

MATERIAL PUBLICITÁRIO

BANCO
MERCANTIL

Oferta Pública de Distribuição, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 145ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização

No montante de até

R\$ 500.000.000,00 (Quinhentos Milhões de Reais)

Rating Preliminar da Emissão: 'brA (sf)', pela Standard & Poor's Ratings

Classificação ANBIMA dos CRI:

Categoria: Corporativos

Concentração: Concentrado

Tipo de Segmento: Imóvel Comercial e Lajes Corporativas

Tipo de Contrato com Lastro: Valores Mobiliários Representativos de Dívida

Coordenador Líder



Coordenadores



Emissora

virgo

Agente Fiduciário

OLIVEIRA TRUST



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer



Este Material Publicitário ("Material Publicitário") foi preparado com a finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte às apresentações do âmbito das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 145ª (centésima quadragésima quinta) emissão, de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo Companhia de Securitização ("CRI", "Emissão" e "Emissora" ou "Securitizadora", respectivamente), objeto de distribuição pública, que será registrada perante a CVM, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, VIII, "b", da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), da Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, ("Resolução CVM 60"), sob regime de melhores esforços de colocação, da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei n.º 14.430") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), que possuem como lastro créditos imobiliários, decorrentes das letras financeiras emitidas nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Letras Financeiras, em Até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, do Banco Mercantil do Brasil S.A.*" ("Créditos Imobiliários" e "Instrumento de Emissão") devidos pelo Banco Mercantil do Brasil S.A., instituição financeira com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Rio de Janeiro, n.º 654, Anexo 680, 6º andar, CEP 30.160-912, Centro, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 17.184.037/0001-10, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais ("JUCEMG") sob o NIRE 31.300.036.162 ("Devedor"), tendo sido elaborado com base em informações públicas, bem como informações prestadas pela Emissora e pelo Devedor, sendo certo que este Material Publicitário não deve ser utilizado como base para a decisão de investimento em valores mobiliários, e nem interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nos CRI.

Este material apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o Prospecto Preliminar da Oferta (conforme abaixo definido), em especial a seção "Fatores de Risco", antes de decidir investir nos CRI. Qualquer decisão de investimento por tais investidores é de sua exclusiva responsabilidade e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura e deverá se basear nas informações contidas no Prospecto Preliminar, que conterà informações detalhadas a respeito da Oferta, dos CRI, da Emissora, do Devedor e de suas respectivas atividades, operações e histórico, dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários, e aos CRI.

A XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Coordenador Líder"), o Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI") e o Banco Mercantil de Investimentos S.A. ("BMI") e, quando em conjunto com o Coordenador Líder e o Bradesco BBI, ("Coordenadores") tomaram todas as cautelas e agiram com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações constantes deste material sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição deverão ser suficientes para permitir aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de inadimplemento, liquidez e outros riscos associados a esse tipo de ativo, considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão, por conta própria, ter acesso a todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRI, incluindo, sem limitação, fatos relevantes e comunicados ao mercado.

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

Os investidores devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, o Devedor, suas respectivas atividades e situação financeira, sobre os CRI, a Oferta e os riscos inerentes, bem como estarem familiarizados com as informações usualmente prestadas pela Emissora, e pelo Devedor aos investidores e ao mercado em geral, incluindo, mas sem limitação, por meio de fatos relevantes e de comunicados ao mercado quando aplicáveis.

O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo do Devedor e do seu setor de atuação.

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que devem ser considerados pelo potencial investidor. Esses riscos incluem fatores como liquidez, crédito, mercado, regulamentação específica, entre outros. Para mais informações acerca dos fatores de risco, favor verificar a seção "Fatores de Risco" deste Material Publicitário e do Prospecto Preliminar.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer



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

Ao receber este material e/ou ler as informações aqui contidas, o destinatário deve assegurar que: (i) tem conhecimento e experiência em questões financeiras, de negócios e avaliação de risco suficiente com relação aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria análise, avaliação e investigação independentes sobre méritos, riscos, adequação de investimento em valores mobiliários, bem como sobre a Emissora, o Devedor, respectivas controladas, coligadas, setor de atuação, atividades e situação econômico financeira da Emissora, o Devedor, bem como sobre a Oferta e os CRI, e também sua própria situação econômico financeira e seus objetivos de investimento; e (ii) o investimento no CRI é adequado ao seu nível de sofisticação e ao seu perfil de risco. Os investidores, para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRI.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO PRELIMINAR NÃO FORAM ANALISADAS NEM PELA CVM NEM POR NENHUM ENTIDADE AUTOREGULADORA.

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 NESTE MATERIAL E NO PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA, EM PARTICULAR AS INFORMAÇÕES DETALHADAS SOBRE OS RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NOS CRI, BEM COMO AS DEMAIS INFORMAÇÕES QUE ENTENDAM SER NECESSÁRIAS.

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

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

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA E TODOS OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA.

A OFERTA E OS CRI EM QUESTÃO TRATAM-SE DE UM INVESTIMENTO DE RISCO.

ESTE DOCUMENTO TRATA-SE DE UM MATERIAL PUBLICITÁRIO, NÃO DEVENDO SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO PRELIMINAR. O INVESTIDOR DEVE BASEAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO PRELIMINAR E NOS DOCUMENTOS A ELE ANEXADOS.

Termos iniciados em letras maiúsculas neste material que não estejam aqui expressamente definidos terão o significado a eles atribuídos no Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries da 145ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização ("Prospecto Preliminar").

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AGENDA

BANCO
MERCANTIL

1. O Banco Mercantil
2. Resultados Financeiros
3. Características da Oferta
4. Cronograma da Oferta
5. Contatos
6. Fatores de Risco

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO



BANCO
MERCANTIL

1. O Banco Mercantil

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

80 Anos de História



1943

Fundação em Curvelo (MG)



1955 - 1974

Expansão & Aquisições

- Banco Industrial de Minas Gerais
- Banco Santa Cruz e Metrópole
- Banco Industrial de Campina Grande
- Banco Mercantil do Brasil do Rio de Janeiro

1999

Revitalização da Identidade Visual



2019

Início das Ações de Transformação Cultural

2023

- Nova Sede e Identidade Visual
- Mudança de Nome para **Banco Mercantil**



1953

Aquisição pela Família Araújo

1977

IPO – Oferta Pública Inicial

2009

Primeira Vitória no Leilão no INSS

2021

- Migração para o Nível 1 da B3
- 5º Maior Pagador de Benefícios do País

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

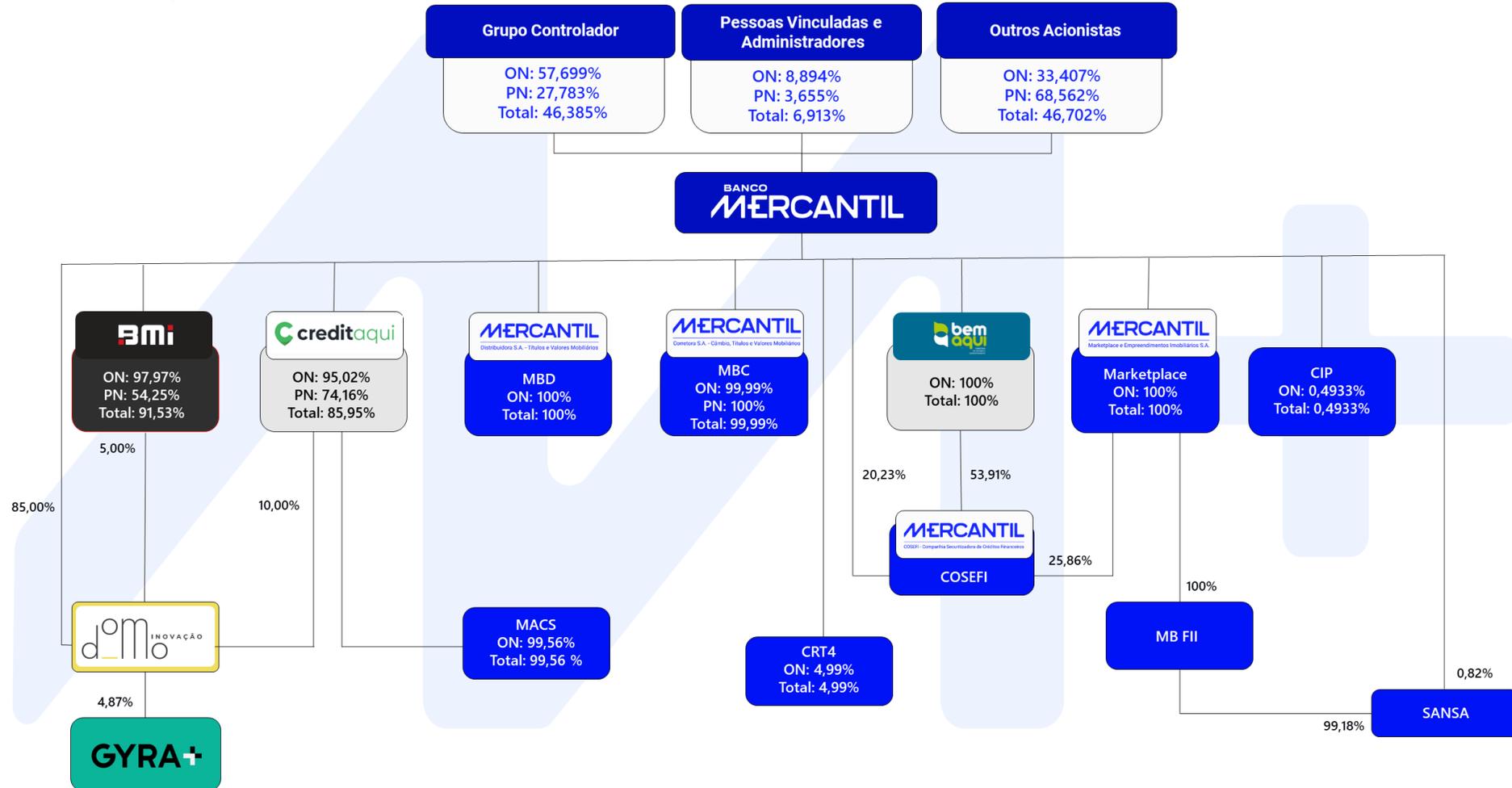
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Organograma



Estrutura Societária

Ownership structure



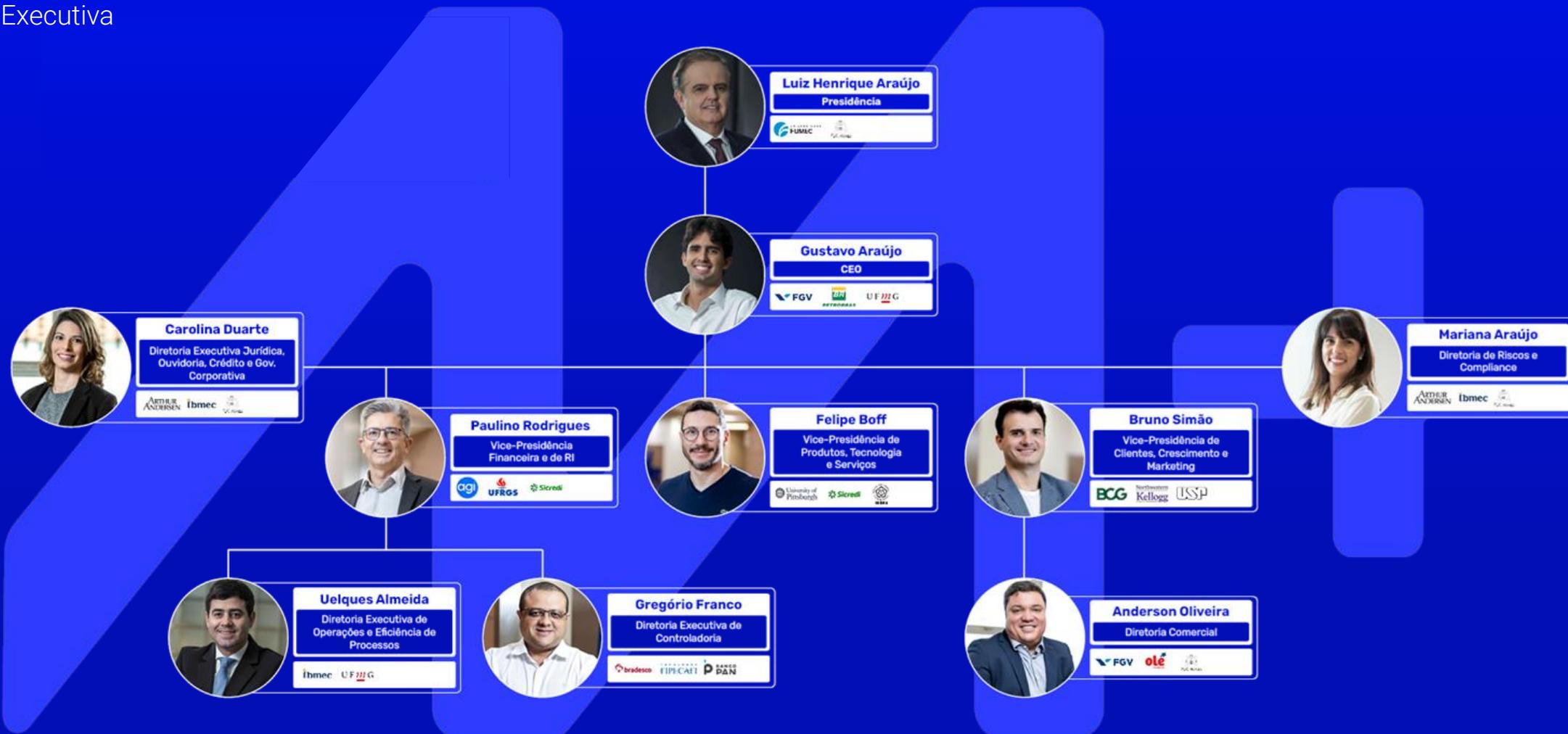
LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Organograma

Diretoria Executiva



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Momento de Transformação

Aliamos Crescimento & Geração de Resultado.

Tradição

80 Anos de História

Fundado em 1943, o Mercantil carrega em seu DNA solidez e tradição.

Carteira de Crédito **R\$14,0B**

ROAE 2023 **29,8%**

Lojas Físicas **297**

Clientes **8,0M**

Inadimplência > 90 dias **3,0%**

Crescimento

Inovação

Por meio das pessoas e da tecnologia somos capazes de mudar, nos reinventar e seguir crescendo.

Lucro Líquido (3 Anos, anual) **+2,8x**

Clientes (3 Anos) **+3,1x**

Carteira de Crédito (3 Anos) **+2,2x**

Receitas de Prestação de Serviços (3 Anos, anual) **+1,8x**

Pagador de INSS **5º**



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Estratégia de Atuação 50+

Os Últimos Resultados Comprovam a Revolução.



Alto Potencial

Em 2030, público 50+ será mais de 30% da população total (vs 26% em 2020)



Oportunidades no Lake

Existem +33 milhões de beneficiários que podemos acessar no país



Diversificação

Conseguimos evoluir em serviços complementares como seguros, cartões e FGTS



Crédito

Somos um banco especializado em concessão de crédito



Digital

Promovemos a inclusão digital bancária, investindo em canais alinhados ao nosso público



Multicanal

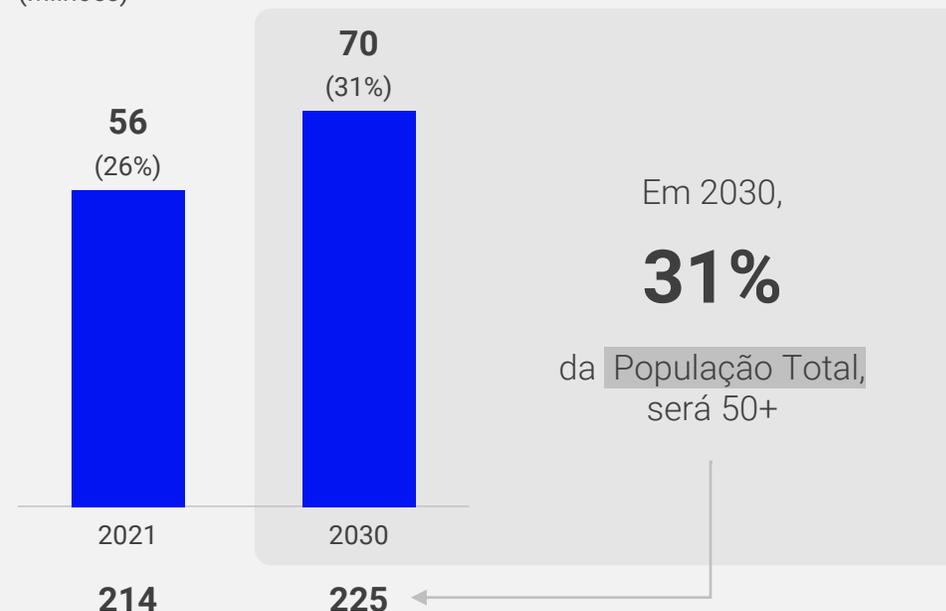
Estamos disponíveis conforme a preferência do cliente

Fonte: IBGE.

É estimado que o mercado de 50+ vai atingir **70 milhões** de pessoas até 2030.

População Brasileira 50+

(Milhões)



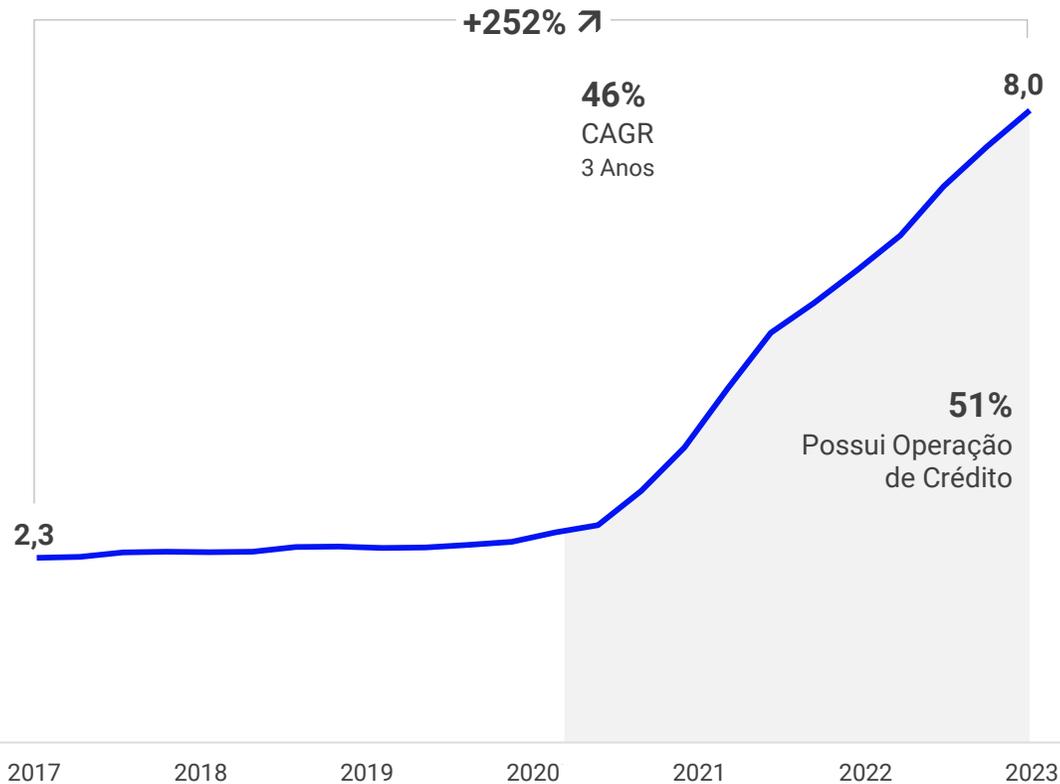
LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Base de Clientes Crescente & Engajada

Número de Clientes

(# Milhões)



Notas: (1) Os produtos rentáveis podem ser empréstimos, seguros, assistência de saúde, recarga de celular, pacote de tarifas, entre outros.



3

Produtos rentáveis em média contratados por beneficiário¹

51%

Da base de clientes possui algum tipo de empréstimo com o Mercantil

297

Lojas Físicas para Atendimento ao Público

Nos tornamos o 5º maior banco pagador do INSS



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

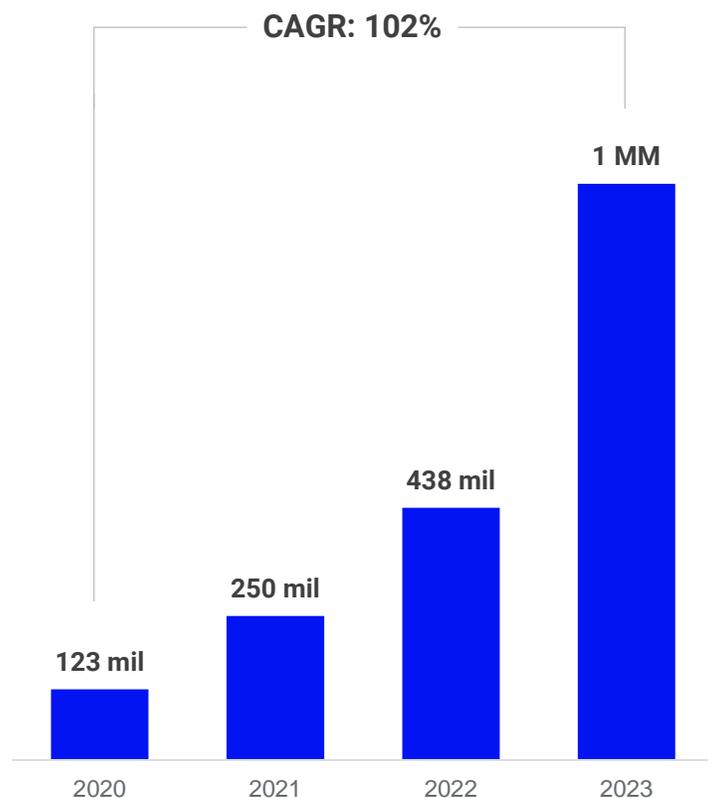
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Digitalização dos Negócios

Os canais digitais foram propulsores do nosso crescimento.

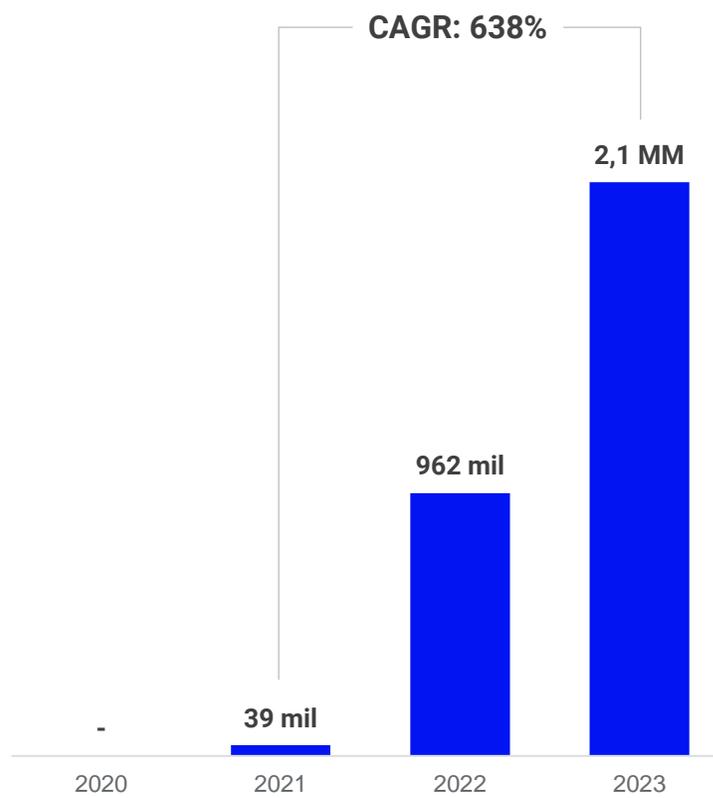
Originação via App

(# Contratos)



Originação via WhatsApp

(# Contratos)



Notas: (1) Acumulado 2023.

M+

Aplicativo
1,4 Bi
Volume financeiro em 2023 (R\$)

WhatsApp
26%
da Quantidade Total de Contratos¹

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

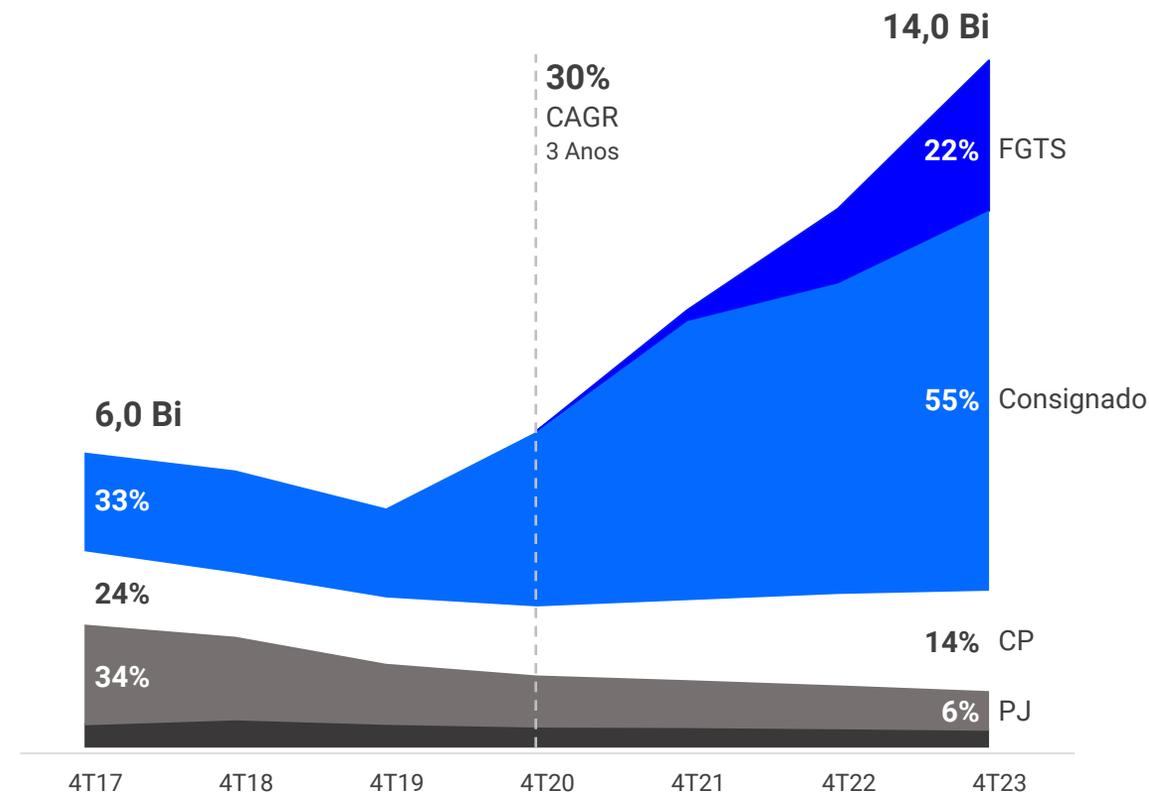
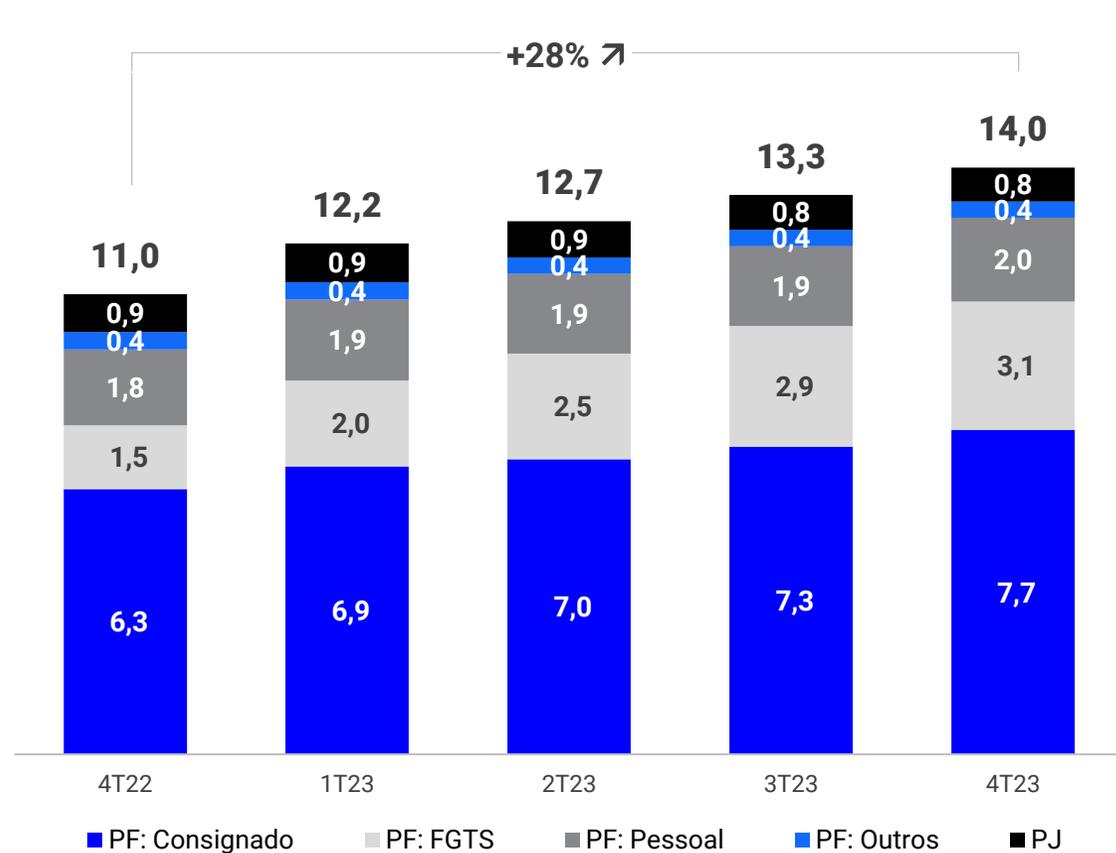
Crédito



A carteira de crédito cresceu mais de 2x nos últimos três anos, direcionada para produtos de baixo risco.

Carteira de Crédito

(R\$ Bilhões)



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



BANCO
MERCANTIL

2. Resultados Financeiros

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Destaques

Principais Indicadores de Performance

4T23 em Números

(Δ4T23 vs 4T22)

Carteira de Crédito

R\$14,0 Bilhões

+28% ↗

Crédito Consignado

R\$7,7 Bilhões

+22% ↗

Saque Aniversário FGTS

R\$3,1 Bilhões

+101% ↗

Inadimplência > 90 dias

3,0%

-0,4 p.p. ↘

Margem Financeira (NIM)

22,2%

+1,5 p.p. ↗

RPS Anual

R\$576 Milhões

+32% ↗

Índice de Basiléia

17,0%

+1,8 p.p. ↗

ROAE

29,8%

+13,1 p.p. ↗

Lucro Líquido Anual¹

R\$421 Milhões

+110% ↗

O Mercantil está comprometido em aprimorar o ambiente de trabalho, investindo continuamente em seus colaboradores através de capacitação e promoção de campanhas de inclusão e diversidade.

Em 2023, por mais um ano, recebemos o selo GPTW como uma das melhores empresas para se trabalhar em Minas e no país.

Posições de Destaque

Minas Gerais, Grandes Empresas



1º Lugar

2018 - 2019

2º Lugar

2020

3º Lugar

2017 - 2021

Nota: (1) Exercício Social findo em 31 de dezembro de 2023.

15

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

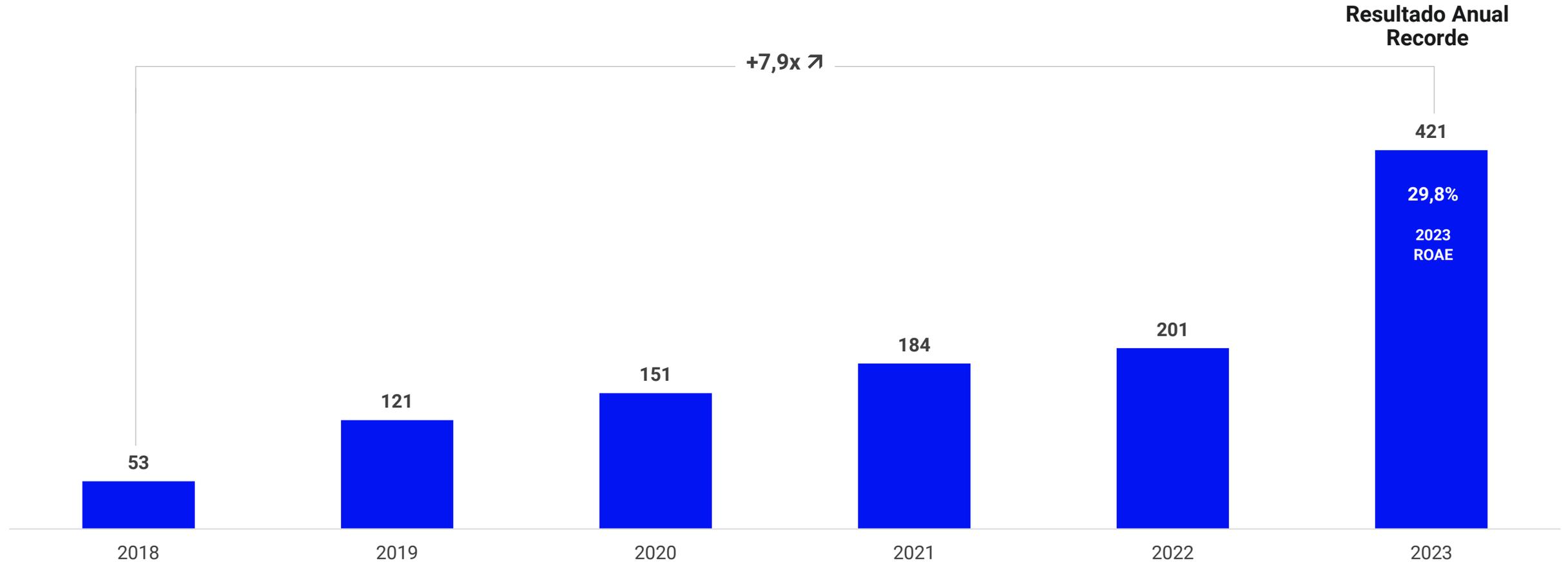
Crescimento do Lucro



Em 5 anos, o lucro cresceu em mais de 7x. Em 2023, o resultado anual foi recorde.

Lucro Líquido Anual¹

(R\$ Milhões)



Nota: (1) Compreende o Lucro Líquido Consolidado do exercício social findo em 31 de dezembro de cada ano apresentado.

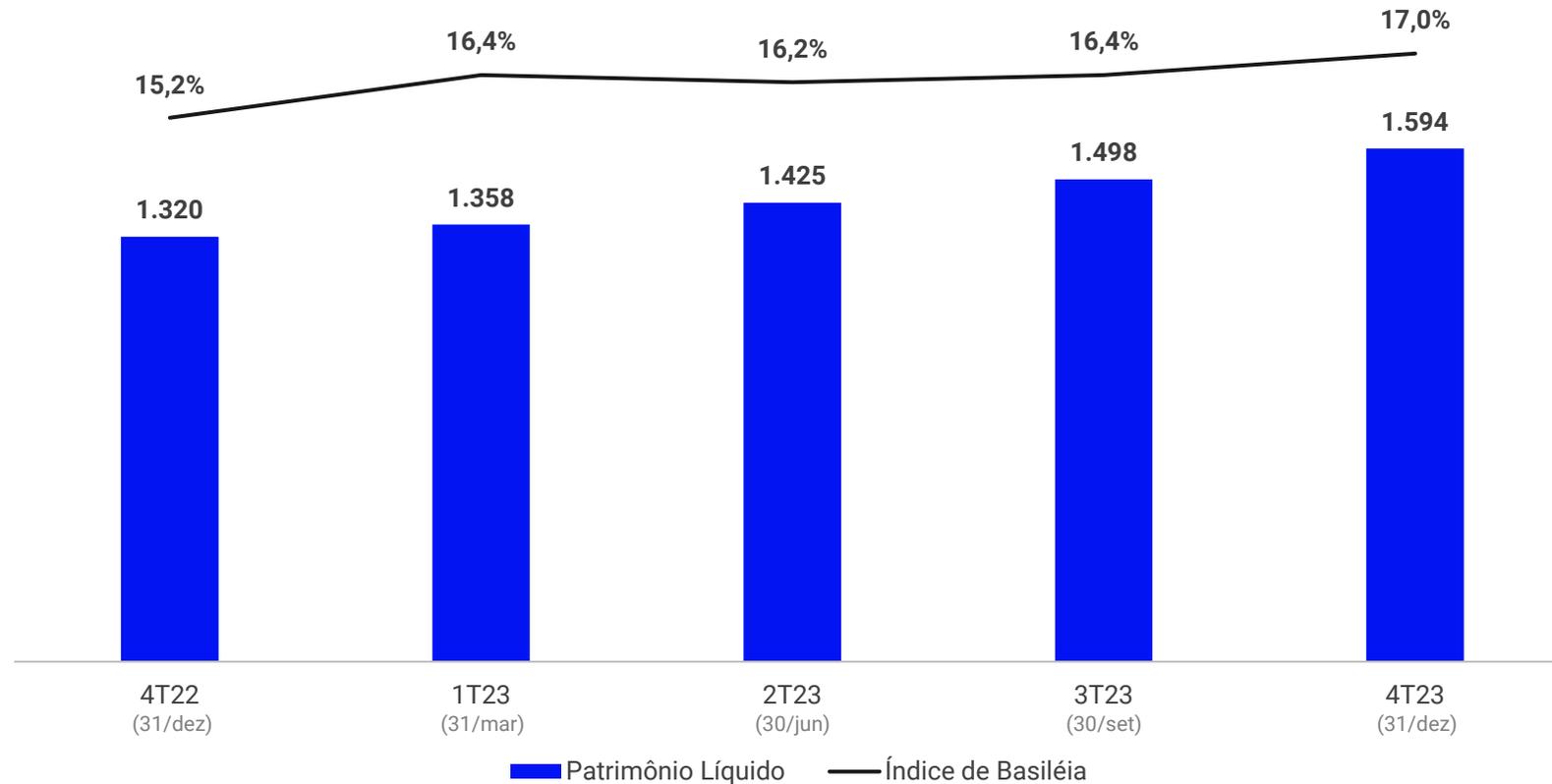
LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Apresentamos Elevados Níveis de Capitalização

Índice Basiléia e Patrimônio Líquido

(%, R\$ Milhões)



RATING

A

Perspectiva Positiva

S&P Global
Ratings

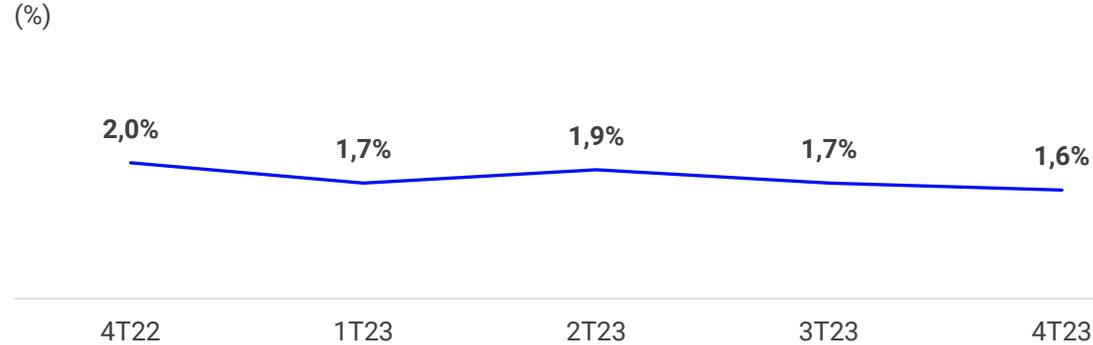
LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

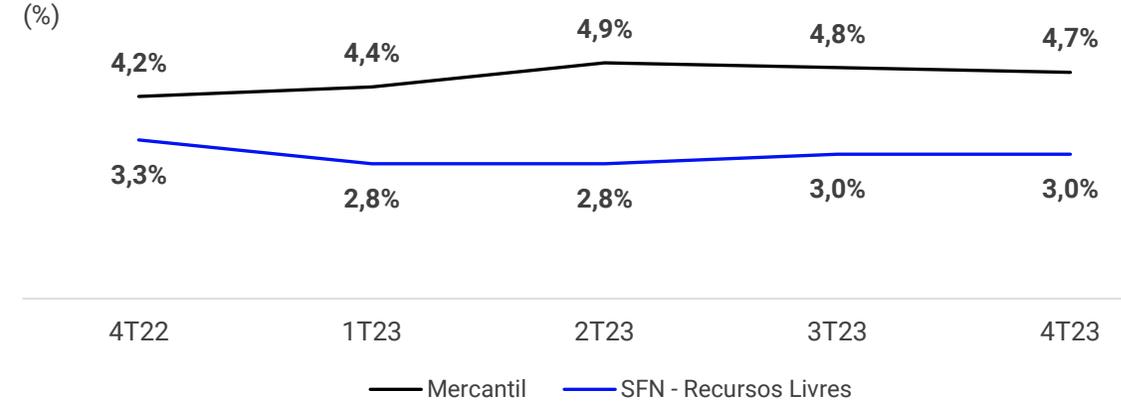
Mesmo em Cenário Econômico Desafiador, a Qualidade da Carteira se Mantém Estável



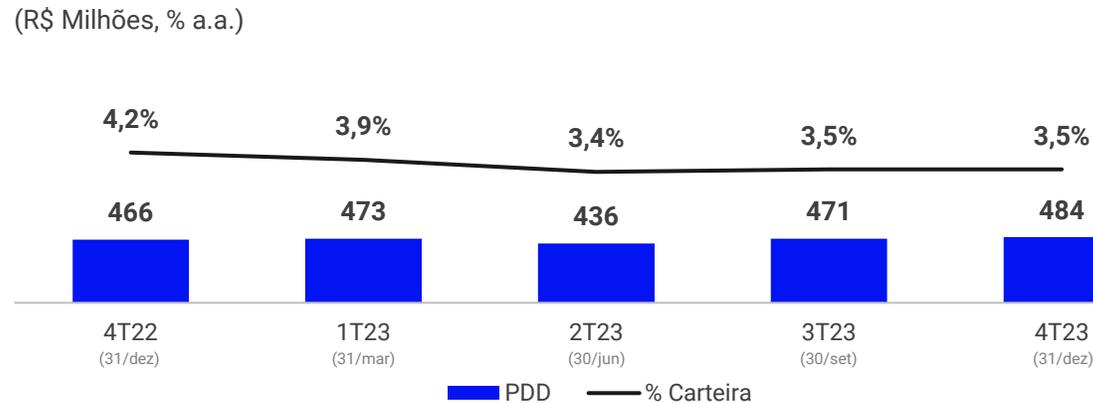
Inadimplência Over 15 - 90



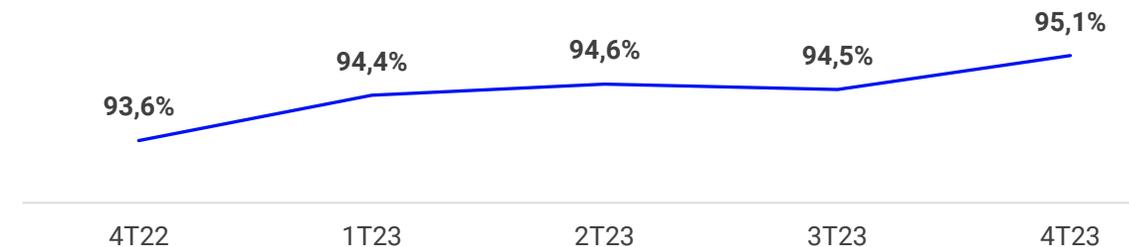
Inadimplência Over 90



PDD¹ & % Carteira



% AA - C / Carteira²



Notas: (1) Provisão para Perdas Esperadas; (2) Resolução n° 2682, de 22/12/1999 - Banco Central do Brasil.

18

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

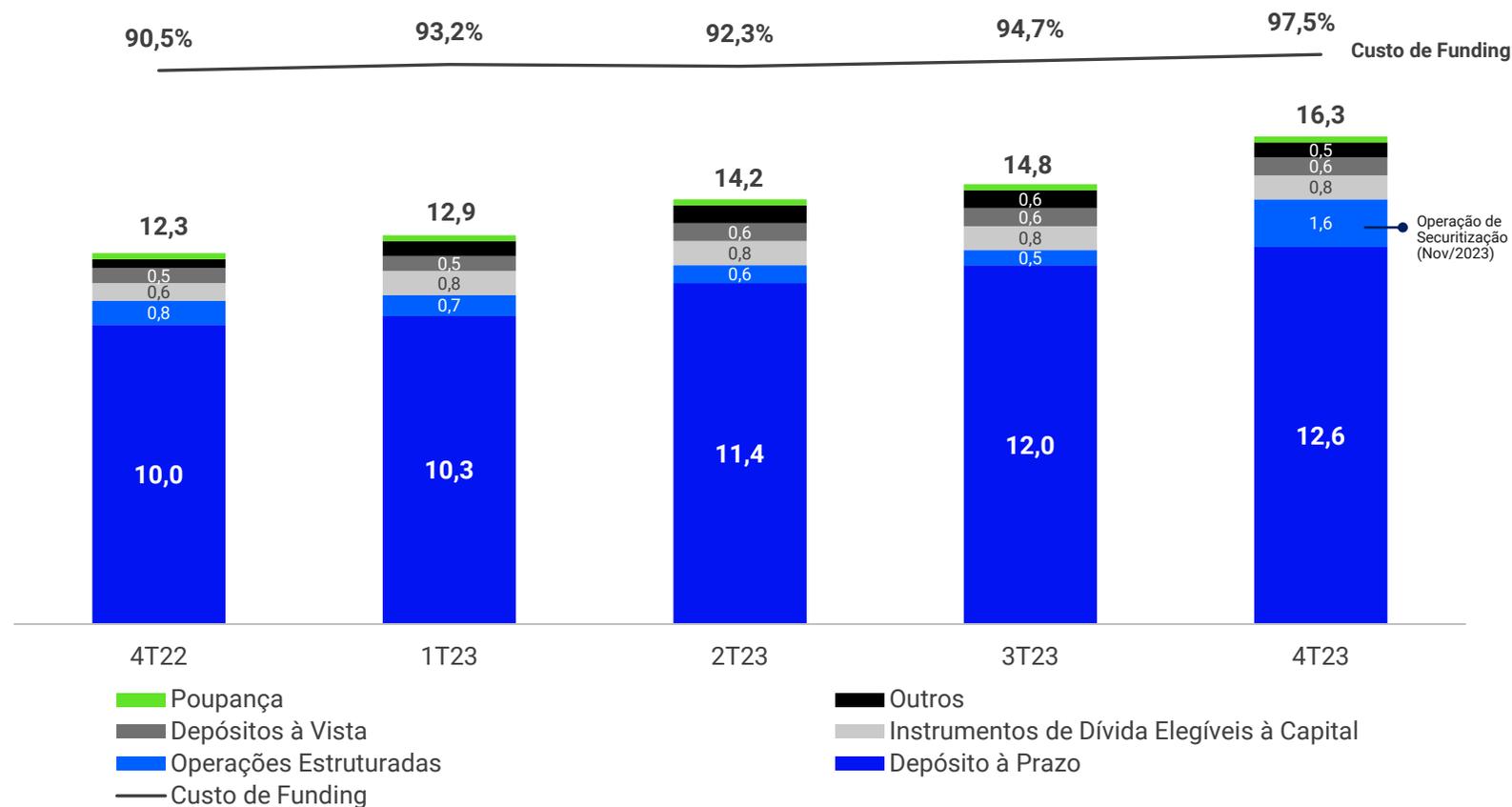
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Funding Diversificado e Pulverizado

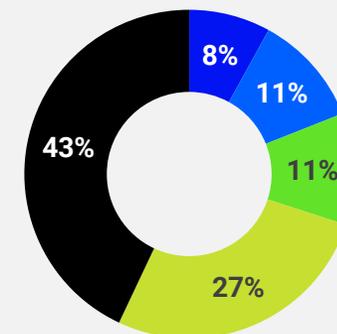


Saldo & Custo de Funding

(R\$ Bilhões, % do CDI)



Canais de Captação



- Operações Estruturadas
- Plataformas Parceiras
- Operações Institucionais
- INSS
- Varejo

Índice de Liquidez LCR (x)

Limite Mínimo Exigido: 1,0 x

1,9x

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

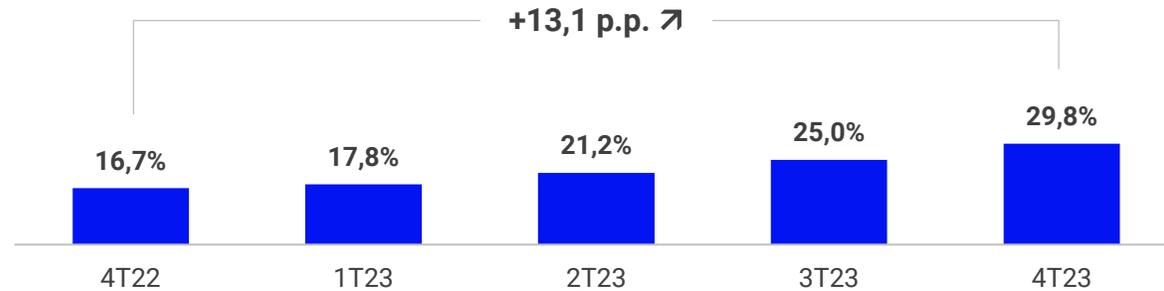
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Modelo de Negócio Consistente Entrega Elevados Índices de Rentabilidade



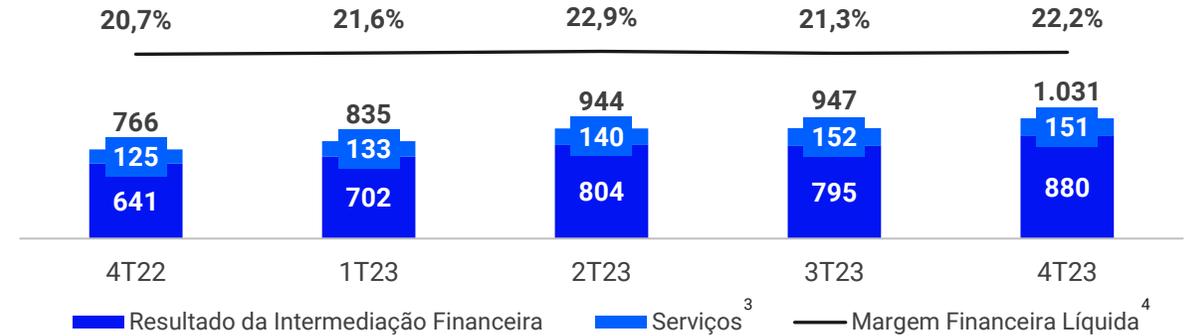
ROAE¹ (Retorno Anualizado Sobre o Patrimônio Líquido Médio)

(% Últimos 12 Meses)



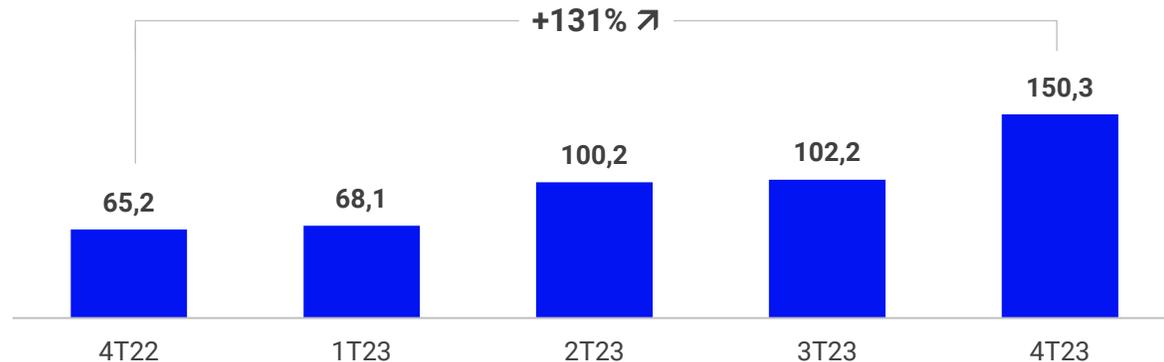
Receita Total Trimestral

(R\$ Milhões)



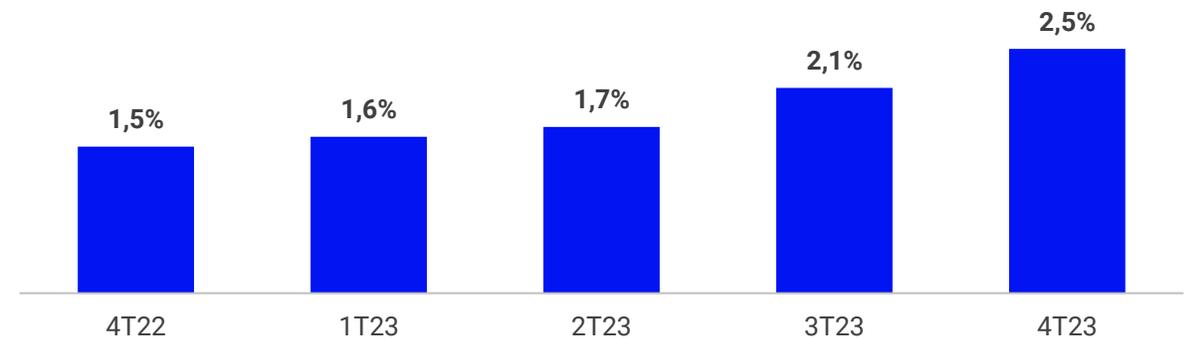
Lucro Líquido Trimestral

(R\$ Milhões)



ROAA² (Retorno Sobre o Ativo Médio)

(% a.a.)



Notas: (1) Lucro Líquido Consolidado dos últimos 12 meses (LTM) contados a partir do trimestre de referência, dividido pela média do Patrimônio Líquido sem a Participação de Não Controladores (correspondente ao Patrimônio Líquido sem a Participação de Não Controladores ao final de cada período trimestral de referência somado ao Patrimônio Líquido sem a Participação de Não Controladores ao final do mesmo trimestre do ano anterior, dividido por 2); (2) Corresponde à divisão do Lucro Líquido Consolidado dos últimos 12 meses (LTM) contados a partir do trimestre de referência, dividido pelo Ativo Total Médio. O Ativo Total Médio corresponde ao ativo total consolidado ao final de cada período trimestral de referência somado ao ativo total consolidado ao final do mesmo trimestre do ano anterior, dividido por 2; (3) Receita da Intermediação Financeira deduzida das Despesas da Intermediação Financeira; (4) Resultado da intermediação financeira anualizado a partir do trimestre de referência, dividido pela média dos saldos dos ativos que rendem juros ao final do trimestre de referência e do trimestre anterior ao de referência.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



BANCO
MERCANTIL

3. Características da Oferta

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Característica da Oferta



Devedora	Banco Mercantil do Brasil S.A.			
Coordenadores	XP Investimentos CCTVM, Banco Bradesco BBI e Banco Mercantil de Investimentos S.A.			
Emissora	Virgo Companhia de Securitização			
Título	Certificados de Recebíveis Imobiliários			
Lastro	Letras Financeiras			
Montante da Emissão	R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), observado o Montante Mínimo de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais)			
Valor Nominal Unitário	R\$1.000,00			
Regime de Colocação	Melhores Esforços			
Instrução CVM	Resolução CVM n°160, rito automático			
Público-Alvo	Investidores Qualificados			
Garantias	Clean			
Séries	Até 4 Séries			
Amortização	<i>Bullet</i>			
Periodicidade de Juros	Semestral			
Prazo	CRI DI I e CRI PróxDI I: 3 anos CRI DI II e CRI PróxDI II: 5 anos			
Remuneração (a.a.)	CRI DI I	CRI DI II	CRI PróxDI I	CRI PróxDI II
	CDI + 1,30%	CDI + 1,60%	Pré DI (Jul/26) + 1,30%	Pré DI (Jan/28) + 1,60%

Característica da Oferta



Rating Preliminar da Emissão	'brA (sf)', atribuído pela Standard & Poor's Ratings
Vencimento Antecipado	Não haverá
Resgate Antecipado	Não haverá
Ambiente de Negociação	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DVTM S.A.

MATERIAL PUBLICITÁRIO



BANCO
MERCANTIL

4. Cronograma da Oferta

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Cronograma da Oferta



Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado, Prospecto Preliminar e Lâmina	23/01/2024
2	Divulgação dos resultados do 4º Trimestre de 2023	07/02/2024
3	Disponibilização do Comunicado ao Mercado sobre a atualização dos números da Devedora para o 4º trimestre de 2023 Nova Disponibilização do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta	22/02/2024
4	Início das apresentações de <i>Roadshow</i>	23/02/2024
5	Início do Período de Reserva	29/02/2024
6	Término do Período de Reserva	14/03/2024
7	Procedimento de Alocação	15/03/2024
8	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM Disponibilização do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	19/03/2024
9	Data de Liquidação Financeira dos CRI	20/03/2024
10	Data Máxima de Divulgação do Anúncio de Encerramento	15/09/2024

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO



BANCO
MERCANTIL

5. Contatos

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Contatos de Distribuição



Coordenador Líder

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

distribuicaoinstitucional.rf@xpi.com.br



Coordenador

Denise Chicuta
Diogo Mileski
Camila São Julião
Abel Sader
João Pedro Lobo
Camila Cafalcante

bbifisales@bradescobbi



Coordenador

Hitosi Hasegawa
Ricardo Ziegelmeier
Harion Camargo

dcm@bancobmi.com.br

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Securitizadora e Agente Fiduciário



virgo

Securitizadora

Ulisses Antonio
Williane Silva
Humberto Oliveira
Matheus Shimura

estruturacao@virgo.inc

 **OLIVEIRA TRUST**

Agente Fiduciário

Antonio Amaro
Maria Carolina Abrantes

af.estrutura@oliveiratrust.com.br

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta poderão obter exemplares do Prospecto Preliminar nos endereços e nos *websites* da Securitizadora e do Coordenador Líder indicados na seção acima, bem como nos *websites* sindicados abaixo:

- **Securitizadora** – www.virgo.inc (neste *website*, acessar "Securitização", depois acessar "Acesse a página de emissões", digitar "Mercantil" no Campo de busca, localizar a página referente à oferta e, assim, selecionar o documento desejado).
- **Coordenador Líder** – <https://www.xpi.com.br> (neste *website*, acessar a aba "Produtos e Serviços", depois clicar "Oferta Pública", na seção "Ofertas em Andamento", clicar "CRI Mercantil - Oferta Pública da 145ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Banco Mercantil do Brasil S.A." e, assim, selecionar o documento desejado).
- **Bradesco BBI** – <https://www.bradescobbi.com.br/Site/Home/Default.aspx> (neste *website*, clicar em "Ofertas Públicas", na aba "Escolha o tipo de oferta e encontre na lista abaixo", selecionar "CRI", buscar por "CRI Mercantil" e, assim, selecionar o documento desejado).
- **BMI** – <https://bancobmi.com.br/> (neste *website*, clicar em "Ofertas Públicas" na parte superior da página principal, assim, selecionar o documento desejado).
- **CVM** – <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, na parte inferior da página principal, dentro da coluna "Principais Consultas", clicar em "Ofertas Públicas", na sequência clicar em "Ofertas Públicas de Distribuição", clicar novamente em "Consulta de Informações". Na página do Sistema de Registro de Ofertas, selecionar "Certificados de Recebíveis Imobiliários" dentro da aba "Valor Mobiliário", buscar, dentro do campo "Emissor", por "Virgo Companhia de Securitização", bem como certificar-se que os campos "Período Criação Processo" e "Período Criação Registro" estão sem preenchimento, selecionar a presente Emissão e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).
- **B3** – <https://fnet.bmfbovespa.com.br> (neste *website*, clicar em "Exibir Filtros", buscar no campo "Securitizadora" "Virgo Companhia de Securitização", em seguida, clicar "categoria" e selecionar "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e, no campo "Tipo" selecionar o documento desejado, inserir o período de 23/01/2024 até a data da busca. Localizar o assunto "CORP MERCANTIL" e selecionar o "Download").

MATERIAL PUBLICITÁRIO



BANCO
MERCANTIL

6. Fatores de Risco

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

Fatores de Risco



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

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

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

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

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

4.1. 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

1. Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos das Letras Financeiras

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

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

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

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

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora 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, o Devedor não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.

Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações decorrentes da Emissão dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares dos CRI, o que poderá gerar uma perda para os Investidores.

3. O risco de crédito do Devedor e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI

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

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pelo Devedor, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Em caso de inadimplemento dessas obrigações pelo Devedor, o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, poderão ser afetados negativamente, podendo gerar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Ainda, não há garantias de que procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos.

Portanto, uma vez que os pagamentos devidos no âmbito dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pelo Devedor dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira do Devedor e sua capacidade de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, podendo gerar prejuízos aos Titulares dos CRI.

4. Ausência de garantia e risco de crédito do Devedor

Não serão constituídas garantias em benefício dos Titulares dos CRI no âmbito da Oferta. Portanto, os Titulares dos CRI correm o risco de crédito do Devedor enquanto único devedor das Letras Financeiras, uma vez que os pagamentos a serem realizados no âmbito dos CRI dependem 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, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

5. Risco de concentração e efeitos adversos nos pagamentos devidos em decorrência dos CRI

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 aplicáveis a ele, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ele está inserido são potencialmente capazes de influenciar de forma adversa a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, os pagamentos devidos em virtude dos CRI, o que poderá prejudicar os Titulares dos CRI.

6. Risco de pagamento das Despesas pelo Devedor

Em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas relativas aos CRI e/ou à Oferta. Desta forma, caso o Devedor não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso estes não sejam suficientes, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

7. Risco relacionado aos procedimentos de cobrança dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430/2022, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, caso a Securitizadora não faça, o Agente Fiduciário dos CRI deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização. Não há garantias de que os procedimentos adotados pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário serão bem-sucedidos. Ainda que as medidas adotadas sejam bem-sucedidas, os recursos obtidos com processos de cobrança podem não ser suficientes para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Conseqüentemente, os Titulares dos CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na respectiva Data de Vencimento dos CRI.

8. Ausência de coobrigação da Securitizadora

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia fluante ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do Devedor, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, gerando prejuízos aos mesmos.

9. Risco relacionado à inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento

Considerando que o Devedor emitiu as Letras Financeiras em favor da Securitizadora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Letras Financeiras e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência das Letras Financeiras e, conseqüentemente, dos CRI, podendo afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI e, conseqüentemente, gerar um impacto negativo para os Titulares dos CRI.

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

A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, caso a Securitizadora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430/2022, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, caso necessário.

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

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, trazendo perdas aos Investidores.

11. Risco da existência de credores privilegiados

A Lei 14.430/2022, dispõe, em seu artigo 27, §4º, que "os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de certificados de recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos.

Fatores de Risco



Já a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, 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*" (grifo nosso). Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

Considerando a ausência de revogação expressa da Medida Provisória nº 2.158-35, de 2001, não é possível garantir que os Créditos Imobiliários não serão alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, 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 sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores.

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

1. Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito

Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pelo Devedor, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) em um único devedor.

A concessão do crédito ao Devedor foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira do Devedor, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento do Devedor. Portanto, a inadimplência do Devedor pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI, podendo afetar de forma negativa os Titulares dos CRI.

2. Risco de origem e formalização dos Créditos Imobiliários

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

3. Riscos de formalização do lastro da Emissão

O lastro das CCI é composto pelas Letras Financeiras. Falhas na constituição ou formalização do Instrumento de Emissão ou das CCI, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, o que poderá gerar prejuízos aos Titulares dos CRI.

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

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, que são representados pelas 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, tendo em vista que não serão constituídos reforços de créditos e outras garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.

e) riscos relacionados aos CRI e à Oferta

1. Riscos do recente desenvolvimento da securitização imobiliária e da alteração da legislação aplicável aos CRI

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só se verificou um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Em agosto de 2022, foi editada a Lei 14.430, que sistematizou na legislação brasileira a securitização de créditos imobiliários e a emissão de certificados de recebíveis. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado e não há tradição ou jurisprudência no mercado de capitais brasileiro acerca deste tipo de operação financeira. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora e do Devedor. Podem ocorrer situações em que ainda não existam regras que a direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário e os órgãos reguladores poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores. Ainda, poderão surgir diferentes interpretações acerca da legislação e regulamentação vigentes, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá afetar de modo adverso o CRI e consequentemente afetar de modo negativo os investidores dos CRI.

Adicionalmente, a legislação aplicável aos CRI está sujeita a alterações, que podem ser decorrentes de alterações legislativas e/ou regulatórias ou de novos entendimentos acerca da legislação vigente. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores. Tais eventos poderão gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá afetar de modo adverso o CRI e consequentemente afetar de modo negativo os investidores dos CRI.

2. Recente edição das Resoluções CVM 60 e 160, que regulam as ofertas de certificados de recebíveis imobiliários, e da Lei 14.430/2022

A atividade de securitização de créditos imobiliários está sujeita à Lei 14.430/2022 e à regulamentação da CVM, por meio da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 160, no que se refere a ofertas públicas, dentre outros valores mobiliários, de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários. As Resoluções CVM 60 e 160 foram recentemente publicadas pela CVM e ainda não há histórico vasto de operações de securitização no mercado realizadas sob sua vigência, nem de aplicação de referida norma pela CVM na análise de ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliário, o que pode gerar impactos sobre a estrutura da operação e sobre os termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá gerar atrasos ou questionamentos acerca dos Documentos da Operação e da Oferta, podendo prejudicar os Titulares dos CRI.

3. Risco de não cumprimento de Condições Precedentes

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes que devem ser satisfeitas até a data da obtenção do registro automático da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a data de liquidação. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, sem renúncia por parte dos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, ensejará a exclusão da garantia firme pelo respectivo Coordenador que não a renunciou, e tal fato deverá ser tratado (a) caso a Oferta já tenha sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, como modificação da Oferta, podendo, observado o disposto no Contrato de Distribuição, implicar resilição do Contrato de Distribuição; ou (b) caso o registro da Oferta já tenha sido obtido, como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, o cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160. Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras ao Devedor, bem como aos Investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todos as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, o Devedor e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento dos Investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estarão disponíveis para investimento ativos com prazos, risco e retorno semelhante aos CRI.

4. As Letras Financeiras e os CRI não estão sujeitos a vencimento antecipado

As Letras Financeiras e os CRI não estão sujeitos a vencimento antecipado na ocorrência de eventos que possam deteriorar a situação de crédito do Devedor ou colocar em risco a emissão da Letra Financeira e dos CRI. Nesse sentido, caso ocorra algum inadimplemento (pecuniário ou não pecuniário) do Devedor, reorganizações societárias, ou ainda regime de administração especial temporária, intervenção, liquidação extrajudicial do Devedor, dentre outras hipóteses de vencimento antecipado usualmente utilizadas em operações de securitização de créditos imobiliários, os Titulares dos CRI serão negativamente impactados, uma vez que serão obrigados a manter o seu investimento nos CRI até a respectiva Data de Vencimento, podendo, em casos como a decretação de regime de administração especial temporária ou intervenção, os Créditos Imobiliários ser declarados extintos, sem que a Securitizadora e, conseqüentemente, os titulares de CRI, tenham direito a ressarcimento, na forma da regulamentação aplicável.

5. Liquidação do Patrimônio Separado

Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, (i) poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento antecipado dos CRI; e (ii) dado aos prazos de cura existentes e às formalidades e prazos previstos para serem cumpridos no processo de convocação e realização da Assembleia Especial que deliberará sobre tais eventos, 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.

Na hipótese de a Securitizadora ser declarada inadimplente com relação à Emissão e/ou ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Na hipótese de decisão da Assembleia Especial de promover a liquidação do Patrimônio Separado, o Regime Fiduciário será extinto. Nesse caso, os rendimentos oriundos das Letras Financeiras, quando pagos diretamente aos Titulares dos CRI, serão tributados conforme alíquotas aplicáveis para as aplicações de renda fixa, podendo impactar de maneira adversa os Titulares dos CRI.

6. Risco relacionado à ausência de mecânicas de liquidação antecipada dos CRI

As Letras Financeiras não contam com mecânicas de amortização ou resgate antecipado, opções de recompra e outras formas de pré-pagamento. Neste sentido, o Investidor não conseguirá reaver os recursos investidos previamente à Data de Vencimento dos CRI da respectiva série, exceto em caso de negociação dos CRI no mercado secundário, a qual poderá ser realizada em condições desfavoráveis ao Investidor.

7. Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Securitizadora e do Formulário de Referência do Devedor e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Securitizadora e do Formulário de Referência do Devedor

As informações do Formulário de Referência da Securitizadora e do Formulário de Referência do Devedor não são objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não será emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Securitizadora e do Formulário de Referência do Devedor. Adicionalmente, não será obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Prospecto decorrentes do Formulário de Referência da Securitizadora e do Formulário de Referência do Devedor com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Securitizadora e no Devedor.

Conseqüentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Securitizadora e no Formulário de Referência do Devedor e constantes do Prospecto podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento nos CRI.

8. Não houve no âmbito da Oferta a contratação dos auditores independentes da Securitizadora

No âmbito da Oferta, não houve a contratação dos Auditores Independentes da Securitizadora, responsáveis pela revisão das informações financeiras da Securitizadora constantes do Prospecto e/ou de seu formulário de referência. Consequentemente, as informações apresentadas no Prospecto podem não estar consistentes com as Informações Trimestrais – ITR revisadas e/ou demonstrações financeiras auditadas da Securitizadora.

9. O Devedor e o BMI, que atua como coordenador da Oferta, são do mesmo grupo econômico, o que pode levar a um potencial conflito de interesses

Na data do Prospecto, o Devedor e o BMI são do mesmo grupo econômico, o que pode levar a um potencial conflito de interesses. A participação na coordenação da Oferta pelo BMI pode se processar em situação de conflito, em função de pertencer ao mesmo grupo econômico do Devedor, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento dos Investidores.

10. Os Contratos de Locação não estão devidamente averbados nos cartórios de registro geral de imóveis em que o respectivo imóvel está registrado

Na Data de Emissão dos CRI, os Contratos de Locação não se encontram averbados nos cartórios de registro geral de imóveis. Nesta hipótese, caso ocorra a venda de quaisquer um dos imóveis objeto dos Contratos de Locação, o novo adquirente não estará obrigado a respeitar o prazo e condições da referida locação, podendo ainda tal contrato ser rescindido, o que poderá impactar negativamente na comprovação da destinação de recursos pelo Devedor dos Créditos Imobiliários.

11. A Oferta não é adequada aos Investidores profissionais ou Investidores qualificados que (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo do Devedor e do seu setor de atuação

Os Investidores profissionais e os Investidores qualificados interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Securitizadora, o Devedor, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores não qualificados. Qualquer decisão em investir nos CRI poderá gerar ao Investidor prejuízos relacionados (i) à necessidade de liquidez com relação aos CRI; e/ou (ii) ao desenvolvimento do setor imobiliário; e/ou (iii) ao risco de crédito corporativo do Devedor e do seu setor de atuação.

12. Riscos relacionados à tributação dos CRI

Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes no país gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033/2004, conforme em vigor, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução Normativa RFB 1.585/2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI, sendo certo que o Devedor não será responsável por qualquer majoração de tributos, revogação de isenções ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

13. Risco de negociação dos CRI com ágio

Os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Securitizadora e/ou das Instituições Participantes da Oferta, poderão ser negociados pelos novos Investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses Investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado.

Em função das condições dos CRI, o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade do Investidor que motivou o pagamento do ágio.

14. Risco de Distribuição Parcial e de desconsideração da intenção de investimento no caso de condicionamento

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, na forma do artigo 73 da Resolução CVM 160, desde que haja a colocação de CRI equivalente a, pelo menos, o Montante Mínimo.

O Investidor poderá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no ato de aceitação, condicionar sua adesão à Oferta desde que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI ofertados; ou (ii) de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo dos CRI e menor que a totalidade dos CRI originalmente objeto da Oferta, observado o Montante Mínimo. Os Investidores que condicionarem sua adesão à Oferta, na forma prevista acima, serão alocados pelos Coordenadores e integralizarão os respectivos CRI somente na última Data de Integralização, imediatamente anterior ao Encerramento da Oferta, ou na Data de Integralização em que tenha sido atingido o valor estipulado pelo Investidor. Caso o montante especificado pelo Investidor nos termos acima previstos não seja atingido, a respectiva intenção de investimento será cancelada.

Além disso, a distribuição parcial dos CRI poderá resultar na redução da liquidez dos mesmos no mercado secundário, o que poderá acarretar prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI.

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 ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares dos CRI.

O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE CASO CONDICIONE SUA ADESÃO À OFERTA NOS TERMOS PREVISTOS ACIMA, PODERÁ NÃO SER ALOCADO, CONSIDERANDO O DISPOSTO ACIMA.

15. Riscos relacionados à participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding

A Remuneração dos CRI será definida mediante Procedimento de Bookbuilding. Serão aceitas no Procedimento de Bookbuilding intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que pode impactar adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI. Adicionalmente, a participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta pode reduzir a quantidade dos CRI para os Investidores Qualificados que não sejam Pessoas Vinculadas, posteriormente reduzindo a liquidez desses CRI no mercado secundário. Não há como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI que subscreverem e integralizarem fora de circulação.

Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação das taxas finais da Remuneração e que, caso seja, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

16. Falta de liquidez dos CRI

O mercado secundário de CRI não é tão ativo como o mercado primário e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a respectiva Data de Vencimento. Adicionalmente, a negociação dos CRI está sujeita a restrições de público-alvo, uma vez que os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre Investidores qualificados.

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

17. Risco da Marcação a Mercado

A disponibilização de valores de referência para valores mobiliários como os CRI é obrigatória. Neste sentido, o valor dos CRI será atualizado diariamente com base em diversos fatores que incluem, mas não se limitam, à flutuação de taxas de juros e a demanda pelo ativo. A marcação a mercado dos CRI pode causar oscilações negativas no seu valor e não refletir a rentabilidade dos CRI calculada com base nos Documentos da Operação, o que pode impactar negativamente a liquidez dos CRI e resultar em perdas aos Investidores.

18. Quórum de deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias de Titulares dos CRI são aprovadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação em primeira convocação, e pela maioria dos presentes na Assembleia de Titulares dos CRI em segunda convocação, desde que presentes Titulares de CRI que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação presentes, 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 de Titulares dos CRI. 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.

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

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

20. Risco operacional de pagamento da Remuneração dos CRI decorrente de descasamento do pagamento da Remuneração das Letras Financeiras

Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. Conforme definido no Termo de Securitização e no Instrumento de Emissão, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pelo Devedor, nos termos do Termo de Securitização e do Instrumento de Emissão, serão depositados até no máximo 2 (dois) Dias Úteis antes da respectiva Data de Pagamento da Remuneração. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado até a referida data, esta não será capaz de operacionalizar, via Banco Liquidante e Escriturador, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares dos CRI, devidos por força do Termo de Securitização

21. A adoção da Taxa DI no cálculo da Remuneração dos CRI pode ser questionada judicialmente por se tratar de taxa divulgada por instituição de direito privado destinada à defesa dos interesses de instituições financeiras

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor a taxa de juros divulgada pela Anbid/CETIP, tal como o é a Taxa DI divulgada pela CETIP. A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela CETIP em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI ou de seu lastro. Em se concretizando referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI, poderá conceder aos Titulares dos CRI juros remuneratórios inferiores à atual Remuneração dos CRI.

22. Risco relacionado ao descasamento da Taxa DI utilizada para cálculo da Remuneração dos CRI DI I e dos CRI DI II

A Remuneração dos CRI DI I e dos CRI DI II será realizada com base na Taxa DI divulgada com 2 (dois) Dia Úteis de defasagem da data de cálculo. Desta forma, a Taxa DI divulgada e utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI DI I e dos CRI DI II poderá ser menor do que a divulgada na efetiva data de cálculo da Remuneração dos CRI DI I e dos CRI DI II, o que pode representar uma perda no retorno financeiro esperado pelos Titulares dos CRI dos CRI DI I e dos CRI DI II, não sendo devido qualquer compensação aos Titulares dos CRI.

23. Riscos associados à guarda física de documentos pela Instituição Custodiante

A Securitizadora contratará a Instituição Custodiante, que será responsável pela custódia dos Documentos Comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários. A perda e/ou extravio de referidos Documentos Comprobatórios poderá dificultar os procedimentos de cobrança e resultar em perdas para os Titulares dos CRI.

24. Riscos Relacionados aos Prestadores de Serviços dos CRI

A Securitizadora contratou diversos prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades no âmbito da Oferta. Caso qualquer desses prestadores de serviços aumentarem significativamente seus preços ou não prestarem serviços com a qualidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do respectivo prestador de serviço, o que pode afetar adversa e negativamente os CRI, a Securitizadora ou até mesmo criar eventuais ônus adicionais ao Patrimônio Separado, o que poderá gerar dispêndio de recursos adicionais pelos Titulares dos CRI caso o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes para tanto.

25. Risco relacionado ao rateio a ser operacionalizada pelos Coordenadores de em caso de excesso de demanda pelos CRI

Caso seja verificado que o total de CRI objeto das intenções de investimento admitidas pelos Coordenadores no âmbito da Oferta excedeu o Valor total da Emissão, haverá rateio a ser operacionalizado pelos Coordenadores, sendo atendidas as intenções de investimento que indicaram a menor taxa, adicionando-se as intenções de investimento que indicaram taxas superiores até atingir a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todos as intenções de investimento admitidas que indicaram a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding* serão rateadas entre os Investidores proporcionalmente ao montante de CRI indicado nas respectivas intenções de investimento, independentemente de quando foi recebido a intenções de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações dos CRI, conforme estabelecido no Contrato de Distribuição., de modo que determinados Investidores poderão ter suas intenções de investimento rejeitadas.

26. A presente Oferta está dispensada de análise prévia perante a CVM e a ANBIMA

A Oferta está dispensada de análise prévia junto à ANBIMA e CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 160, por se tratar de distribuição pública destinada a Investidores Qualificados, a Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos dos artigos 20 e 22 do Código de Ofertas Públicas.

Os Investidores interessados em subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Devedor, da Emissora e sobre os CRI, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários com análise prévia perante a CVM, incluindo a revisão, pela CVM ou pela ANBIMA no âmbito do convênio CVM/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 do Devedor e da Emissora.

27. Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI pode 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

A realização da classificação de risco (*rating*) dos CRI leva em consideração certos fatores relativos à Emissora e/ou ao Devedor, tais como sua condição financeira, administração e desempenho. São analisadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Devedor e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Emissora e/ou do Devedor. Dessa forma, a classificação de risco representa uma opinião quanto às condições do Devedor de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado, relativos à amortização e remuneração das Letras Financeiras, que lastreiam os CRI, sendo que, no presente caso, a classificação de risco será atualizada trimestralmente. Caso a classificação de risco originalmente atribuída aos CRI seja rebaixada, o Devedor poderá encontrar dificuldades em realizar novas captações de recursos por meio de 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 às Letras Financeiras, o que, consequentemente, impactará negativamente os CRI.

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 restringem seus investimentos a valores mobiliários com determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento de classificações de risco obtidas com relação aos CRI pode obrigar esses investidores a alienar seus CRI no mercado secundário, podendo afetar negativamente o preço dos CRI e sua negociação no mercado secundário.

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

Conforme descrito na seção "Relacionamentos", na página 66 do 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, consequentemente, aumentar o risco do investimento nos CRI, podendo gerar perdas financeiras aos Titulares de CRI.

29. Risco decorrente da alocação dos CRI entre as Séries por meio do Sistema de Vasos Comunicantes

A quantidade de séries dos CRI a serem emitidos e a quantidade de CRI a ser alocada em cada série serão definidas de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes após a verificação pelos Coordenadores da demanda (a) pelos CRI no Procedimento de *Bookbuilding*, e (b) pelos CRI DI durante o Prazo Máximo de Colocação, observado o disposto no item 2.1(j) acima e no item (b) abaixo.

(a) De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitida em uma das séries deverá ser deduzida da quantidade a ser alocada nas outras séries, respeitada a quantidade total de CRI prevista no Termo de Securitização, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão. Observado o disposto acima, os CRI serão alocados entre as séries de forma a atender a demanda verificada pelos Coordenadores, observado que qualquer uma das séries poderá ser cancelada.

(b) Exclusivamente com relação aos CRI DI, estes serão alocados em cada Série DI de acordo com as intenções de investimento enviadas pelos Investidores durante o Prazo Máximo de Colocação, observado o disposto no item 2.1(j) acima, em Sistema de Vasos Comunicantes.

(c) A existência da Série PréxDI I e da Série PréxDI II e a quantidade final de CRI PréxDI alocada em cada Série PréxDI será ratificada por meio de aditamento ao Termo de Securitização, ao Instrumento de Emissão e à Escritura de Emissão de CCI a serem celebrados anteriormente à Primeira Data de Integralização, sem necessidade de nova deliberação societária do Devedor, aprovação da Securitizadora ou aprovação em assembleia especial de Titulares dos CRI.

(d) A existência da Série DI I e da Série DI II e a quantidade final de CRI DI alocada em cada série será ratificada por meio de aditamento ao Termo de Securitização, ao Instrumento de Emissão e à Escritura de Emissão de CCI a serem celebrados após o Encerramento da Oferta, sem necessidade de nova deliberação societária do Devedor, aprovação da Securitizadora ou aprovação em assembleia especial de Titulares dos CRI.

Eventual série em que for verificada uma demanda menor poderá ter sua liquidez no mercado secundário afetada adversamente, o que pode acarretar prejuízos aos Titulares de CRI, que poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário.

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

No âmbito da presente Oferta foi realizada auditoria legal (*due diligence*) com escopo limitado a determinados aspectos do Devedor e da Securitizadora, e não englobou a revisão de Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência do Devedor. A realização de auditoria jurídica com escopo limitado pode não revelar potenciais contingências do Devedor e/ou riscos aos quais o investimento nos CRI está sujeito, sendo que poderão existir pontos não compreendidos e/não analisados que impactem negativamente a Emissão, a capacidade de pagamento do Devedor e, conseqüentemente, o investimento nos CRI.

31. Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário e restrições para a negociação dos CRI no mercado secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários 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. Não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI no mercado secundário, tampouco pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular. Dessa forma, o investimento nos CRI não é adequado aos Investidores que necessitem de liquidez, sendo que o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI deve estar preparado para manter o investimento nos CRI até a respectiva data de vencimento.

Adicionalmente, conforme melhor explicado abaixo, a negociação dos CRI somente poderá ser realizada entre Investidores Qualificados. A restrição poderá impactar adversamente a liquidez dos CRI, o que pode impactar o valor de mercado dos CRI e gerar dificuldades na alienação, pelo investidor, dos CRI de sua titularidade.

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados a partir da respectiva data de liquidação. Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, de 28 de setembro de 2023, os CRI somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, sendo certo que, na data do Prospecto, **os CRI não podem ser negociados entre o público geral**, pois os referidos requisitos da Resolução CVM 60 não estão sendo atendidos. Assim, nesta data, **a negociação dos CRI é restrita a Investidores Qualificados**. Tais restrições podem diminuir a liquidez dos CRI no mercado secundário. Nestas hipóteses, o titular do CRI poderá ter dificuldades em negociar os CRI, podendo resultar em prejuízos ao titular do CRI.

32. Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta e consequente não concretização da Oferta

Na hipótese de, ao final do Prazo Máximo de Colocação, não for auferida demanda suficiente para o Montante Mínimo dos CRI, a Oferta será cancelada e as intenções de investimento dos CRI serão canceladas. Nessa hipótese, se os CRI já tiverem sido integralizados pelos Investidores, observado o disposto na Cláusula 6.4.4.6 do Termo de Securitização, os respectivos CRI serão resgatados pelo montante já integralizado, que será devolvido aos respectivos Investidores, pela Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos respectivos valores a serem devolvidos pelo Devedor, observado, ainda, o recebimento das informações necessárias à operacionalização do referido resgate, sendo que, neste caso, o Devedor ficará obrigado a devolver o valor pago a título de preço de integralização das Letras Financeiras pela Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de solicitação neste sentido a ser enviada pela Securitizadora, não sendo devida qualquer remuneração ou atualização monetária. O resgate se dará pelo valor pago a título de preço de integralização dos CRI pelo respectivo Investidor, a ser informado pelos coordenadores ou participantes especiais da Oferta, de acordo com os procedimentos da B3, não sendo devida qualquer remuneração ou atualização monetária. 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.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



33. Eventual rebaixamento na classificação de risco (rating) do Brasil poderá acarretar na redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário.

Para se realizar uma classificação de risco (rating), são analisadas as condições políticas, financeiras e econômicas do país. Fatores político-econômicos, os quais estão fora do controle da Emissora e/ou do Devedor, poderão levar ao rebaixamento da classificação de risco do Brasil. Eventual rebaixamento de classificação do país, realizado durante a vigência dos CRI, poderá obrigar determinados investidores (tais como entidades de previdência complementar) a alienar os CRI, de forma a afetar negativamente seu preço e sua negociação no mercado secundário. O eventual rebaixamento da classificação de risco do Brasil também poderá afetar adversamente a classificação de risco dos CRI, o que também poderá afetar negativamente seu preço e sua negociação no mercado secundário.

f) riscos relacionados ao Devedor e ao setor de atuação do Devedor:

Esta seção trata dos riscos que o Devedor considera relevantes para os seus negócios e para os investimentos em seus valores mobiliários. Caso qualquer um dos riscos descritos realmente ocorra, os negócios do Devedor, seus resultados operacionais e sua situação financeira podem ser afetados negativamente, assim como o montante dos investimentos feitos em seus valores mobiliários. Dessa forma, os Investidores devem avaliar cuidadosamente os fatores de risco descritos a seguir antes de tomar uma decisão de investimento. Os riscos descritos a seguir são aqueles que atualmente acredita-se poderem afetar negativamente o Devedor. Outros riscos que atualmente não se considera relevantes, riscos emergentes ou outros riscos sobre os quais não se tem conhecimento também podem afetar negativamente o Devedor.

1. O Devedor pode não ter capacidade para negociar de forma adequada com os sindicatos aos quais seus empregados são filiados, o que poderá afetar adversamente seus negócios.

Os empregados do Devedor são filiados a diferentes sindicatos de trabalhadores e, de acordo com as leis trabalhistas, o Devedor é obrigado a negociar anualmente com estes sindicatos os níveis salariais, benefícios, jornadas, entre outros. Se o Devedor não for capaz de negociar satisfatoriamente com os sindicatos dos seus empregados, o Devedor pode ser obrigado a conceder outros benefícios que podem resultar em um aumento nas suas despesas ou mesmo lidar com insatisfações dos seus empregados, o que pode resultar em greves e paralisações, impactando adversa e negativamente as atividades do Devedor.

2. A redução das classificações de crédito (ratings) do Devedor pode prejudicar sua liquidez e sua competitividade, bem como aumentar seus custos de captação.

Os custos de captação e o acesso ao mercado de capitais de dívida do Devedor dependem de suas classificações de crédito (ratings). Essas classificações são atribuídas por agências privadas de classificação de crédito que podem reduzir ou retirar as classificações atribuídas ao Devedor ou, ainda, colocá-las sob observação (credit watch) com implicações negativas a qualquer tempo. Um rebaixamento no rating do Devedor pode aumentar seus custos de captação e limitar seu acesso a clientes institucionais e aos mercados de capitais. Isto, por sua vez, pode aumentar o custo de captação e prejudicar a liquidez do Devedor. O Devedor não pode garantir que as agências de classificação de risco não rebaixarão suas classificações de crédito e os ratings de nossos títulos. Alterações nas circunstâncias, reais ou percebidas, podem resultar em alterações significativas nos ratings de crédito, o que, por sua vez, poderia afetar negativamente o resultado operacionado e os níveis de liquidez do Devedor.

3. Resultados negativos das empresas controladas podem afetar os resultados do Devedor.

O Devedor controla de forma direta e indireta diversas empresas que compõem seu grupo econômico, sendo que os resultados das participações que são consideradas dentro do conglomerado prudencial nos termos da legislação vigente compõem o resultado do Devedor. Dessa forma, resultados obtidos nas atividades das empresas integrantes do conglomerado prudencial impactam o resultado do Devedor por meio de equivalência patrimonial. Além disso, eventuais falhas na prestação de serviço pelas controladas do Devedor podem acarretar prejuízos financeiros e danos reputacionais a elas próprias e ao Devedor, na medida que algumas controladas prestam serviços diretamente aos clientes do Devedor. Ademais, uma investigação ou intervenção do Banco Central, em especial nas atividades desenvolvidas por qualquer uma das empresas do seu grupo, pode ter impacto material adverso sobre o resultado do Devedor. Por fim, não é possível estimar se danos à reputação que porventura as controladas do Devedor estejam sujeitas não venham também a afetar os resultados do Devedor.

4. A exposição ao risco da dívida do Governo Brasileiro poderá acarretar efeito adverso sobre os negócios do Devedor.

O Devedor investe em títulos de dívida do Governo Federal, que são, em sua maioria, de longo prazo e alta liquidez. Em 31 de dezembro de 2023, tínhamos em nossa carteira R\$ 806 milhões em títulos do Governo Federal. Caso o Governo Brasileiro deixe de efetuar os pagamentos devidos aos detentores de títulos emitidos pelo Tesouro Nacional para financiar a dívida pública, tal fato poderá acarretar um efeito adverso na liquidez e nos resultados operacionais do Devedor em razão dos investimentos realizados nesses papéis e das operações compromissadas realizadas com lastro nesses títulos. Adicionalmente, uma redução significativa no valor de mercado dos títulos públicos brasileiros alocados na carteira do Devedor poderá implicar na contabilização de ajuste negativo a valor de mercado, podendo afetar de forma relevante seus resultados operacionais e condição financeira, dependendo da categoria de classificação desses papéis. Além disso, estamos expostos ao risco de crédito do governo federal brasileiro e de entidades públicas, inclusive o INSS, aos quais parte significativa da carteira de crédito está vinculada por meio de créditos consignados. Em 31 de dezembro de 2023, 52,7% da carteira de crédito era formada por créditos consignados de convênio com o INSS e 1,6% da carteira de crédito consignado vinculado a entes públicos. Qualquer declínio nas fontes de receita de entes públicos poderá afetar negativamente as contas do Devedor, e uma das medidas que podem ser adotadas é a interrupção do repasse dos pagamentos dos empréstimos consignados dos servidores e beneficiários, o que desencadearia em um aumento nas perdas relativas à nossa carteira de crédito. Um aumento nas perdas relativas à nossa carteira de crédito poderá influenciar adversamente os resultados das nossas operações e a nossa situação financeira.

5. Mudanças nos requerimentos de depósito compulsório podem reduzir as margens operacionais do Devedor.

O Banco Central tem alterado periodicamente o nível de requerimento de depósito compulsório que as instituições financeiras no Brasil devem manter junto ao Banco Central. O Banco Central pode aumentar as exigências de depósito compulsório do Devedor no futuro ou impor novas exigências. Depósitos compulsórios normalmente geram retornos mais baixos do que outros investimentos e depósitos dado que não há incidência de juros sobre uma parte dos depósitos compulsórios do Devedor junto ao Banco Central. Qualquer aumento nas exigências de depósito compulsório pode reduzir a capacidade do Devedor de emprestar recursos e fazer outros investimentos, podendo, conseqüentemente, afetar adversamente seu resultado.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



6. Mudanças na legislação fiscal e previdenciária brasileira poderão afetar adversamente os resultados operacionais e a capacidade financeira do Devedor.

O Governo Federal implementa, regularmente, mudanças na legislação fiscal, previdenciária e outras leis e regimes de tributação que afetam o Devedor e seus clientes. Essas mudanças incluem alterações nas alíquotas e, ocasionalmente, o estabelecimento de alíquotas temporárias, cujos recursos são destinados a determinados fins governamentais. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento dos pagamentos de impostos e contribuição para a previdência social, o que pode afetar adversamente os resultados operacionais e a capacidade financeira do Devedor. Não é possível assegurar que haverá condições de manter a lucratividade obtida em anos anteriores caso ocorram aumentos substanciais nos impostos incidentes sobre o Devedor, suas subsidiárias e suas operações. Adicionalmente, no passado as reformas fiscais trouxeram incertezas para o sistema financeiro nacional, aumentaram o custo dos créditos e contribuíram para aumentar a inadimplência, o mesmo podendo ocorrer no futuro. Não é possível prever o efeito de reformas fiscais que possam vir a ser implementadas pelo Governo Federal, tampouco assegurar que qualquer reforma fiscal que venha a ser empreendida no futuro não tenha um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a capacidade financeira do Devedor.

7. O Devedor pode não ser capaz de utilizar todos os seus créditos fiscais diferidos

Em 31 de dezembro de 2023, o Devedor apresentou saldo de créditos fiscais diferidos, reconhecidos com base em estudo técnico de estimativa de lucros tributáveis futuros bem como com as normas aplicáveis, notadamente, as Resoluções CMN 4.842/20 e 4.955/21, Resolução BCB nº 15/20 e normas complementares. Os registros contábeis dos créditos tributários decorrentes de prejuízos fiscais (IRPJ), bases negativas (CSLL) e diferenças temporais são suportados por estudos técnicos, que consideram os respectivos prazos de realização, bem como as projeções de lucros tributáveis futuros. A realização desses créditos tributários depende da materialização das referidas projeções e do plano de negócios do Devedor, na forma como aprovados pela Diretoria e Conselho de Administração. Caso o Devedor não seja capaz de gerar lucros tributáveis no futuro, os valores contábeis dos referidos créditos tributários poderão ser reduzidos ou baixados, afetando adversamente o resultado, com impactos no patrimônio líquido e na estrutura de capital.

8. O Devedor pode ser responsável por obrigações fiscais, trabalhistas, ambientais e previdenciárias de terceiros fornecedores ou prestadores de serviços.

De acordo com as leis brasileiras, se fornecedores ou prestadores de serviços terceirizados não cumprirem suas obrigações nos termos das leis tributárias, trabalhistas, ambientais e previdenciárias, podemos ser responsabilizados solidariamente por tal descumprimento, resultando em multas e outras penalidades que podem materialmente nos afetar adversamente, inclusive a nossa imagem. Também podemos ser responsabilizados por lesões corporais ou morte, dentro de nossas instalações, de funcionários de terceiros ou até mesmo causadas por eles, o que pode afetar adversamente nossa reputação e nossos negócios. Além disso, caso as empresas terceirizadas que prestam serviços para o Devedor não atendam às exigências da legislação trabalhista, o Devedor poderá ser considerado solidário ou subsidiariamente responsável pelas dívidas trabalhistas, podendo, assim, ser incluído no polo passivo de processos trabalhistas por condutas de terceiros e eventualmente ser obrigado a efetuar o pagamento de condenações judiciais e demais penalidades. Neste caso, a imagem, os negócios e resultados financeiros do Devedor podem ser adversamente afetados.

9. O empréstimo consignado, um dos principais produtos do Devedor, 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 e pensionistas do Instituto Nacional do Seguro Social ("INSS") e dos salários de servidores públicos. Quaisquer mudanças relacionadas a tais fatores podem afetar o negócio e os resultados do Devedor.

Em 31 de dezembro de 2023, a carteira de empréstimo consignado representava 55,1% da carteira de crédito total. Da carteira de empréstimos consignados, 97,1% se refere ao convênio celebrado junto ao INSS para a concessão de crédito consignado a aposentados, pensionistas e beneficiários do amparo social do INSS nas localidades onde o Devedor atua em benefício do direito adquirido nos lotes dos leilões do INSS, atualmente somando 276 pontos de atendimento distribuídos em 178 municípios nos estados de MG, SP, MT, MS, GO, DF e BA. O percentual remanescente refere-se a convênios com entidades públicas, basicamente o Estado do RJ e as Forças Armadas. Os pagamentos referentes ao saldo devido pelo tomador do empréstimo consignado são deduzidos diretamente dos benefícios do INSS, bem como dos salários dos servidores públicos. Esse mecanismo de dedução de pagamento é regulamentado por diversas leis e normas federais e estaduais, bem como está sujeito, eventualmente, à interpretação judicial. Eventuais mudanças nas leis e normas aplicáveis ou, ainda, em interpretações judiciais, podem restringir a atuação do Devedor nesse segmento, impactando adversamente seus resultados. Alterações nas normas e políticas do INSS ou na legislação a respeito das deduções em folha de pagamento podem afetar de forma negativa a operação de empréstimo consignado do Devedor. 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 (seja por saída voluntária, cessação do benefício ou por morte), poderá ocorrer o inadimplemento do pagamento do empréstimo consignado pelo beneficiário, dado que a amortização do saldo em aberto deste dependerá exclusivamente da capacidade financeira do tomador do empréstimo. Da mesma forma, se uma entidade pública empregadora sofrer deterioração de sua situação fiscal, ou, ainda, estiver em difícil situação financeira ao ponto de não conseguir arcar com os salários dos tomadores, a consignação da parcela será comprometida. A ocorrência de qualquer destes eventos pode impactar de forma adversa, a condição financeira e patrimonial do Devedor.

10. A concessão de crédito consignado por meio de correspondentes bancários pode afetar adversamente a reputação do Devedor perante seus clientes existentes e potenciais e sua condição financeira e patrimonial

Na concessão de crédito consignado, o Devedor atua por meio de sua própria rede de agências e por meio de correspondentes bancários. Os correspondentes bancários são remunerados por meio de comissões pagas em função da produção de contratos de crédito consignado, observada a regulamentação expedida pelo BACEN. Caso o processo de concessão de crédito consignado pelo correspondente bancário seja realizado de forma inadequada ou sem observar a regulamentação aplicável ou as diretrizes internas do Devedor (por exemplo, operações de crédito realizadas sem a solicitação ou anuência do cliente), o Devedor poderá estar sujeito ao aumento do nível de reclamações de clientes, o que poderá inclusive afetar a sua reputação, bem como levar à instauração de processos judiciais por clientes que se sintam lesados. Não há como assegurar que os mecanismos de controle adotados pelo Devedor serão suficientes para detectar operações irregulares ou fraudulentas por correspondentes bancários. A ocorrência de fraudes ou operações em desacordo com a regulamentação aplicável e com as normas do Devedor poderá impactar de forma significativa sua imagem perante seus clientes e o mercado, bem como impactar as condições financeiras e patrimoniais do Devedor, em virtude do cancelamento do contrato irregular ou fraudulento, bem como de eventuais valores de condenações que o Devedor pode estar sujeito, decorrentes de ações e processos que venham a ser impetrados por clientes.

11. O Devedor pode não ser capaz de recuperar os valores decorrentes de empréstimos inadimplidos, afetando adversamente seus resultados operacionais e financeiros.

A qualidade da carteira de crédito do Devedor está associada ao risco de inadimplência dos segmentos nos quais atua. Quaisquer alterações no perfil dos negócios do Devedor, decorrentes da disponibilização de novos produtos e serviços aos clientes ou do crescimento orgânico de suas operações, podem revelar imprecisões nos modelos e políticas de crédito atualmente utilizados pelo Devedor, ocasionando a concessão de crédito inadequada e, conseqüentemente, eventual inadimplência, aumentando os níveis de perdas e prejuízos em suas operações. Adicionalmente, qualquer alteração nas condições macroeconômicas e políticas que afetem a propensão ao consumo, o nível de demanda e a capacidade de pagamento dos clientes, bem como quaisquer alterações regulatórias ou mercadológicas, podem afetar negativamente o crescimento e a composição da carteira de crédito do Devedor, com efeito adverso sobre os seus resultados. No caso de inadimplência, os custos de recuperação dos valores devidos crescem e não há como garantir que as medidas utilizadas nos procedimentos de cobrança serão as mais adequadas, ou ainda, que resultarão na recuperação eficaz dos valores devidos e não pagos. Na medida em que o Devedor pode não ser capaz de recuperar os valores devidos em um volume substancial, os seus resultados poderão ser afetados adversamente de forma relevante.

40

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

12. Uma deterioração na qualidade de crédito ou dificuldades em executar as garantias recebidas pelo Devedor relativas a empréstimos vencidos e não pagos podem afetar de maneira adversa suas operações.

Em 31 de dezembro de 2023, 16,0% da carteira de crédito ativa do Devedor, incluindo operações junto a pessoas físicas (exceto consignados e empréstimos FGTS) e jurídica, possuem garantias vinculadas, dentre elas depósitos à prazo, alienação e hipoteca de imóveis, alienação de veículos, recebíveis, entre outros. No caso de inadimplemento de operações que possuem garantias vinculadas, não há como garantir que o Devedor conseguirá executá-las de forma efetiva. Na medida em que o Devedor pode não ser capaz de recuperar parte significativa dos montantes envolvidos em tais operações, os seus resultados poderão ser afetados adversamente. Ainda, com relação a operações que contem com recebíveis como garantia, qualquer mudança desfavorável na qualidade de crédito sacado poderá afetar de forma negativa a sua capacidade de recebimento dos valores devidos por seus clientes, o que pode afetar o Devedor de forma adversa.

13. Depósitos a prazo representam uma importante fonte de captação e o acirramento da concorrência com o advento de novos produtos, plataformas e players podem aumentar os níveis de custo, e os resultados do Devedor poderão ser afetados de maneira negativa e relevante.

A principal fonte de captação de recursos do Devedor consiste em depósitos a prazo. Em 31 de dezembro de 2023, os depósitos a prazo (constituídos pelos CDB's, DPGE's e NDPGE's), representavam 80% do total da captação do Devedor, a qual corresponde ao montante de R\$13,2 bilhões, e é constituída por depósitos a prazo, depósitos a vista, poupança, depósitos interfinanceiros, DPGE e NDPGE, letras de crédito imobiliário, letras de crédito do agronegócio e letras financeiras. Com o surgimento de uma oferta maior de produtos, novas plataformas de investimento com taxas mais atrativas, o Devedor não pode assegurar que os depósitos a prazo continuarão disponíveis nos atuais níveis de custo. Se o Devedor não conseguir obter novos recursos, poderá não ter condições de ampliar sua carteira de crédito ou responder de forma eficaz às mudanças nas condições de negócio e às pressões competitivas, o que poderá ter um efeito adverso no desenvolvimento dos seus negócios, sua situação financeira e/ou dos seus resultados operacionais.

14. Descasamentos entre taxas de juros e os prazos de vencimento da carteira de crédito do Devedor e suas fontes de recursos poderão afetar adversamente o Devedor e sua capacidade de ampliar suas operações de crédito.

O Devedor está exposto a descasamentos quanto às taxas de juros e prazos de vencimento entre seus créditos e fontes de recursos. Parte relevante da carteira de crédito do Devedor é formada por créditos com juros prefixados, com destaque para a carteira de crédito consignado, cuja taxa máxima é definida pelo Governo Federal. Desta forma, a rentabilidade das operações de crédito depende da capacidade do Devedor de equilibrar o custo para obtenção de recursos. 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. Qualquer descasamento entre o vencimento de operações de crédito e fontes de recursos, em geral de prazo mais curto, potencializará o efeito de qualquer desequilíbrio nas taxas de juros, representando, ainda, risco de liquidez caso o Devedor deixe de ter uma captação de recursos contínua. 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. Uma queda no crescimento das operações de crédito do Devedor, assim como a iliquidez decorrente de uma incapacidade de captação contínua de recursos, poderá afetar adversamente os resultados das operações e a sua situação financeira.

15. Fatores externos e internos, relativos a processos, pessoas e/ou sistemas podem afetar ou dificultar o alcance dos resultados do Devedor, afetando adversamente os seus negócios, a sua condição financeira e a sua reputação.

Os processos, pessoas e/ou sistemas do Devedor estão sujeitos a fatores adversos, conforme abaixo descritos

- i. ocorrência de interrupções de processos e sistemas relevantes que afetem a realização de negócios como a indisponibilidade total ou parcial de sistemas que suportam serviços de apoio à operacionalização dos negócios, incluindo a interrupção da prestação de serviços realizados por terceiros e para os quais processos críticos são dependentes;
- ii. ocorrência de falhas operacionais em virtude do descumprimento de diretrizes internas, bem como da violação de regulamentos e leis, resultantes de erros humanos, atos inconsistentes com as relações empregatícias e até mesmo fraudes internas.
- iii. ocorrência de fraudes internas e externas, caracterizadas como a apropriação indébita de bens materiais e financeiros e/ou violação de leis, furtos/roubos, sendo eletrônicas ou não eletrônicas;
- iv. falha nos controles internos ocasionando em falta de tempestividade nos reportes e/ou reportes imprecisos de resultados financeiros do Devedor, decorrente de erros humanos, falhas na detecção de distorções, sobreposição de controles, limitações inerentes aos processos, dentre outros, o que pode dificultar e/ou limitar a atuação dos controles internos na detecção de alguma deficiência significativa que possa ser evitada ou remediada.

Desta forma, o Devedor não pode assegurar que não ocorrerão eventuais fraudes, erros ou problemas operacionais, interrupções de processos relevantes, os quais poderão aumentar os seus custos, ocasionar prejuízos, conflitos com clientes, danos à sua reputação, instauração de processos judiciais e administrativos, bem como sujeitar o Devedor a multas regulatórias, sanções, intervenção, reembolsos e outros custos de indenização, o que poderá afetar adversamente seus negócios, sua condição financeira, seus resultados operacionais e sua reputação. Os modelos, métodos de gestão e procedimentos adotados pelo Devedor para o gerenciamento dos riscos podem não ser efetivos, o que pode impactar adversamente a condição financeira e os resultados operacionais do Devedor.

16. Os modelos, métodos de gestão e procedimentos adotados pelo Devedor para o gerenciamento dos riscos podem não ser efetivos, o que pode impactar adversamente a condição financeira e os resultados operacionais do Devedor.

O gerenciamento de riscos contempla toda a extensão de nossas atividades e funções, desenvolvendo e implementando metodologias, modelos e ferramentas de mensuração e controle. O conjunto de metodologias, políticas, processos, procedimentos e sistemas utilizados pelo Devedor na gestão dos riscos aos quais está sujeito (identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, reporte, controle e mitigação) pode não ser suficiente para evitar a exposição do Devedor a riscos não categorizados ou imprevistos, bem como a materialização dos riscos já mapeados. Isso pode impactar, de forma significativa, a reputação do Devedor, sua condição financeira e seus resultados operacionais. Os modelos estatísticos, estudos quantitativos e as ferramentas de gestão utilizadas na construção de cenários/simulações para mensuração dos riscos, bem como as projeções e análises de impacto das exposições do Devedor dentro de um horizonte de tempo podem ser imprecisos na mensuração do capital, dos controles e salvaguardas necessários para a cobertura, controle e mitigação de eventos raros, não categorizados ou quantificados erroneamente. Ainda, testes de estresse e análises de sensibilidade, baseados em premissas e cenários pré-definidos, podem não demonstrar todos os possíveis impactos nos resultados do Devedor. Além disso, o Devedor pode incorrer em prejuízos decorrentes de falhas, inadequações ou deficiências de processos internos, sistemas, erros humanos ou mesmo de eventos externos como desastres naturais, terrorismo, roubo e vandalismo, além de ocorrências que não sejam corretamente identificadas e tratadas pelos modelos que dão suporte à mensuração do risco operacional, o que poderia afetar, de forma significativa, os negócios e as condições operacionais e financeiras do Devedor. A estrutura de gerenciamento de riscos pode não ser totalmente efetiva em prever e mitigar adequadamente os riscos, e o Devedor pode sofrer perdas inesperadas e relevantes, afetando adversamente sua condição financeira e os resultados esperados das operações.

17. Sabe-se que se as falhas tecnológicas precisam de proteção, principalmente contra os riscos relacionados à segurança cibernética, pois as mesmas são apontadas por diversas entidades como relevantes e podem causar perda de receita, indisponibilidade de serviços e danos à reputação do Devedor, prejudicando suas operações e/ou resultando na divulgação não autorizada de informações.

A infraestrutura de segurança tecnológica do Devedor está alinhada com os principais temas de segurança cibernética e por isso os investimentos em proteção ganharam aumento significativo para aquisição de ferramentas que mitigassem os ataques cibernéticos, os quais podem incluir invasão das plataformas e dos sistemas de tecnologia da informação por terceiros mal intencionados, infiltração de malware (como vírus de computador) nos sistemas, contaminação (seja intencional ou acidental) das redes, sequestro de dados (Ransomware) e sistemas por terceiros com os quais existe a troca de dados, bem como outros ataques cibernéticos que tenham por objetivo acessar, alterar, corromper ou destruir sistemas, redes de computadores e informações armazenadas ou transmitidas, além do acesso a, ou divulgação não autorizados, de dados confidenciais e/ou particulares de clientes por pessoas dentro ou fora do Devedor. Adicionalmente, em razão do regime de home office adotado em resposta à pandemia da COVID19, foi implementado um plano que combatesse o possível de aumento de ataques cibernéticos por meio dos computadores dos colaboradores, uma vez que os computadores pessoais não apresentam o mesmo nível de segurança dos adotados no ambiente de trabalho corporativo. Houve também a preocupação com o comprometimento de informações que poderiam resultar em perdas e divulgação não autorizada ou qualquer outra forma de violação da proteção das informações internas e de clientes do Devedor. O acompanhamento de notícias de mercado tem evidenciado que as tentativas de ataques cibernéticos continuam evoluindo em dimensão e sofisticação. Neste cenário, o Devedor incorre em custos significativos na implementação de controles e ferramentas contra tais ataques, que podem ser agravados no caso de necessidade de remediação ou investigação forense de incidentes de segurança complexos. Em caso de uma eventual falha sistêmica nas proteções do ambiente de segurança implementadas, o Devedor estará exposto, entre outros, a risco de acesso ao ambiente por terceiros não autorizados, infecção de sistemas por programas maliciosos, disseminação de malware nas redes e visibilidade indevida a informações de clientes e/ou estratégicas para o Devedor. Essas ações podem resultar na indisponibilidade de sistemas críticos, ocasionar perdas financeiras por desvios de recursos financeiros, tornar ruim a experiência do usuário por degradação da conexão, causar danos de imagem pelo vazamento de dados e gerar multas regulatórias, sanções, indenizações ou até intervenção por um regulador. Adicionalmente, as agências reguladoras estão cada vez mais atentas à necessidade da gestão do risco cibernético e, dentre as regulações vigentes, o Devedor está sujeito à Resolução CMN nº 4.893, de 26 de fevereiro de 2021, e à Instrução CVM nº 612, cujas exigências estão relacionadas à prontidão para resposta a incidentes cibernéticos e adequação do ambiente de controles e políticas de Segurança da Informação. A falha na implementação ou o não cumprimento destas demandas regulatórias podem afetar negativamente o Devedor frente às entidades reguladoras que, quando da inconformidade do Devedor aos requisitos legais, podem adotar medidas adicionais e punitivas com prazos determinados para adequações. Nesse sentido, os órgãos reguladores podem demandar requisitos e procedimentos a serem estabelecidos pelo Devedor para compartilhamento de informações; exigir certificações e outros requisitos técnicos das empresas contratadas pelo Devedor; definir prazos máximos para o reinício ou normalização das atividades ou serviços relevantes, bem como requerer requisitos técnicos e operacionais para serem atendidos. Podese requerer do diretor responsável pela atividade, a assinatura de um termo de compromisso garantindo que as solicitações serão atendidas no prazo estipulado. O Devedor adotou todas as exigências solicitadas pelos órgãos reguladores com a finalidade de dar transparência em suas ações e ter um ambiente tecnológico mais seguro. O Devedor possui parceiros estratégicos em infraestrutura e em sistemas, que também processam informações e operam serviços críticos. Esses fornecedores estão sujeitos a riscos semelhantes aos descritos acima e podem gerar impacto direto ao Devedor e seus clientes. Adicionalmente, o Devedor está exposto ao risco de responder como responsável solidário em possíveis causas desses terceiros. Qualquer uso indevido ou não autorizado de informações de clientes, ou qualquer percepção pública de que o Devedor divulgou informações de clientes sem sua autorização prévia, ambas situações em razão de ataques cibernéticos, poderá sujeitar o Devedor a ações judiciais e sanções administrativas, que podem afetar de forma prejudicial e substancial sua reputação e situação financeira. Para esse mesmo público foram realizados uma reavaliação contratual bem como tecnológica com vistas a identificar e mitigar possíveis riscos inerentes.

18. O Devedor está sujeito a riscos associados ao não cumprimento das leis de proteção de dados, podendo ser afetado adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.

No ano de 2018, foi sancionada a Lei Geral de Proteção de Dados - Lei nº 13.709/2018 – “LGPD”, cujo início de vigência foi 18/09/2020, porém os artigos que discorrem sobre as sanções administrativas previstas na lei só entraram em vigor em 1º de agosto de 2021, nos termos da Lei nº 14.010/2020. A LGPD estabelece um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais e prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, as bases legais aplicáveis à proteção de dados pessoais, os requisitos para obtenção de consentimento, as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança e vazamentos e a transferências de dados, bem como a autorização para a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados (“ANPD”). Na hipótese de inconformidade com a LGPD, o Devedor e suas controladas podem estar sujeitos às sanções, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, com indicação de prazo para adoção de medidas corretivas, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais e multa de até 2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) por infração. Além disso, o Devedor pode ser responsabilizado por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por ele e solidariamente responsáveis por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados pelas suas controladas ou terceiros, devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD. Todavia, o descumprimento de quaisquer disposições previstas na LGPD antes da entrada em vigor das sanções administrativas de tal lei, em agosto de 2021, tem como riscos: (i) a propositura de ações judiciais, individuais ou coletivas pleiteando reparações de danos decorrentes de violações, baseadas não somente na LGPD, mas, na legislação esparsa e setorial sobre proteção de dados ainda vigente; e (ii) a aplicação das penalidades previstas no Código de Defesa do Consumidor e Marco Civil da Internet por alguns órgãos de defesa do consumidor, uma vez que estes já têm atuado neste sentido, antes mesmo da vigência da LGPD e da efetiva estruturação da ANPD, especialmente em casos de incidentes de segurança que resultem em acessos indevidos. Todos esses riscos convergem para um potencial risco de imagem e reputação da organização. Desta forma, falhas nos processos de proteção ou tratamento dos dados pessoais coletados, processados ou armazenados pelo Devedor, bem como a inadequação no atendimento à legislação, podem acarretar em multas elevadas para o Devedor, impacto de imagem na divulgação do incidente para o mercado, necessidade de eliminação de dados pessoais da base, e até a suspensão de suas atividades, com impacto em seus resultados.

19. O Devedor pode não conseguir implementar plenamente sua estratégia de negócios, o que poderá causar um efeito adverso sobre os seus resultados operacionais e condição financeira.

O Devedor pretende expandir sua participação no mercado financeiro nacional, a partir do crescimento orgânico dos seus canais de vendas – físico (pontos de atendimento) e digital, por meio da expansão de sua base de clientes, com foco no atendimento a aposentados e pensionistas cujo direito de pagamento do 1º benefício foi adquirido em leilões do INSS, bem como por meio da criação de novos produtos, serviços e plataformas. O Devedor pode não ser bem-sucedido na consecução de suas estratégias devido a diversos motivos, como aumento da concorrência, insatisfação por parte dos clientes quanto aos serviços prestados e consequente menor retenção de sua base, aumento nos custos operacionais, condições adversas de mercado, dentre outros que possam afetar sua produtividade. O retorno dos investimentos, os custos operacionais e performance de negócios poderão se revelar substancialmente menos favoráveis do que aqueles estimados, o que poderá impactar de forma adversa os negócios e condições financeiras do Devedor.

20. Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos, procedimentos de investigação envolvendo o Devedor, suas controladas ou seus administradores são ou podem ser partes causadoras de efeitos adversos relevantes.

O Devedor, suas controladas e administradores estão sujeitos a, e são partes em ações judiciais, processos administrativos e procedimentos de investigação no curso de seus negócios, relacionados a matérias cíveis, notadamente relações de consumo, fiscais, trabalhistas e regulatórias. Tais processos judiciais envolvem montantes razoáveis em dinheiro e outras indenizações. O Devedor não pode garantir que os resultados de tais processos lhe serão favoráveis ou, ainda, que os riscos inerentes a tais ações estejam adequadamente provisionados. As provisões constituídas e que venham a ser constituídas podem ser insuficientes para fazer frente ao custo total decorrente dos processos. Adicionalmente, o Devedor não pode garantir que novos processos relevantes, judiciais, arbitrais ou administrativos, investigações, contra ele, suas controladas ou administradores não venham a surgir, podendo estar sujeitos a contingências que os obriguem a despendar valores significativos. No caso de decisões desfavoráveis ao Devedor, especialmente em processos envolvendo valores relevantes e causas conexas, que alcancem valores substanciais ou impeçam a realização de negócios conforme inicialmente planejados, poderá se observar efeito adverso nos resultados do Devedor, bem como os negócios, a situação financeira e o valor de mercado das ações do Devedor podem ser adversamente afetados. Caso ações que envolvam um valor substancial e em relação às quais o Devedor tenha realizado provisão em valor inferior ao montante da perda em questão, sejam decididas, em definitivo, de forma desfavorável, o Devedor pode sofrer um efeito adverso relevante sobre seus negócios. Ademais, decisões desfavoráveis em eventuais processos movidos em face de administradores do Devedor podem também vir a inabilitá-los para atuarem como administradores do Devedor, bem como afetar a imagem e os negócios do Devedor.

21. O Devedor pode não ser capaz de descontar as parcelas de operações de crédito consignado, as quais estão sujeitas a acordos firmados com entes do setor público, o que poderá resultar em impacto adverso relevante em sua condição financeira e seus resultados operacionais.

Pagamentos de empréstimos de crédito consignado são deduzidos diretamente da folha de pagamento de funcionários públicos ou do benefício de aposentados e pensionistas do INSS. No entanto, algumas circunstâncias podem afetar a capacidade do Devedor de realizar tais deduções diretas. De fato, em caso de afastamento, desligamento, demissão, exoneração ou do falecimento do tomador do crédito, as deduções em folha de pagamento podem ser canceladas e, em determinados casos de divórcio do tomador de crédito, nos termos da legislação brasileira, eventual pensão alimentícia deverá ser deduzida diretamente da folha de pagamento, com prioridade sobre outras dívidas do tomador (incluindo empréstimos tomados com o Devedor). Desta forma, o Devedor poderá não conseguir receber o pagamento total de seus empréstimos consignados. Em tais hipóteses, o Devedor poderá sofrer perdas em sua carteira de crédito pessoal com consignação, o que afetará adversamente a condição financeira e os resultados do Devedor.

22. O Devedor está sujeito a leis e regulamentações que dispõem sobre a prevenção e o combate à lavagem de dinheiro, ao financiamento do terrorismo, à corrupção e a outras atividades ilícitas, nas jurisdições em que atua, e pode ser afetado adversamente por violações a tais leis e regulamentações.

O Devedor está sujeito a legislação e regulamentação relacionadas à prevenção e ao combate à lavagem de dinheiro, ao financiamento do terrorismo, à corrupção e a outras atividades ilícitas.

Essas leis e regulamentações exigem, entre outras providências, que o Devedor adote e aplique políticas e procedimentos de "Conheça seu Cliente" (incluindo avaliações de pessoas politicamente expostas), "Conheça seu Parceiro", "Conheça seu Fornecedor" e "Conheça seu Funcionário". O Devedor também deve realizar treinamento a seus funcionários para a prevenção à lavagem de dinheiro, ao financiamento do terrorismo e outras atividades ilícitas relacionadas, bem como comunicar operações suspeitas às autoridades apropriadas. Essas normas têm se tornado mais detalhadas e complexas exigindo o aprimoramento de sistemas sofisticados e o emprego de profissionais especializados em conformidade e monitoramento, além do Devedor ser alvo de supervisão por parte de órgãos e autoridades reguladoras e autorreguladoras. As políticas e procedimentos destinados a detectar e prevenir o uso da estrutura do Devedor para lavagem de dinheiro, financiamento do terrorismo, corrupção e atividades ilícitas relacionadas, bem como aqueles destinados a prevenir suborno e outras práticas ilícitas podem não se mostrar eficientes em evitar que a estrutura do Devedor seja utilizada, por agentes próprios ou terceiros, para atividades ilegais ou impróprias. Caso o Devedor não seja capaz de cumprir integralmente suas normas e procedimentos internos, as leis e os regulamentos aplicáveis de prevenção e combate à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo, combate à corrupção e a outras atividades ilícitas relacionadas, as agências reguladoras e/ou autorreguladoras às quais o Devedor está submetido têm o poder e a autoridade de aplicar multas e impor outras penalidades, incluindo a revogação de licenças e autorizações de funcionamento, até mesmo o término do convênio existente com o INSS, o qual atualmente gera uma parte significativa das receitas do Devedor. Além disso, caso o Devedor seja associado, ou mesmo acusado de estar associado, à lavagem de dinheiro, ao financiamento do terrorismo, à corrupção e a outras atividades ilícitas relacionadas ou, ainda, a estrutura do Devedor seja utilizada, mesmo que sem o conhecimento do Devedor, para lavagem de dinheiro, financiamento do terrorismo, corrupção ou para outros fins ilegais ou impróprios, a reputação, os resultados operacionais e a condição financeira do Devedor podem ser prejudicados de maneira relevante.

23. O não aprimoramento dos sistemas de tecnologia do Devedor ou a sua incapacidade de realizar os investimentos necessários para acompanhar a evolução tecnológica do mercado bancário poderão afetar adversamente as suas operações.

A atividade bancária baseia-se, atualmente, em tecnologia da informação, considerando tanto o canal transacional, que tende cada vez mais para um ambiente digital, como também a inteligência presente na eficiência da oferta de produtos e serviços considerando a adequação ao perfil do cliente. O aumento das operações na plataforma digital do Devedor consiste, ainda, em uma das estratégias de crescimento das suas operações. Em razão desses fatores, o Devedor tem a necessidade de realizar investimentos de maneira contínua para melhorias significativas em sua infraestrutura de tecnologia da informação, de modo a se manter competitivo. O Devedor não pode garantir que terá recursos disponíveis para manter o nível de investimento necessário para respaldar a melhoria ou atualização de sua infraestrutura tecnológica, o que pode acarretar uma perda de competitividade frente a seus concorrentes, bem como uma incapacidade do Devedor em conseguir acompanhar a evolução do setor e as necessidades dos clientes e/ou atingir suas metas de crescimento. Adicionalmente, não é possível prever os efeitos das mudanças tecnológicas nos negócios do Devedor. Desenvolver e incorporar novas tecnologias em seus produtos e serviços pode exigir investimentos substanciais e um tempo considerável e, após concluídos e/ou implementados, podem não ser bem-sucedidas. Além disso, os modelos de plataforma digital, bem como tecnologias correspondentes, estão sujeitos a mudanças constantes, inclusive mudanças de paradigma com o advento das fintechs e outros players similares no mercado. A capacidade do Devedor de implementar novos produtos e serviços e desenvolver novas tecnologias pode ser inibida por padrões da indústria, mudanças em leis e regulamentações, resistência de clientes, direitos de propriedade intelectual de terceiros ou outros fatores. O sucesso do Devedor dependerá da sua capacidade de desenvolver e incorporar novas tecnologias, enfrentar os desafios representados pelo mercado em rápida evolução para serviços financeiros prestados por meio eletrônico e de adaptação a mudanças tecnológicas, e, se não puder fazê-lo de forma oportuna ou rentável, seus negócios e resultados operacionais podem ser adversamente afetados.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



24. Os processos de governança, gestão de riscos e compliance podem falhar em detectar comportamentos contrários à legislação e regulamentação aplicáveis, bem como aos padrões de ética e conduta do Devedor, podendo ocasionar impactos adversos relevantes sobre os negócios, situação financeira, resultados operacionais e a cotação de valores mobiliários do Devedor.

O Devedor está sujeito à Lei nº 12.846/13 (“Lei Anticorrupção”), que impõe responsabilidade objetiva às empresas, no âmbito cível e administrativo, por atos de corrupção e fraude, praticados por seus dirigentes, administradores e colaboradores, entre outras leis similares. Dentre as sanções aplicadas àqueles considerados culpados por violações à Lei Anticorrupção estão: multas, perda dos benefícios ilicitamente obtidos, suspensão de operações corporativas, confisco de ativos e dissolução da pessoa jurídica envolvida na conduta ilícita, e perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública. Estas sanções, se aplicadas, podem afetar adversamente os seus resultados. Além da legislação citada, o Devedor está sujeito também à Lei nº 8.666/ 1993, à Lei nº 8.429/1992, a Resolução CEP nº 03/ 2000, a Portaria CGU nº 909/15, a Resolução CMN nº 4.595/17 e o Normativo de Autorregulação FEBRABAN SARB nº 021/2019. Os processos de governança, gestão de riscos e compliance do Devedor podem não ser capazes de detectar (i) violações à Lei Anticorrupção ou outras leis e violações relacionadas, (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de seus administradores, funcionários, pessoas físicas e jurídicas contratadas e outros agentes que possam representar o Devedor, ou (iii) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente a reputação, negócios, condição financeira e resultados operacionais, ou a cotação dos valores mobiliários do Devedor de forma negativa. Não há como prever se surgirão futuras investigações, desdobramentos de investigações atuais ou alegações envolvendo o Devedor, ou quaisquer de suas afiliadas, diretores, empregados, membros de seu conselho de administração e representantes. Caso surjam investigações, alegações ou desdobramentos, sua reputação, negócios, situação financeira, resultados operacionais, bem como a cotação dos valores mobiliários de sua emissão, poderão ser adversamente afetados. É importante ressaltar que a existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de quaisquer leis ou regulamentos aplicáveis, no Brasil ou no exterior, contra os administradores, funcionários, representantes ou fornecedores do Devedor podem resultar em penalidades, entre elas: (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal (esta última no caso de administradores e colaboradores); (ii) perda de bens, valores obtidos ilícitamente e licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária do Devedor; (iii) proibição ou suspensão das atividades do Devedor; e/ou (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública, o que acarretaria o término do atual convênio com o INSS, o qual constitui importante fonte de receitas para o Devedor. O risco decorrente da percepção negativa do nome do Devedor por parte de clientes, contrapartes, acionistas, investidores, reguladores e a sociedade de modo geral por conta do envolvimento em qualquer uma das hipóteses descritas acima pode ter origem em diversos fatores, inclusive os relacionados ao não cumprimento de obrigações legais, práticas de negócios inadequadas relacionadas a clientes, produtos e serviços, relacionamentos com parceiros com postura ética questionável, má conduta de seus colaboradores, vazamento de informações, práticas anticoncorrenciais e falhas no processo de gestão de riscos, entre outros. A reputação do Devedor também pode ser impactada indiretamente por ações ilegais ou ilícitas, praticadas por terceiros, parceiros de negócios ou clientes. Os danos à sua reputação, bem como eventuais multas, sanções ou imposições legais, podem produzir efeitos adversos sobre os seus negócios, resultados operacionais e situação financeira, bem como sobre o valor dos seus valores mobiliários.

25. O Devedor pode não ser capaz de realizar a venda de seus imóveis classificados como “bens não de uso próprio (BNDU)” em valores iguais ou superiores ao crédito registrado, o que poderá impactar negativamente os seus resultados e margem financeira.

Em razão da crise econômica vivenciada nos últimos anos e a consequente inadimplência instaurada no mercado - o Devedor recebeu imóveis dados em dação ao pagamento de suas dívidas. Por conta de possível depreciação do valor de mercado, fato esse vinculado ao desempenho do mercado imobiliário, e do ônus em manter os imóveis, é recomendável que a venda desses imóveis retomados pelo Devedor aconteça em um curto período. O Devedor pode não ser capaz de vender os seus imóveis BNDU dentro dos prazos e nas condições desejadas, o que poderá impactar negativamente os seus resultados e margem financeira.

26. Danos à reputação do Devedor podem prejudicar seus negócios e perspectivas.

O Devedor depende da imagem e da credibilidade no mercado para realizar seus negócios, atrair e manter clientes, investidores e empregados. Diversos fatores podem causar danos à sua reputação e criar uma percepção negativa a respeito do Devedor por parte de clientes, contrapartes, acionistas, investidores, órgãos governamentais, comunidade ou reguladores, tais como o não cumprimento de obrigações legais, celebração de negócios irregulares com clientes, contratação de fornecedores que não assegurem uma conduta ética em seus negócios, vazamento de informações de clientes, má conduta de seus próprios colaboradores e falhas na gestão de riscos, entre outros. Ademais, publicidade negativa relativa ao Devedor, verdadeira ou não, poderá acabar prejudicando os seus negócios. Ainda, ações tomadas por terceiros, inclusive fornecedores, como por exemplo, contratação de mão de obra infantil ou análoga à de escravo, práticas discriminatórias, atos ilícitos e de corrupção, ações contrárias às normas de saúde, segurança de trabalho, bem como socioambientais, podem, indiretamente, impactar a reputação do Devedor perante o mercado em geral. O não estabelecimento ou preservação de reputação favorável entre os clientes e no mercado em geral poderão impactar de forma adversa os resultados operacionais e as condições financeiras do Devedor.

g) riscos relacionados a fatores macroeconômicos:

1. Interferência do governo brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Securitizadora e do Devedor;

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

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

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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



2. A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Securitizadora e do Devedor;

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

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

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

3. A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Securitizadora, Devedor e o preço dos CRI;

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

A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Securitizadora e do Devedor e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento das obrigações do Devedor relativas aos Créditos Imobiliários, o que causar prejuízos aos titulares de CRI.

4. Impacto de crises econômicas nas emissões de certificados de recebíveis imobiliários;

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

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

5. Efeitos dos mercados internacionais;

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

6. Acontecimentos e percepção de riscos em outros países;

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

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

7. Riscos relacionados à situação da economia global e brasileira poderão afetar a percepção de risco no Brasil e em outros países, especialmente nos mercados emergentes, o que poderá afetar negativamente a economia brasileira inclusive por meio de oscilações nos mercados de valores mobiliários, incluindo os CRI.

Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento resultou na percepção de um maior risco pelos investidores do mundo, incluindo investidores dos Estados Unidos e de países europeus. Tais percepções em relação aos países de mercados emergentes afetam significativamente o Brasil, o mercado de capitais brasileiro e a disponibilidade de crédito no Brasil, tanto de fontes de capital nacionais como internacionais, afetando a capacidade de pagamento do Devedor e, conseqüentemente, podendo impactar negativamente os CRI.

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

Fatores de Risco



Adicionalmente, a economia brasileira e o valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras são influenciados, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado do Brasil e de outros países, inclusive Estados Unidos, países da Europa e de economias emergentes. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso na economia brasileira e no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

O Brasil está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, que estão produzindo e/ou poderão 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, entre outras, que podem afetar negativamente a situação financeira da Securitizadora e do Devedor, e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

8. O mercado de títulos no Brasil é volátil e tem menor liquidez que outros mercados mais desenvolvidos.

Os mercados de títulos brasileiros são substancialmente menores, menos líquidos, mais concentrados e mais voláteis do que os principais mercados de títulos americanos e europeus, e não são tão regulamentados ou supervisionados como estes.

Investir em títulos de mercados emergentes, tais como o Brasil, envolve um risco maior do que investir em títulos de emissores de países mais desenvolvidos, e tais investimentos são tidos como sendo de natureza especulativa. Os investimentos brasileiros, tais como as Debêntures, estão sujeitos a riscos econômicos e políticos, envolvendo, dentre outros:

- mudanças nos ambientes regulatório, fiscal, econômico e político que podem afetar a capacidade dos investidores de receber pagamentos, no todo ou em parte, com relação a seus investimentos;
- restrições a investimentos estrangeiros e à repatriação de capital investido, visto que os mercados de títulos brasileiros são substancialmente menores, menos líquidos, mais concentrados e mais voláteis do que os principais mercados de títulos americanos e europeus, e não são tão regulamentados ou supervisionados como estes; e
- a capitalização de mercado relativamente pequena e a falta de liquidez dos mercados de títulos brasileiros podem limitar substancialmente a capacidade de negociar as Debêntures ao preço e no momento desejados.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fontes



Slide 6: Site do Devedor, na aba "O Banco", selecionar "Nossa História" linha do tempo, acessar link: <https://ri.bancomercantil.com.br/>. Informações sobre anos de história disponível também com base em dados e informações gerenciais internas próprias, na Apresentação Institucional do Banco Mercantil 3T23, slide 2, 3 e 4, acessar link: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/33817f28-e2e7-40d0-892a-09ddb2e44d6/bd3aac58-64fa-16cc-adf3-0fb2325f9145?origin=1>. Adicionalmente, informação disponível no Formulário de Referência, página 1, 2 e 3, item "1.1 Histórico do Emissor" e página 5, item "1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas".

Slide 7: Site do Devedor, na aba "O Banco", selecionar "Estrutura Societária", acessar link: <https://ri.bancomercantil.com.br/>. Informação também disponível no Formulário de Referência, página 184, item "6.5 Organograma dos acionistas e do grupo econômico".

Slide 8: Site da Mercantil, na aba "Governança Corporativa", selecionar "Conselho e Diretoria": <https://ri.bancomercantil.com.br/>. Informações sobre Diretoria Executiva disponível também com base em dados e informações gerenciais internas próprias, na Apresentação Institucional do Banco Mercantil 3T23, slide 20, acessar link: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/33817f28-e2e7-40d0-892a-09ddb2e44d6/bd3aac58-64fa-16cc-adf3-0fb2325f9145?origin=1>.

Slide 9: (i) Disponível no Site do Devedor, na aba "O Banco", selecionar "Quem somos": <https://ri.bancomercantil.com.br/>; (ii) Disponível com base em dados e informações gerenciais internas próprias, na Apresentação Institucional do Banco Mercantil 3T23, no slide 6 (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/33817f28-e2e7-40d0-892a-09ddb2e44d6/bd3aac58-64fa-16cc-adf3-0fb2325f9145?origin=1>); (iii) Formulário de Referência de 4 de dezembro de 2023, página 4 item "1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas"; (iv) Demonstrações Financeiras - BRGAAP de 31.12.2023, página 12 e 22, item "Ativos", disponível em "Central de Resultados", selecionar o ano desejado no seguinte link e clicar em "4T23": <https://ri.bancomercantil.com.br/informacoes-aos-investidores/central-de-resultados/>; (v) Apresentação Institucional do Banco Mercantil 4T23, slide 2, 4, 11 e 12, disponível no site de RI do Mercantil: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/33817f28-e2e7-40d0-892a-09ddb2e44d6/dfc2a1b7-a57f-ae24-7217-6c0604e08ac8?origin=1>; (vi) Apresentação de Resultados do 4T23, nos slides 4, 6, 8,10 e 19, disponível no site de RI do Mercantil: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/33817f28-e2e7-40d0-892a-09ddb2e44d6/ed759f75-4f97-aacb-bbee-a3deac60f3dd?origin=1>

Slide 10: (i) Apresentação Institucional do Banco Mercantil 3T23, no slide 7, acessar link: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/33817f28-e2e7-40d0-892a-09ddb2e44d6/bd3aac58-64fa-16cc-adf3-0fb2325f9145?origin=1>; (ii) Site do Devedor, na aba "O Banco", selecionar "Quem somos" e "Estratégia", acessar link: <https://ri.bancomercantil.com.br/>; (iii) Site do Devedor, na aba "O Banco", selecionar "Informações aos Investidores" e "Apresentação de Resultados 4T22", na página 4, acessar link: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/33817f28-e2e7-40d0-892a-09ddb2e44d6/ca39ef13-8dab-9a15-5f1a-758a7d968c59?origin=1>; e (iv) Informação disponível no Formulário de Referência, página 2 item "1.1 Histórico do emissor" e página 4 e 6 item "1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas".

Slide 11: (i) Disponível no Site do Devedor, na aba "O Banco", selecionar "Informações aos Investidores" e "Release de Resultados 3T23", na página 3 e 5 (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/33817f28-e2e7-40d0-892a-09ddb2e44d6/50b28ad0-c296-a709-12bd-5d3620feb28b?origin=1>); (ii) Apresentação Institucional do Banco Mercantil 3T23, no slide 4 e 10 (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/33817f28-e2e7-40d0-892a-09ddb2e44d6/bd3aac58-64fa-16cc-adf3-0fb2325f9145?origin=1>); (iii) Formulário de Referência, página 2 item "1.1 Histórico do Emissor" e página 4 item "1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas"; (iv) Apresentação de Resultados 4T23, página 4, disponível no site do Banco Mercantil, item "Documentos em Destaque" na página principal, selecionar "4T23" e clicar em "Apresentação de Resultados", no site de RI do Mercantil: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/33817f28-e2e7-40d0-892a-09ddb2e44d6/ed759f75-4f97-aacb-bbee-a3deac60f3dd?origin=1> e (v) Apresentação Institucional do Banco Mercantil 4T23, no slide 4 e 11, no site de RI do Mercantil: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/33817f28-e2e7-40d0-892a-09ddb2e44d6/dfc2a1b7-a57f-ae24-7217-6c0604e08ac8?origin=1>

Slide 12: (i) Apresentação Institucional do Banco Mercantil 4T23, slide 10, disponível no site de RI do Mercantil: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/33817f28-e2e7-40d0-892a-09ddb2e44d6/dfc2a1b7-a57f-ae24-7217-6c0604e08ac8?origin=1>; (ii) Apresentação de Resultados 4T23, página 5, disponível no site do Banco Mercantil, item "Documentos em Destaque" na página principal, selecionar "4T23" e clicar em "Apresentação de Resultados", no site de RI do Mercantil: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/33817f28-e2e7-40d0-892a-09ddb2e44d6/ed759f75-4f97-aacb-bbee-a3deac60f3dd?origin=1>; (iii) Apresentação Institucional do Banco Mercantil 3T23, no slide 11 (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/33817f28-e2e7-40d0-892a-09ddb2e44d6/bd3aac58-64fa-16cc-adf3-0fb2325f9145?origin=1>); e (iv) Site do Devedor, na aba "O Banco", selecionar "Informações aos Investidores" e "Apresentação de Resultados 3T23", na página 4 (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/33817f28-e2e7-40d0-892a-09ddb2e44d6/01327a50-95a9-3c07-3d5c-ab4669fd9663?origin=1>)

Slide 13: (i) Apresentação de Resultados 4T23, página 10, disponível no site do Banco Mercantil, item "Documentos em Destaque" na página principal, selecionar "4T23" e clicar em "Apresentação de Resultados", no site de RI do Mercantil: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/33817f28-e2e7-40d0-892a-09ddb2e44d6/ed759f75-4f97-aacb-bbee-a3deac60f3dd?origin=1>; (ii) Apresentação Institucional do Banco Mercantil 4T23, no slide 2 e 7, no site de RI do Mercantil: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/33817f28-e2e7-40d0-892a-09ddb2e44d6/dfc2a1b7-a57f-ae24-7217-6c0604e08ac8?origin=2>

Slide 15: (i) Reportagem no Site do Diário do Comércio, disponível em: <https://diariodocomercio.com.br/negocios/mercantil-do-brasil-entre-os-melhores-para-se-trabalhar/#gref>; (ii) Reportagem no Site "o Tempo", disponível em: <https://www.otempo.com.br/minas-s-a/premio-gptw-banco-mercantil-esta-entre-as-melhores-empresas-para-trabalhar-1.3233475>; (iii) Portal GPTW 2017, disponível em: <https://gptw.com.br/ranking/melhores-empresas-para-trabalhar/?ano=2017&tipo=Regional&ranking=MinasGerais&corte=1000ouMaisFuncionarios>; (iv) Portal GPTW 2018, disponível em: <https://gptw.com.br/ranking/melhores-empresas-para-trabalhar/?ano=2018&tipo=Regional&ranking=MinasGerais&corte=1000ouMaisFuncionarios>; (v) Portal GPTW 2019, disponível em: <https://gptw.com.br/ranking/melhores-empresas-para-trabalhar/?ano=2019&tipo=Regional&ranking=MinasGerais&corte=Grandes>; (vi) Portal GPTW 2020, disponível em: <https://gptw.com.br/ranking/melhores-empresas-para-trabalhar/?ano=2020&tipo=Regional&ranking=Minas+Gerais&corte=Grandes>; (vii) Portal GPTW 2021, disponível em: <https://gptw.com.br/ranking/melhores-empresas-para-trabalhar/?ano=2021&tipo=Regional&ranking=Minas+Gerais&corte=Grandes>; (viii) Apresentação de Resultados 4T23, página 8, disponível no site do Banco Mercantil, item "Documentos em Destaque" na página principal, selecionar "4T23" e clicar em "Apresentação de Resultados", no site de RI do Mercantil: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/33817f28-e2e7-40d0-892a-09ddb2e44d6/ed759f75-4f97-aacb-bbee-a3deac60f3dd?origin=1>; (ix) Apresentação Institucional do Banco Mercantil 4T23, no slide 2, 3, 8, 13 e 14, no site de RI do Mercantil: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/33817f28-e2e7-40d0-892a-09ddb2e44d6/dfc2a1b7-a57f-ae24-7217-6c0604e08ac8?origin=1>

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fontes



Slide 16: (i) Apresentação Institucional do Banco Mercantil 3T23, slide 13 (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/33817f28-e2e7-40d0-892a-09ddba2e44d6/bd3aac58-64fa-16cc-adf3-0fb2325f9145?origin=1>); (ii) Apresentação Institucional do Banco Mercantil 4T23, slide 13 (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/33817f28-e2e7-40d0-892a-09ddba2e44d6/dfc2a1b7-a57f-ae24-7217-6c0604e08ac8?origin=2>); e (iii) Apresentação de Resultados 4T23, página 6, disponível no site do Banco Mercantil, item "Documentos em Destaque" na página principal, selecionar "4T23" e clicar em "Apresentação de Resultados", no site de RI do Mercantil: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/33817f28-e2e7-40d0-892a-09ddba2e44d6/ed759f75-4f97-aacb-bbee-a3deac60f3dd?origin=1>

Slide 17: (i) Apresentação Institucional do Banco Mercantil 3T23, no slide 14, acessar link: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/33817f28-e2e7-40d0-892a-09ddba2e44d6/bd3aac58-64fa-16cc-adf3-0fb2325f9145?origin=1>. Informação disponível também na Apresentação de Resultados 3T22, slide 17, disponível no site do Devedor, item "Documentos em Destaque" na página principal, selecionar "3T22" e clicar em "Apresentação de Resultados", acessar link: <https://ri.bancomercantil.com.br/>. Adicionalmente, informação disponível no Release de Resultados 3T23, página 14 e 19, disponível no site do Devedor, item "Documentos em Destaque" na página principal, selecionar "3T23" e clicar em "Release de Resultados", acessar link: <https://ri.bancomercantil.com.br/>; (ii) Rating da agência de avaliação de risco S&P Global Ratings, acessar link: <https://disclosure.spglobal.com/ratings/en/regulatory/org-details/sectorCode/Fl/entityId/382357>; e (iii) Reportagem do jornal Diário do Comércio, acessar link: <https://diariodocomercio.com.br/economia/sp-eleva-o-rating-do-banco-mercantil-do-brasil/#gref>.

Slide 18: (i) Apresentação Institucional do Banco Mercantil 4T23, no slide 12 no site de RI do Mercantil: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/33817f28-e2e7-40d0-892a-09ddba2e44d6/dfc2a1b7-a57f-ae24-7217-6c0604e08ac8?origin=2>; (ii) Apresentação de Resultados 4T23, página 12 e 13, disponível no site do Banco Mercantil, item "Documentos em Destaque" na página principal, selecionar "4T23" e clicar em "Apresentação de Resultados" , no site de RI do Mercantil: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/33817f28-e2e7-40d0-892a-09ddba2e44d6/ed759f75-4f97-aacb-bbee-a3deac60f3dd?origin=1de%20Resultados%20-%204T23.pdf>

Slide 19: Apresentação de Resultados 4T23, página 16, disponível no site do Banco Mercantil, item "Documentos em Destaque" na página principal, selecionar "4T23" e clicar em "Apresentação de Resultados" , no site de RI do Mercantil: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/33817f28-e2e7-40d0-892a-09ddba2e44d6/ed759f75-4f97-aacb-bbee-a3deac60f3dd?origin=1de%20Resultados%20-%204T23.pdf>

Slide 20: (i) Apresentação Institucional do Banco Mercantil 4T23, no slide 14 no site de RI do Mercantil: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/33817f28-e2e7-40d0-892a-09ddba2e44d6/dfc2a1b7-a57f-ae24-7217-6c0604e08ac8?origin=2>; (ii) Apresentação de Resultados 4T23, página 18 e 19, disponível no site do Banco Mercantil, item "Documentos em Destaque" na página principal, selecionar "4T23" e clicar em "Apresentação de Resultados" , no site de RI do Mercantil: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/33817f28-e2e7-40d0-892a-09ddba2e44d6/ed759f75-4f97-aacb-bbee-a3deac60f3dd?origin=1de%20Resultados%20-%204T23.pdf>

MATERIAL PUBLICITÁRIO

BANCO
MERCANTIL

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**