditoria legal, poderiam ter sido detectadas contingências referentes ao Devedor e à Emissora, que podem, eventualmente, trazer prejuízos aos Investidores.

### **f) riscos relacionados ao Devedor**

O principal negócio do Devedor, que é o de cartões de crédito consignado, está sujeito a alterações de leis e regulamentos, interpretação judicial e eventos de rescisão, bem como a políticas de entidades públicas relacionadas a deduções em folha de pagamento dos benefícios de aposentados, pensionistas do Instituto Nacional do Seguro Social ("INSS") e dos salários dos servidores públicos. Quaisquer mudanças relacionadas a tais fatores podem afetar o negócio, a condição financeira e os resultados das operações e perspectivas do Devedor.

Em 31 de dezembro de 2022, o principal negócio do Devedor era o de cartões de crédito consignado, incluindo o cartão consignado de benefício, que representava 43,50% (quarenta e três inteiros e cinquenta centésimos), da sua carteira de crédito total. Os pagamentos referentes ao saldo devido pelo titular do cartão de crédito consignado são deduzidos diretamente dos benefícios de aposentados e pensionistas do INSS, bem como dos salários de servidores públicos. Esse mecanismo de dedução de pagamento é regulamentado por diversas leis e regulamentos federais, estaduais e municipais, bem como está sujeito, eventualmente, à interpretação judicial. Quaisquer mudanças nas leis e regulamentos aplicáveis ou, ainda, em interpretações judiciais, podem restringir a atuação do Devedor nesse segmento, impactando adversamente os resultados do Devedor. Ainda, o INSS reavalia constantemente suas políticas a respeito de deduções na folha de pagamento. Alterações nas normas do INSS ou na legislação a respeito das deduções em folha de pagamento podem afetar de forma negativa a operação de cartões de crédito consignado do Devedor.

Além disso, a concessão de cartão de crédito consignado a aposentados e pensionistas do INSS e a servidores públicos depende da autorização de entidades públicas às quais essas pessoas estão relacionadas. O governo brasileiro ou outras entidades governamentais podem alterar as normas que regem essas autorizações, bem como impor novas regras que venham a restringir ou impedir que o Devedor ofereça cartão de crédito consignado a aposentados e pensionistas do INSS e a servidores públicos. Ainda, se o contrato entre a entidade pública empregadora e o tomador for rescindido ou se o tomador deixar de receber o benefício ou o pagamento por qualquer motivo, isto pode acarretar um inadimplemento no pagamento do cartão de crédito consignado. Ademais, o convênio firmado entre o Devedor e o INSS para a realização de empréstimos e cartões de crédito consignados aos beneficiários do INSS possui prazo determinado, devendo ser periodicamente renovado, sendo que a última renovação foi realizada em 2020 com vigência até 2025.

Assim, se o contrato de trabalho de um servidor público for rescindido, independentemente de a rescisão ocorrer por parte da entidade pública empregadora, por saída voluntária ou morte, a amortização do saldo em aberto do cartão de crédito consignado dependerá exclusivamente da capacidade financeira do tomador de amortizar o cartão de crédito consignado. Da mesma forma, se uma entidade pública empregadora sofrer prejuízos ou declarar falência ou situação semelhante em procedimento aplicável, ou, ainda, estiver em situação de dificuldades financeiras, pode ser que ela não consiga pagar os salários dos tomadores.

Qualquer um dos eventos acima pode aumentar o risco na carteira de cartão de crédito consignado do Devedor. Adicionalmente, tais fatores podem aumentar a necessidade de medidas de controle de inadimplemento, como redução do limite de crédito do tomador ou bloqueio do tomador para que ele não realize novas operações com o cartão de crédito consignado. Tais acontecimentos podem afetar adversamente a condição financeira e os resultados do Devedor.

Quaisquer alterações referentes aos processos e regulamentos discutidos acima podem resultar na necessidade de mudanças ao sistema de cobrança mediante dedução na folha de pagamento adotado pelo Devedor. Um novo sistema pode não ser tão eficaz quanto o sistema atual de dedução na folha de pagamento e pode ter custos operacionais mais altos, além de eventuais novas despesas de implementação. Nesse caso, pode ser exigido que o Devedor redirecione sua linha de negócios a operações com um maior risco de crédito.

Ainda, o produto possui taxa de juros reguladas pelas entidades públicas e não há critério determinado para que a taxa seja atualizada. Com o aumento da taxa de juros básica no Brasil, o *spread* do produto é afetado negativamente. Para os aposentados e pensionistas do INSS a taxa máxima de juros é definida pelo Conselho Nacional de Previdência Social ("CNPS") que, em 28 de março de 2023, aprovou a redução da taxa máxima de juros do cartão de crédito consignado para aposentados e pensionistas do INSS para 2,89% (dois inteiros e oitenta e nove centésimos por cento) ao mês. Na mesma data, o CNPS aprovou a redução na taxa máxima das operações de empréstimo consignado para aposentados e pensionistas do INSS para 1,97% (um inteiro e noventa e sete centésimos por cento) ao mês.

Ademais, mudanças nas normas do Conselho Monetário Nacional ("CMN") e do Banco Central do Brasil ("Banco Central") impuseram exigências de transparência e restrições a respeito das tarifas e taxas cobradas sobre serviços bancários, inclusive operações de crédito, sendo elas:

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

- (i) Resolução CMN nº 3.919, de 25 de novembro de 2010, sobre cobrança de tarifas pela prestação de serviços por parte das instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central e dá outras providências;
- (ii) Resolução CMN nº 4.549, de 26 de janeiro de 2017, sobre o financiamento do saldo devedor da fatura de cartão de crédito e de demais instrumentos de pagamento pós-pagos;
- (iii) Resolução CMN nº 4.790, de 26 de março de 2020, sobre procedimentos para autorização e cancelamento de autorização de débitos em conta de depósitos e em conta-salário; e
- (iv) Resolução CMN nº 4.881, de 23 de dezembro de 2020, sobre o cálculo e a informação do Custo Efetivo Total (CET) relativo a operações de crédito e de arrendamento mercantil financeiro.

Além das entidades governamentais de regulação e fiscalização supracitadas, o Devedor também está sujeito as disposições de entidades autorreguladoras no âmbito do setor de crédito consignado. Mudanças nos códigos e políticas da FEBRABAN – Federação Brasileira de Bancos, por meio do Sistema de Autorregulação de Operações de Empréstimo Pessoal e Cartão de Crédito com Pagamento Mediante Consignação, podem impactar os negócios e rentabilidade do Devedor.

Por fim, o negócio, a condição financeira, os resultados das operações e perspectivas do Devedor, bem como as operações realizadas pelo Devedor no empréstimo consignado, o qual representava 19,80% (dezenove inteiros e oitenta centésimos por cento) da carteira total do Devedor em 31 de dezembro de 2022, podem ser afetados de forma relevante e adversa por mudanças em políticas e normas relacionadas à concessão de crédito.

*Certas reivindicações sobre a renda do tomador têm prioridade sobre as amortizações de cartão de crédito consignado e podem fazer com que esses pagamentos sejam temporariamente suspensos ou permanentemente reduzidos.*

O INSS e outras entidades governamentais impõem diversas exigências sobre as amortizações de cartão de crédito consignado dos aposentados e pensionistas do INSS e de funcionários do setor público. Uma das restrições refere-se ao fato de que as deduções em folha de pagamento dos benefícios dos aposentados e pensionistas do INSS e dos salários de servidores públicos federais não podem, observadas as disposições da Lei nº 8.213, de 24 de julho de 1991 e da Lei nº 14.431, de 3 de agosto de 2022, exceder 45% (quarenta e cinco por cento) do valor mensal total que um tomador recebe do INSS, após a dedução de despesas preferenciais (tais como pensão alimentícia, contribuições devidas ao INSS e imposto de renda), sendo até 35% (trinta e cinco por cento) para as operações exclusivamente de empréstimo pessoal, até 5% (cinco por cento) para as operações exclusivamente de cartão de crédito e até 5% (cinco por cento) para as operações exclusivamente de cartão consignado de benefício. No mesmo sentido, em 14 de setembro de 2022, foi publicada a Instrução Normativa nº 137 do INSS, que alterou o artigo 2º, §1º da Instrução Normativa INSS nº 28, de 16 de maio de 2008, que estabelece critérios e procedimentos operacionais relativos à consignação de descontos para pagamento de crédito consignado, contraído nos benefícios da Previdência Social.

O valor disponível para deduções em folha de pagamento após despesas preferenciais é referido como a reserva de margem consignável (RMC) do tomador, sendo um limite total que se aplica em todas as deduções em folha de pagamento dos aposentados e pensionistas do INSS e dos salários de servidores públicos federais que são tomadores. A suspensão ou diminuição de deduções em folha de pagamento pode ocorrer quando um tomador assumir obrigações adicionais que tenham prioridade de pagamento sobre a amortização de empréstimos consignados e cartões de crédito consignado, o que reduz, desta forma, a RMC do tomador. Caso o valor devido mensalmente por um tomador exceda sua margem consignável, somente o valor equivalente à sua margem consignável poderá ser deduzido dos seus benefícios ou salário, conforme aplicável, e a parcela devida sobre seu cartão de crédito consignado poderá ser paga somente de forma parcial ou não ser paga.

*Os resultados do Devedor podem ser prejudicados caso ocorra alteração nas regras de cobrança das parcelas de empréstimos por meio dos convênios de débitos em conta corrente com instituições financeiras nas operações de crédito pessoal não consignável.*

Em 31 de dezembro de 2022, 4,10% (quatro inteiros e dez centésimos por cento) da carteira de crédito do Devedor era representada por crédito pessoal não consignável que tem suas parcelas mensais cobradas através de débito em conta corrente em instituições financeiras conveniadas ou no próprio Devedor (crédito na conta). Os clientes do Devedor realizam a autorização do respectivo débito de suas parcelas da operação de crédito mediante (a) assinatura em formulário específico no momento da contratação da operação de crédito ou (b) eletrônica na própria instituição a ser debitada. Desta forma, os resultados do Devedor podem ser afetados negativamente caso o Banco Central ou as instituições financeiras com as quais o Devedor tem convênios alterem as regras para a autorização dos débitos em conta corrente.

Ainda, em 31 de dezembro de 2022, 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) da carteira de crédito do Devedor era representada pelo produto específico denominado "Antecipação Saque Aniversário FGTS", modalidade de empréstimo pessoal garantido por cessão fiduciária do saque aniversário do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço ("FGTS"). Uma vez que o pagamento do empréstimo é realizado por intermédio do repasse, feito pela Caixa Econômica Federal, administradora do FGTS, dos recursos do saque aniversário de cada mutuário ao Devedor, caso haja qualquer falha operacional no repasse, poderá haver prejuízos ao Devedor. Ainda, eventuais alterações normativas podem acarretar perda total dos valores a receber do Devedor em virtude dessas contratações, caso não sejam implementadas medidas efetivas de cobrança do crédito liberado, alternativamente à eventuais mudanças normativas negativas sobre o assunto. Além disso, ressalta-se que eventuais alterações normativas que venham a ser promovidas pelo Banco Central e/ou pelo CMN nas regras de cobrança do crédito vinculado ao produto, assim como no próprio funcionamento do produto e de suas regras específicas podem impactar negativamente os resultados no Devedor.

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

*O Devedor está sujeito a perdas associadas à sua carteira de crédito, principalmente em razão de alterações no perfil dos negócios e dos segmentos aos quais têm exposição de crédito significativa.*

A qualidade da carteira de crédito do Devedor está associada ao risco de inadimplência dos segmentos nos quais atua. Quaisquer alterações nas condições econômicas e políticas e diminuição na demanda dos clientes podem afetar negativamente a taxa de crescimento e a composição da carteira de crédito do Devedor.

Além disso, alterações no perfil dos negócios do Devedor podem ocorrer em função do crescimento orgânico do Devedor ou de fusões e aquisições, alterações nas condições econômicas, aumento na concorrência de mercado, alterações regulatórias, alterações nos regimes fiscais aplicáveis aos segmentos nos quais o Devedor atua, entre outros fatores, afetando negativamente a taxa de crescimento e a composição da carteira de crédito do Devedor.

*Descasamentos entre taxas de juros e os prazos de vencimento da carteira de crédito do Devedor e suas fontes de recursos ou falta de liquidez podem afetar adversamente o Devedor e a sua capacidade de expandir sua carteira de crédito.*

O Devedor está exposto a determinados descasamentos quanto às taxas de juros e prazos de vencimento entre seus créditos e fontes de recursos. Parcela da carteira de crédito do Devedor é formada por créditos com juros prefixados e pós-fixados e a rentabilidade das operações de crédito depende da capacidade do Devedor de equilibrar o custo para obtenção de recursos com as taxas de juros cobradas de seus clientes. Um aumento nas taxas de juros de mercado no Brasil poderá aumentar o custo de captação do Devedor, especialmente o custo dos depósitos a prazo, reduzindo o *spread* praticado sobre os créditos, afetando adversamente o resultado das operações do Devedor. Qualquer descasamento do prazo de vencimento entre as operações de cartão de crédito do Devedor e suas fontes de recursos podem causar efeitos adversos relevantes ao Devedor.

Um aumento no custo total das fontes de captação poderá implicar em um aumento nas taxas de juros que o Devedor cobra sobre os créditos que concede, podendo, conseqüentemente, afetar sua capacidade de atrair novos clientes. Ainda, em caso de aumento da taxa de juros, o Devedor pode não ser capaz de reprecificar sua carteira de crédito, impactando negativamente sua margem financeira. Uma queda no crescimento das operações de crédito do Devedor, assim como a iliquidez decorrente de uma incapacidade de captação contínua de recursos, poderão afetar adversamente os resultados das operações e a situação financeira do Devedor.

*Os sistemas e métodos de identificação, análise, gerenciamento e controle de riscos ligados à carteira de clientes do Devedor podem não ser suficientes para evitar perdas.*

Devido à limitação brasileira quanto à disponibilidade de informações para a avaliação da capacidade de obter crédito de um cliente, o Devedor confia nas informações disponíveis em bancos de dados públicos e privados, em determinadas informações públicas sobre crédito ao consumidor e outras fontes. O modelo de avaliação de crédito adotado pelo Devedor pode se revelar incorreto, o que pode acarretar na concessão de crédito inadequada, agravando o risco de inadimplência e gerando perdas ou prejuízos imprevistos.

O Devedor não pode garantir que seus sistemas de gestão de risco serão suficientes para evitar perdas em decorrência da não identificação de todos os riscos relativos à sua carteira e às carteiras de seus clientes, ou em decorrência da análise ou da resposta a tais riscos ser inadequada, incorreta ou intempestiva, o que poderá ter um efeito material adverso sobre as condições operacionais e financeiras do Devedor.

*Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos dos quais o Devedor, suas controladas e, em alguns casos, seus administradores, são partes podem causar efeitos adversos relevantes.*

O Devedor, alguns de seus controladores, suas controladas e, em alguns casos, seus administradores são parte em diversos processos judiciais e administrativos, inclusive em ações civis públicas, processos tributários, cíveis, trabalhistas e criminais. Em 31 de dezembro de 2022, as provisões relacionadas aos processos judiciais e administrativos totalizavam R\$ 809.000.000,00 (oitocentos e nove milhões de reais) e os depósitos judiciais efetuados pelo Devedor em decorrência destas ações totalizavam R\$ 397.000.000,00 (trezentos e noventa e sete milhões de reais).

Resultados desfavoráveis em um ou mais desses processos pode afetar de forma relevante e adversa o negócio, a reputação e as condições financeiras do Devedor. Adicionalmente, os valores provisionados podem não ser suficientes para cobrir os eventuais valores devidos em casos de condenação. Decisões contrárias aos interesses do Devedor podem alcançar valores substanciais, impedindo a condução dos negócios do Devedor conforme inicialmente planejado, proibir ou limitar a capacidade de o Devedor celebrar novos contratos com a Administração Pública, ou ainda, vir a afetar a imagem, os negócios e os resultados operacionais do Devedor de forma negativa e relevante. Por fim, decisões desfavoráveis em processos movidos em face de controladores e administradores do Devedor podem vir a afetar a imagem e os negócios do Devedor. Em particular, em 2006, o Ministério Público Federal ajuizou uma ação penal contra o ex-acionista controlador, o atual acionista controlador e membro do Conselho de Administração e ex-administradores do Devedor.

Ademais, o Devedor não pode garantir que novos processos relevantes contra ele, seus controladores, seus administradores (judiciais ou administrativos perante autoridades tributárias, consumeristas, regulatórias, ambientais, concorrenciais, policiais, dentre outras) não venham a surgir ou que os processos já existentes não atingirão diretamente o seu modelo de negócios e o seu plano de expansão, ou que os valores provisionados serão suficientes para cobrir os custos e as despesas desses processos, o que poderá impactar adversamente os negócios e resultados operacionais do Devedor.

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

O ambiente cada vez mais competitivo e tecnológico do setor bancário no Brasil poderá afetar adversamente as perspectivas de negócios do Devedor.

O setor de serviços financeiros e bancários é competitivo e o Devedor enfrenta concorrência significativa em todas as suas áreas de operação, com instituições financeiras nacionais, públicas e privadas, especialmente as voltadas a financiamento a consumidores, e instituições multinacionais que operam no Brasil, bem como, mais recentemente, com plataformas digitais de crédito (*fintechs*). Ademais, o Devedor enfrenta uma crescente concorrência em seu negócio de cartão de crédito consignado, assim como nos seus demais negócios, com bancos de varejo nacionais de grande porte e bancos regionais de pequeno e médio porte.

O aumento da concorrência pode afetar adversamente os resultados operacionais e a capacidade financeira do Devedor em virtude, dentre outros fatores, da limitação de sua capacidade de aumentar a base de clientes e expandir as operações, o que resultaria na redução da margem de lucro sobre suas atividades.

Ainda, a indústria em que o Devedor opera vem sofrendo mudanças tecnológicas rápidas, significativas e disruptivas, com a crescente utilização de dispositivos móveis e plataformas digitais para a realização de transações financeiras. O Devedor pode perder clientes se não proporcionar uma experiência satisfatória nestes canais. Os diferentes dispositivos móveis e plataformas digitais utilizam uma grande variedade de técnicas e configurações, que aumentam os desafios envolvidos na prestação de serviços financeiros por meio eletrônico. O Devedor não pode garantir que continuará a satisfazer as expectativas dos clientes no meio digital.

Além disso, se os níveis de atendimento ao cliente do Devedor forem percebidos pelo mercado como significativamente abaixo do oferecido pelas instituições financeiras concorrentes, o Devedor pode perder oportunidades de negócios. Se o Devedor não tiver sucesso em reter e fortalecer seus relacionamentos com clientes, pode perder participação de mercado, incorrer em prejuízos em algumas ou todas as atividades ou deixar de atrair novos e reter os clientes existentes, o que pode ter um efeito negativo substancial sobre o Devedor.

O aumento na competitividade do setor bancário em função da implementação do Sistema Financeiro Aberto ("Open Finance") poderá dificultar a retenção de clientes e afetar os resultados do Devedor.

Em linha com o objetivo de proporcionar um aperfeiçoamento da concorrência no sistema financeiro e facilitar o acesso de novos *players* ao mercado financeiro, o CMN e o Banco Central, promulgaram em 04 de maio de 2020 a Resolução Conjunta nº 1/2020, alterada posteriormente pela Resolução Conjunta nº 3/2021 e pela Resolução Conjunta nº 4/2022, e a Circular do Banco Central nº 4.015 que implementaram o *Open Finance* no Brasil.

Posteriormente, o Banco Central publicou, em 23 de junho de 2020, a Circular nº 4.032/2020 para dispor sobre a estrutura inicial responsável pela governança do processo de implementação do *Open Finance* no Brasil e, em 29 de outubro de 2020, a Resolução BCB nº 32/2020, que estabeleceu os requisitos técnicos e os procedimentos operacionais para a implementação do *Open Finance* no Brasil.

Em 22 de março de 2022, houve ainda a promulgação pelo Banco Central da Resolução BCB nº 206/2022, a qual estabeleceu requisitos técnicos e operacionais para o serviço de encaminhamento de proposta de operação de crédito no *Open Finance*.

As alterações trazidas por essas novas regulamentações passaram a exigir a abertura e compartilhamento de informações sobre os serviços das principais instituições financeiras, no Brasil, e a ampliação da portabilidade dos dados e transações dos clientes. Com a permissão de cada correntista, as instituições se conectam diretamente às plataformas de outras instituições participantes e acessam os dados autorizados pelos clientes. Como consequência, as instituições financeiras participantes são obrigadas a adotar padrões tecnológicos mínimos para implementação e operacionalização de interfaces dedicadas ao compartilhamento de dados e serviços.

Considerando o Devedor como um dos participantes do *Open Finance*, o Devedor é obrigado a realizar o compartilhamento de informações de clientes (sejam pessoas físicas ou jurídicas), se estes assim solicitarem e autorizarem a transmissão dos dados para outra instituição. Esses dados são relativos aos:

- (i) dados cadastrais utilizados para abertura de conta (nome, CPF/CNPJ, telefone, endereço, etc.);
- (ii) dados transacionais (informações sobre renda, faturamento no caso de empresas, perfil de consumo, capacidade de compra, conta corrente, entre outros); e
- (iii) dados sobre produtos e serviços que o cliente usa (informações sobre empréstimos pessoais, financiamentos, etc.).

Caso o Devedor não consiga ser competitivo diante dessas novas condições de mercado ou observar de forma integral e devida os padrões tecnológicos mínimos, incluindo aqueles relativos à segurança cibernética, poderá ter dificuldades na retenção de clientes e seus resultados financeiros poderão ser impactados negativamente, assim como a sua reputação.

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

### ***g) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos***

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

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 do Devedor. 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 do Devedor, 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:

- (i) Política monetária e taxas de juros;
- (ii) Controles cambiais e restrições a remessas internacionais;
- (iii) Flutuações na taxa de câmbio;
- (iv) Mudanças fiscais e tributárias;
- (v) Liquidez do mercado financeiro e de capitais brasileiro;
- (vi) Taxas de juros;
- (vii) Inflação;
- (viii) Escassez de energia; e
- (ix) Política fiscal.

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 do Devedor e seus resultados operacionais.

A Emissora e o Devedor 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 do Devedor.

#### *A inflação e os esforços do governo brasileiro de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil*

No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo governo brasileiro no intuito de controlá-la, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil. As medidas do governo brasileiro para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico.

Futuras medidas do governo brasileiro, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e no mercado de títulos e valores mobiliários para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear aumento de inflação. Se o Brasil experimentar inflação elevada no futuro, o Devedor e a Emissora poderão não ser capazes de reajustar os preços que cobra de seus clientes e pagadores para compensar os efeitos da inflação sobre a sua estrutura de custos, o que poderá afetar suas condições financeiras.

#### *A instabilidade cambial*

A moeda brasileira tem sofrido forte oscilação com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao Dólar e outras moedas não terá um efeito adverso nas atividades da Emissora e do Devedor.

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

As desvalorizações do Real podem afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo, bem como os resultados da Emissora e do Devedor, podendo impactar o desempenho financeiro, o preço de mercado dos CRI de forma negativa, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas. Por outro lado, a valorização do Real frente ao Dólar pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação.

### Alterações na política monetária e nas taxas de juros

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária - COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios da Emissora.

Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Emissora e do Devedor.

### Redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode impactar negativamente a Emissora e o Devedor

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter 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 as atuais desacelerações das economias europeias e 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, incluindo a Emissora e o Devedor.

### Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, especialmente os Estados Unidos e países de economia emergente, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros

O valor de mercado de valores mobiliários de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes escalas, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo outros países da América Latina e países de economia emergente. Embora a conjuntura econômica nesses países possa ser 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 de emissores brasileiros.

A economia brasileira também é afetada por condições econômicas e de mercado internacionais de modo geral, especialmente condições econômicas e de mercado dos Estados Unidos. Os preços das ações na B3, por exemplo, historicamente foram sensíveis a flutuações das taxas de juros dos Estados Unidos, bem como às variações dos principais índices de ações norte-americanos. Ainda, reduções na oferta de crédito e a deterioração das condições econômicas em outros países, podem prejudicar os preços de mercado dos valores mobiliários brasileiros.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países de mercados emergentes resultou, em geral, na saída de recursos do Brasil e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em uma recessão global, com vários efeitos que, direta ou indiretamente, prejudicaram os mercados financeiros e da economia brasileira.

Qualquer um desses fatores pode afetar negativamente o preço de mercado dos títulos mobiliários e tornar mais difícil acessar os mercados de capitais e o financiamento de operações no futuro em termos aceitáveis.

### Acontecimentos Recentes no Brasil

Os investidores devem atentar para o fato de que a economia brasileira recentemente enfrentou algumas dificuldades e revezes e poderá continuar a declinar, ou deixar de melhorar, o que pode causar um efeito adverso relevante. A classificação de crédito do Brasil enquanto nação (*sovereign credit rating*), foi rebaixada pela Fitch Ratings Brasil Ltda. e pela Standard and Poor's Ratings do Brasil Ltda. de "BB" para "BB-", o que pode contribuir para um enfraquecimento da economia brasileira, bem como pode aumentar o custo da tomada de empréstimos. Qualquer deterioração nessas condições pode afetar adversamente a capacidade produtiva do Devedor e conseqüentemente sua capacidade de pagamento.

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fatores de Risco

### A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Emissora e do Devedor, seus resultados e operações

O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou a confiança dos investidores e a população em geral, o que resultou na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

A recente instabilidade econômica no Brasil contribuiu para a redução da confiança do mercado na economia brasileira e para o agravamento da situação do ambiente político interno.

Além disso, Luis Inácio Lula da Silva foi eleito presidente em outubro de 2022, para o mandato de 4 (quatro) anos iniciado em 2023. As incertezas em relação à implementação, pelo novo governo, principalmente considerando que a maioria eleita para o legislativo federal é de partido de oposição ao presidente eleito, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como o clima político instaurado após as eleições, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros.

O presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os da Emissora e os do Devedor.

A Emissora e o Devedor não podem prever quais políticas o presidente irá adotar, muito menos se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e o Devedor ou sobre a economia brasileira. Tais acontecimentos podem ter um efeito adverso relevante sobre os negócios, resultados operacionais, situação financeira e perspectivas da Emissora e o Devedor. Historicamente, o cenário político no Brasil influenciou o desempenho da economia brasileira. Em particular, crises políticas afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, o que afetou adversamente o desenvolvimento econômico no Brasil, o que, conseqüentemente, pode impactar os CRI.

### Risco relativo ao conflito entre Federação Russa e Ucrânia, em relação ao preço e ao fornecimento de commodities agrícolas no Brasil

Fatores relacionados à geopolítica internacional podem afetar adversamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais brasileiro. Nesse sentido, o conflito envolvendo a Federação Russa e a Ucrânia traz como risco uma nova alta nos preços do commodities agrícolas, ocorrendo simultaneamente a possível valorização do Dólar, o que causaria ainda mais pressão inflacionária e poderia dificultar a retomada econômica brasileira.

Adicionalmente, o conflito impacta também o fornecimento global de commodities agrícolas, de modo que, havendo reajuste para cima do preço dos grãos devido à alta procura, a demanda pela produção brasileira aumentaria, tendo em vista a alta capacidade de produção e a consequente possibilidade de negociar por valores mais competitivos.

Dessa forma, aumentam-se as taxas de exportação e elevam-se os preços internos, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Ainda, parcela significativa do agronegócio brasileiro é altamente dependente de fertilizantes, cujo principais insumos para sua fabricação são importados, principalmente, da Federação Russa, bem como de dois de seus aliados (República da Bielorrússia e República Popular da China); dessa forma, a mudança na política de exportação desses produtos poderá impactar negativamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais brasileiro.

Nesse sentido, a incerteza da economia global está produzindo e/ou poderá produzir uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, impactar negativamente a cadeia de fornecimento de suprimentos de matéria-prima primordial às montadoras de caminhões e maquinários, com consequente aumento inflacionários e de taxas e juros sobre as mercadorias, entre outras, e que podem afetar negativamente a situação financeira do Devedor e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

### O surto de doenças transmissíveis, como a COVID-19, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial e a economia brasileira, impactando o mercado de negociação das ações de emissão do Devedor

Surto de doenças que afetam o comportamento das pessoas, como a COVID-19, o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio (MERS) e a Síndrome Respiratória Aguda Grave (SARS), podem ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global e local, nas indústrias mundiais e locais, na economia mundial e brasileira, nos resultados do Devedor e nas ações de sua emissão.

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde decretou a pandemia decorrente da COVID-19, cabendo aos seus países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados. Como consequência, o surto da COVID-19 resultou em medidas restritivas relacionadas ao fluxo de pessoas impostas pelos governos de diversos países em face da ampla e corrente disseminação do vírus, incluindo quarentena e *lockdown* ao redor do mundo.

Como consequência de tais medidas, os países impuseram restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos e fechamento do comércio, o que levou à redução de consumo de uma maneira geral pela população, o que pode resultar na volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, fatores que conjuntamente podem ter um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos mundiais ou locais pode diminuir o interesse de investidores nacionais e estrangeiros em valores mobiliários de emissores brasileiros, incluindo os valores mobiliários de emissão do Devedor, o que pode afetar adversamente o preço de mercado de tais valores mobiliários e também pode dificultar o acesso ao mercado de capitais e financiamento das operações do Devedor no futuro em termos aceitáveis.

As medidas descritas acima aliadas às incertezas provocadas pelo surto da COVID-19 tiveram um impacto adverso na economia e no mercado de capitais global, incluindo no Brasil, inclusive causando 8 (oito) paralisações (*circuit-breakers*) das negociações na B3 durante o mês de março de 2020. A cotação da maioria dos ativos negociados na B3, foi adversamente afetada em razão do surto da COVID-19. Ainda, novas ondas do COVID-19 podem causar impactos ainda mais profundos na economia e no mercado de capitais global, incluindo crises e estagnação econômica, bem como novas quedas da bolsa de valores.

CONFIDENCIAL 31

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO



## 4. Equipe de Distribuição

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Contatos de Distribuição



## Distribuição Institucional

Getúlio Lobo  
Carlos Antonelli  
Fernando Leite  
Guilherme Pescaroli  
Guilherme Pontes  
Gustavo Oxer  
Gustavo Padrão  
Lara Anatriello  
Lucas Sacramone  
Raphaela Oliveira  
Vitor Amati

## Distribuição Varejo

Lucas Castro  
Luiza Lima  
Carol Freitas  
Leandro Barros  
Lucas Tunes

## Distribuição Institucional

Juliana Alzuguir  
Carla Barreto

[distribuicaoinstitucional.rf@xpi.com.br](mailto:distribuicaoinstitucional.rf@xpi.com.br)

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO



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