

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Agente Fiduciário



Ofertas Públicas

Coordenador Líder



Coordenadores



Oferta de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 190ª Emissão, em Série Única, da **Opea Securitizadora S.A.**, Lastreados em Debêntures Privadas emitidas pela

VOTORANTIM CIMENTOS S.A.
VOTORANTIM CIMENTOS N/NE S.A.

No Volume de, inicialmente:

R\$ 700.000.000,00

Rating Preliminar: AAA pela Fitch

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer

Este material consiste em apresentação que contém informações gerais sobre a Votorantim Cimentos S.A. ("VCSA") e a Votorantim Cimentos N/NE S.A. ("VCNNE" e, em conjunto com a VCSA, "Devedoras") e foi preparado com finalidade exclusivamente informativa, como suporte para as apresentações relacionadas à divulgação da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários, em até 2 (duas) séries, de emissão da Opea Securitizadora S.A. ("Emissora"), lastreados em créditos imobiliários decorrentes das (i) debêntures da 15ª (décima quinta) emissão de VCSA ("Debêntures VCSA"); e (ii) debêntures da 4ª (quarta) emissão de VCNNE ("Debêntures VCNNE" e, em conjunto com as Debêntures VCSA, "Debêntures") ("CRI"), a ser realizada com a intermediação do UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Coordenador Líder"), Banco Votorantim S.A. ("Banco BV"), Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI"), Banco Itaú BBA S.A. ("Itaú BBA"), Banco Santander (Brasil) S.A. ("Santander" e, em conjunto com o Coordenador Líder, Banco BV, Bradesco BBI e Itaú BBA, "Coordenadores da Oferta"), destinada exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Qualificado"), segundo o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, inciso (b), da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de junho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, e da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei do Mercado de Capitais"), bem como das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta"), e não implica, por parte dos Coordenadores da Oferta, qualquer declaração ou garantia com relação às informações contidas neste material ou julgamento sobre a qualidade das Devedoras, da Emissora, das Debêntures, dos CRI e/ou da Oferta.

Este material não deve ser interpretado como uma solicitação, consultoria, oferta, recomendação ou convite para compra dos CRI ou de qualquer outro valor mobiliário de emissão das Devedoras e/ou da Emissora e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento. Os Coordenadores da Oferta, suas afiliadas e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas, danos ou prejuízos que possam advir como resultado de decisão de investimento, pelo investidor, tomadas com base nas informações contidas neste material.

Este material apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") e, quando divulgado, o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo" e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, "Prospectos"), em especial as seções "Fatores de Risco", antes de decidir investir nos CRI. Qualquer decisão de investimento nos CRI por tais investidores é de sua exclusiva responsabilidade e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura e deverá se basear nas informações contidas nos Prospectos, que conterão informações detalhadas a respeito das Devedoras, da Emissora, dos CRI, das Debêntures e da Oferta.

A decisão de investimento nos CRI é de exclusiva responsabilidade dos potenciais investidores, os quais deverão recorrer a assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nos CRI. Os Coordenadores da Oferta tomaram todas as cautelas e agiram com elevados padrões de diligência para assegurar que: (a) as informações prestadas pelas Devedoras sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição deverão ser suficientes para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

A PRESENTE OFERTA É REALIZADA NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160. OS INVESTIDORES INTERESSADOS DEVERÃO SE ATENTAR PARA O PÚBLICO-ALVO DA PRESENTE OFERTA.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, 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, OS PROSPECTOS.

Este material é estritamente confidencial e foi preparado com finalidade exclusivamente informativa para dar suporte à discussão e análise pelos potenciais investidores.

As informações apresentadas neste material constituem um resumo dos termos e condições da Oferta, as quais estão detalhadamente descritas no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Até Duas Séries, da 190ª Emissão da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Debêntures Privadas emitidas pela Votorantim Cimentos S.A. e Votorantim Cimentos N/NE S.A.", celebrada em [•] de [•] de 2023, entre a Emissora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários ("Agente Fiduciário") ("Termo de Securitização"). A leitura deste material publicitário não substitui a leitura cuidadosa Termo de Securitização, disponível no website da CVM, das demonstrações financeiras da Emissora e demais documentos da Emissão. Adicionalmente, sugerimos especialmente a leitura da seção relativa aos fatores de risco nos Prospectos e na Lâmina dos CRI, e das demonstrações financeiras das Devedoras acompanhadas das respectivas notas explicativas.

Este material contém informações prospectivas, as quais constituem apenas estimativas e não são garantia de futura performance. Os investidores devem estar cientes que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados às operações das Devedoras que podem fazer com que os seus atuais resultados sejam substancialmente diferentes das informações prospectivas contidas neste material.

As Devedoras e os Coordenadores da Oferta não atualizarão quaisquer das informações contidas neste documento, sendo certo que as informações aqui contidas estão sujeitas a alterações, sem aviso prévio aos destinatários deste documento.

Os investidores devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre as Devedoras, a Emissora, suas respectivas atividades e situação econômico-financeira, bem como sobre os CRI e suas características, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não qualificados.

A Oferta, em hipótese alguma, compreenderá a busca de investidores através de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou por meio da utilização de serviços públicos de comunicação, tais como: jornais, revistas, a imprensa, o rádio, a televisão, páginas abertas ao público na rede mundial de computadores ou estabelecimentos abertos ao público. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que devem ser considerados pelo potencial Investidor Qualificado. Esses riscos incluem fatores como liquidez, crédito, mercado, regulamentação específica, entre outros.

Nos termos da Resolução CVM 160, os CRI estão sujeitos a restrições de negociação e, por esta razão, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta.

Este material publicitário não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de subscrição e integralização dos CRI. Os investidores interessados em investir nos CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria análise, avaliação e investigação independentes sobre as Devedoras, suas atividades e situação financeira, bem como estar familiarizados com as informações usualmente prestadas pelas Devedoras aos seus acionistas, investidores e ao mercado em geral. Recomenda-se aos interessados a análise financeira e jurídica da Oferta e do Termo de Securitização e, para tanto, os investidores deverão contar com assessores próprios, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não-qualificados e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM.

As restrições à negociação dos CRI aqui previstas deixam de ser aplicáveis caso a Emissora realize oferta subsequente de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Emissora destinada ao público investidor em geral e sujeita ao rito de registro ordinário de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários previsto no artigo 28 e seguintes da Resolução CVM 160.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer

PARA TODOS OS EFEITOS, AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NOS SITES DAS DEVEDORAS, TAIS COMO AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DAS DEVEDORAS, NÃO FAZEM PARTE DA OFERTA E, PORTANTO, NÃO FORAM REVISADAS PELOS COORDENADORES. ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO OU QUALQUER INFORMAÇÃO AQUI CONTIDA NÃO DEVE SERVIR DE BASE PARA QUALQUER CONTRATO OU COMPROMISSO E NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO OU ORDEM DE INVESTIMENTO DOS CRI. A DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI É DE EXCLUSIVA RESPONSABILIDADE DOS INVESTIDORES, OS QUAIS DEVERÃO RECORRER A ASSESSORES EM MATÉRIAS LEGAIS, REGULATÓRIAS, TRIBUTÁRIAS, NEGOCIAIS, DE INVESTIMENTOS, FINANCEIRAS, ATÉ A EXTENSÃO QUE JULGAREM NECESSÁRIA PARA FORMAREM SEU JULGAMENTO PARA O INVESTIMENTO NAS CRI.

ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR, CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTOS, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTE MATERIAL E NOS PROSPECTOS, EM PARTICULAR AS INFORMAÇÕES DETALHADAS SOBRE OS RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NOS CRI, BEM COMO AS DEMAIS INFORMAÇÕES QUE ENTENDAM SER NECESSÁRIAS.

LEIA OS PROSPECTOS, BEM COMO O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA VCSA INCORPORADOS POR REFERÊNCIA AOS PROSPECTOS NOS TERMOS ALI PREVISTOS, ESPECIALMENTE AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO CONTIDAS EM TAIS DOCUMENTOS, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO. OS COORDENADORES DA OFERTA NÃO SE RESPONSABILIZAM POR QUALQUER INFORMAÇÃO QUE SEJA DIRETAMENTE DIVULGADA PELAS DEVEDORAS, PELA EMISSORA OU OUTRAS INFORMAÇÕES PÚBLICAS SOBRE AS DEVEDORAS E/OU A EMISSORA QUE OS INVESTIDORES POSSAM UTILIZAR PARA TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A OFERTA A MERCADO É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DAS DEVEDORAS E/OU DA EMISSORA E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DAS DEVEDORAS E/OU DA EMISSORA OU DE PESSOAS A ELAS VINCULADAS.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO



1. Termos e Condições

Oferta De Certificado De Recebíveis
Imobiliários

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Termos e Condições da Oferta

EMISSÃO E OFERTA	190ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários
EMISSORA	Opea Securitizadora S.A.
DEVEDORAS	Votorantim Cimentos S.A. ("VCSA") e Votorantim Cimentos N/NE S.A ("VCNNE").
LASTRO	Debêntures privadas emitidas pelas devedoras, sendo: (i) 66% da Votorantim Cimentos S.A.; e (ii) 34% da Votorantim Cimentos N/NE S.A.
LEGISLAÇÃO	Resolução 160 - Rito Automático
REGIME DE COLOCAÇÃO	Garantia Firme para o Volume Total da Oferta, sendo certo que os CRI oriundos do eventual exercício total ou parcial da opção de lote adicional será conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação.
VALOR TOTAL DA OFERTA	Inicialmente R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), podendo ser aumentado em até 25% em razão do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional.
RATING PRELIMINAR DA OFERTA	AAA(exp)sf(bra) pela Fitch Ratings do Brasil Ltda em 14 de novembro de 2023.
SÉRIE	Até 2 (duas), em sistemas de vasos comunicantes.
PRAZO DE VENCIMENTO	1ª Série: 10 (dez) anos; 2ª Série: 12 (doze) anos.
REMUNERAÇÃO TETO	1ª Série: Pré DI jan/2033 + 0,60% ao ano; 2ª Série: NTN-B 2032 + 0,60% ao ano ou IPCA + 6,50% ao ano, dos dois o maior.
AMORTIZAÇÃO	1ª Série: <i>Bullet</i> ; 2ª Série: Anual, ao final do 10º, 11º e 12º ano.
PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO	Semestral, sem carência, para ambas as séries.
GARANTIAS	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Os Créditos Imobiliários VCNNE, representados pela CCI VCNNE, contam com a fiança prestada pela VCSA, na qualidade de fiadora, em favor da Securitizadora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures VCNNE.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Termos e Condições da Oferta

VALOR NOMINAL UNITÁRIO	R\$1.000,00 (mil reais)
DESTINAÇÃO DE RECURSOS	<p>Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Securitizadora, em sua integralidade, para pagamento do preço de integralização das Debêntures, conforme disposto neste Termo de Securitização e nas Escrituras de Emissão de Debêntures.</p> <p>Os recursos obtidos por meio da Emissão serão destinados pelas Devedoras, para (a) o pagamento de gastos, custos e despesas, ainda não incorridos, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma de unidades de negócios localizadas nos imóveis descritos no Anexo VII do termo de Securitização ("Imóveis Destinação") e ("Destinação Futura"); e (b) o reembolso dos aluguéis pagos pelas Devedoras no âmbito dos contratos de locação de determinados imóveis, já incorridos, sendo que tais imóveis também identificados no Anexo VII do Termo de Securitização.</p>
PÚBLICO ALVO	Investidores Qualificados e Profissionais
COVENANTS FINANCEIROS	Não há
DATA DE EMISSÃO	15 de dezembro de 2023
DATA DE VENCIMENTO	1ª Série: 15 de dezembro de 2033 2ª Série: 17 de dezembro de 2035
NEGOCIAÇÃO	CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
AGENTE FIDUCIÁRIO	PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
CUSTODIANTE	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
COORDENADOR LÍDER	 UBS
COORDENADORES	 bradesco bbi  Bv banco  Itaú BBA  Santander

LEIA A ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Cronograma Indicativo

N.º	EVENTO	DATA DE REALIZAÇÃO/ DATA PREVISTA ⁽¹⁾ (2)
1	Protocolo na CVM do requerimento de registro automático da Oferta Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização deste Prospecto Preliminar Divulgação deste comunicado ao mercado, com a atualização do cronograma estimado para as principais etapas da Oferta. Segunda divulgação do Aviso ao Mercado Segunda disponibilização do Prospecto Preliminar	15 de novembro de 2023
2	Início das apresentações para potenciais investidores (roadshow)	16 de novembro de 2023
3	Início do Período de Reserva	24 de novembro de 2023
4	Encerramento do Período de Reserva	11 de dezembro de 2023
5	Procedimento de Bookbuilding Divulgação do Comunicado ao Mercado com a divulgação do resultado do Procedimento de Bookbuilding	12 de dezembro de 2023
6	Registro da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Início da Oferta Disponibilização do Prospecto Definitivo	13 de dezembro de 2023
7	Data de Liquidação dos CRI	15 de dezembro de 2023
8	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	10 de junho de 2024

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora e dos Coordenadores da Oferta. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação de Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, ver seção "Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta", nas páginas 67 a 68 deste Prospecto Preliminar.

LEIA A ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Mais Informações

O Prospecto Preliminar referente a esta Oferta encontra-se nas páginas na rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da B3 e da CVM, nos seguintes caminhos:

Emissora: www.opeacapital.com (neste website, acessar a aba "Conteúdos e Ferramentas", clicar no ícone "Ofertas em Andamento", selecionar "OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE DA 190ª (CENTÉSIMA NONAGÉSIMA) EMISSÃO DA OPEA", e clicar na informação desejada).

Coordenador Líder: <https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank/public-offers.html> www.ubsbb.com (neste website, acessar "Informações", clicar em "Ofertas Públicas", na seção Ofertas Públicas, clicar em "Votorantim Cimentos – 190ª Emissão de CRI da OPEA Securitizadora S.A." e, então, localizar o documento desejado).

BANCO BV: www.bv.com.br (neste website, clicar em "Ofertas em andamento" e na sequência selecionar o documento desejado).

BRDESCO BBI: https://www.brdescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx (neste *website*, no campo "Escolha o tipo de oferta e encontre na lista abaixo:", selecionar "CRI", localizar "CRI Votocimentos 2023", e depois clicar no documento desejado).

ITAÚ BBA: www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/ (neste website, acessar "Votorantim Cimentos", posteriormente, na seção "CRI 2023" e acessar o documento desejado).

SANTANDER: www.santander.com.br/assessoria-financiera-e-mercado-de-capitais/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento (neste *website*, clicar em "CRI Votorantim Cimentos" e, em seguida, clicar no documento desejado).

CVM: 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 "Opea Securitizadora S.A.", bem como certificar-se que os campos "Período Criação do Requerimento" e "Período Criação Registro" estão sem preenchimento, em seguida clicar em "Filtrar" e selecionar a presente Emissão e na sequência selecionar o documento desejado).

B3: www.b3.com.br (neste website, acessar o menu "Produtos e Serviços", no menu, acessar na coluna "Negociação" o item "Renda Fixa", em seguida, no menu "Títulos Privados" clicar em "Saiba Mais", e na próxima página, na parte superior, selecionar "CRI" e, na sequência, à direita da página, no menu "Sobre o CRI", selecionar a opção "CRIs listados". No campo de busca, digitar "Opea Securitizadora S.A." ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por "Emissão: 190ª – Série: 1, 2". Posteriormente, clicar em "Informações Relevantes" e em seguida em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e clicar em "Buscar", e na sequência selecionar o documento desejado).



2. Sobre a Votorantim Cimentos

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Cimento & Votorantim: Uma combinação atrativa

Essencialidade da indústria combinada com plataforma única

Por que indústria de cimento?



Essencial & Insubstituível

Expectativas favoráveis de longo prazo que sustentam a demanda

Caminho conhecido para a descarbonização

Chave para a economia circular



Por que a Votorantim Cimentos?



Plataforma internacional com posição de liderança em mercados relevantes

Track record de crescimento com disciplina financeira e de alocação de capital

Criação de valor futura focada no reforço do core e expansão dos negócios adjacentes

Longo histórico de agenda ESG, um dos protagonistas na jornada de descarbonização

Equipe executiva com vasta experiência no setor alinhado ao modelo de gestão e cultura sólidos combinado com apoio robusto do acionista controlador

Destaques da Votorantim Cimentos



1

Companhia líder em cimento no Brasil e presença balanceada em mercados desenvolvidos e emergentes

2

Histórico de execução com um ciclo de crescimento transformacional combinado com excelência operacional e financeira

3

Compromisso com uma operação cada vez mais eficiente e metas de emissões de CO₂ alinhada à padrões elevados de governança corporativa e com as melhores práticas de mercado

4

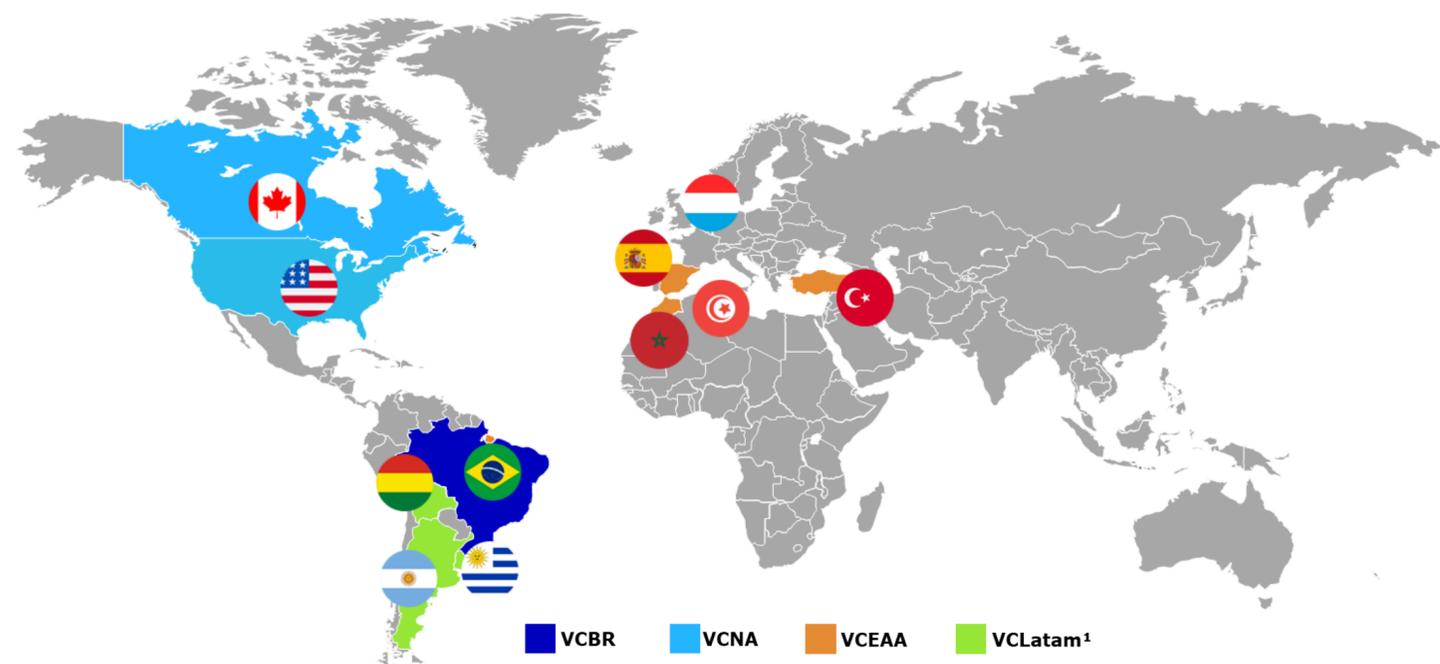
Iniciativas de crescimento que continuarão impulsionando a expansão e diversificação da Votorantim Cimentos



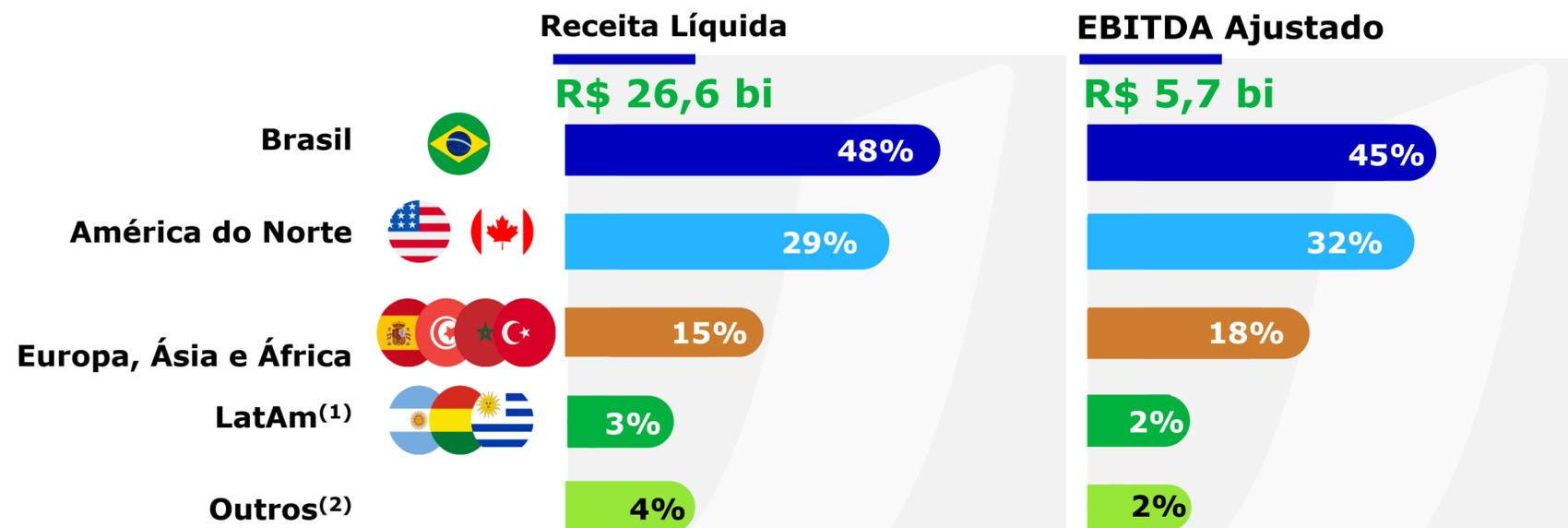
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Votorantim Cimentos: Visão Geral

Presença balanceada em mercados desenvolvidos e emergentes, com sólidas credenciais ESG



Principais Destaques Financeiros de 3T23 - UDM



Principais destaques

Destaques de 2022

- 1º lugar no Brasil** e 7º no mundo⁽³⁾
- Capacidade instalada de 56,8 milhões ton/ano**
- Mais de 13.000** funcionários em 10 países operacionais⁽⁴⁾
- Grau de Investimento** pelas 3 principais agências

Criação de Valor ESG

Atingimento em 2022

- 579 kg** de emissões líquidas de CO₂/ton de cimento
- Classificação ESG de alto nível** no setor

Compromissos e Associações



Verticalmente Integrado

Receita Líquida de 9M23



Notas: (1) Não considera a Argentina, dado que o investimento é contabilizado pelo método de equivalência patrimonial. | (2) A receita líquida de Outros é principalmente da Votorantim Cimentos Trading. O EBITDA Ajustado de Outros é principalmente de dividendos recebidos e outros itens não recorrentes. | (3) Fonte: DBA (em termos de capacidade instalada em 2022, excluindo empresas chinesas e taiwanesas). | (4) Não inclui Luxemburgo, que é uma holding.

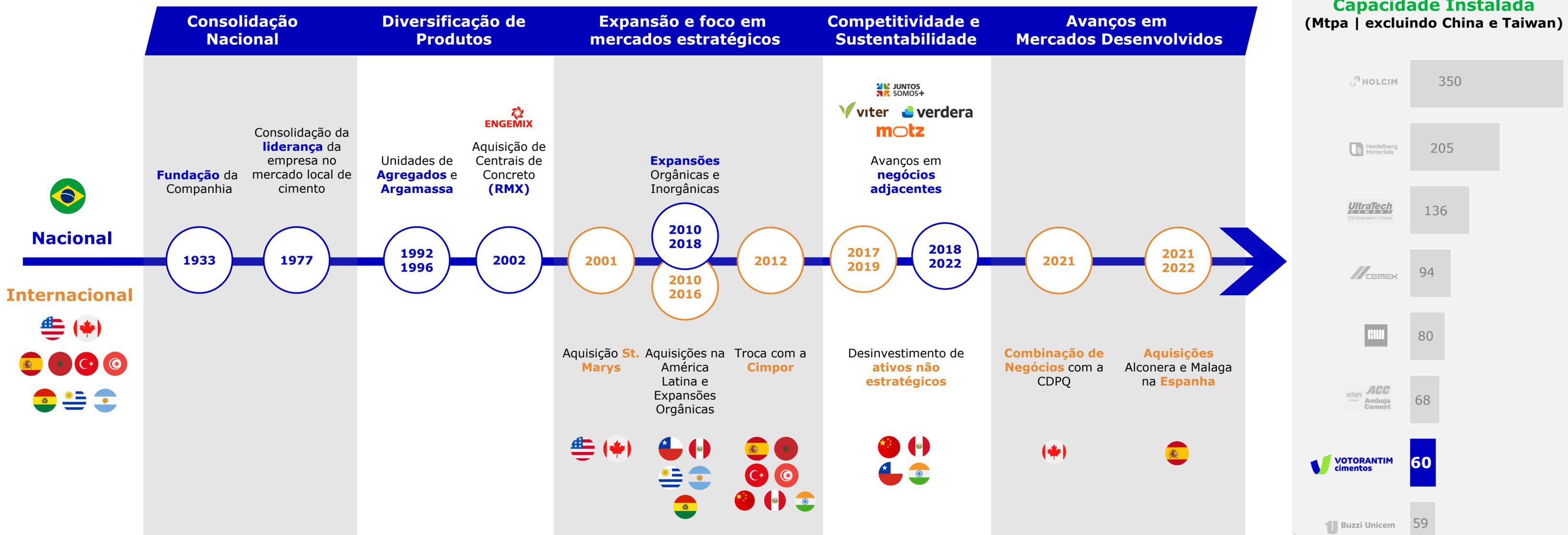
Fonte: Formulário de Referência datado de 14.11.2023 (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/57da2b51-7bff-407d-877c-f3823701d4ee/1b081add-9e0e-a0e2-0d41-fe94a72371ee?origin=1>)

LEIA A ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Votorantim Cimentos: Linha do Tempo Corporativa

Maior companhia privada de cimento com ~90 anos de experiência com execução bem-sucedida de projetos *greenfield*, aquisições estratégicas e turnaround de ativos adquiridos



Fonte: Formulário de Referência datado de 14.11.2023 (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/57da2b51-7bff-407d-877c-f3823701d4ee/1b081add-9e0e-a0e2-0d41-fe94a72371ee?origin=1>); (1) DBA em 2022, a capacidade da Votorantim Cimentos inclui a Argentina

LEIA A ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Perspectivas da Votorantim Cimentos nos Mercados de Atuação



BRASIL

Déficits estruturais em habitação e infraestrutura **são alavancas para sustentar a demanda a longo prazo**

Melhora na estrutura de mercado como suporte para a **recuperação das margens**

Plataforma de negócios com **posição de liderança**

Abordagem **original de mercado** e modelos de negócios

Portfólio vasto e negócios **relevantes em adjacências**



AMÉRICA DO NORTE

Mercado nos EUA com espaço para crescer, apoiado pelo **plano de infraestrutura**

Dinâmica favorável na taxa de utilização, ajudando a sustentar **níveis de preços**

Posicionamento estratégico nos **Grandes Lagos, juntamente com logística integrada**, proporcionando uma plataforma original e vantagens competitivas

Experiência técnica em designs de mistura, produtos de qualidade e serviços

EUROPA, ÁSIA E ÁFRICA

Mercado estável com perspectivas positivas,

apoiadas pelo plano Próxima Geração da UE

A agenda de descarbonização deve acelerar ainda mais a **racionalização da capacidade entre os maiores produtores**

Liderança em mercados pertinentes, incluindo as regiões de maior crescimento do país

Maximização da criação de valor por meio do foco na geração de fluxo de caixa

Posição relevante em mercados pertinentes



AMÉRICA LATINA

Posição relevante em mercados pertinentes respectivos

Foco em **competitividade**

Posicionamento estratégico no Uruguai e na Bolívia, oferecendo opções como extensão de nossos mercados no Brasil

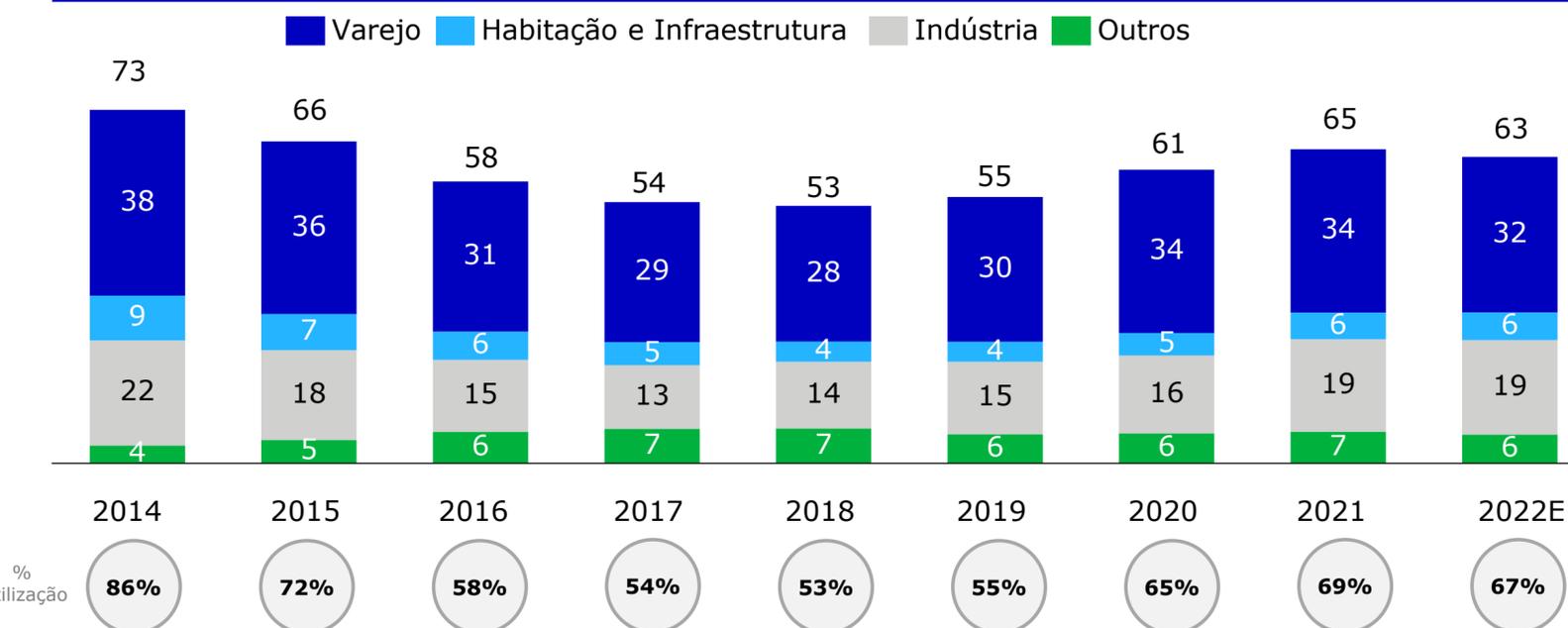
MATERIAL PUBLICITÁRIO



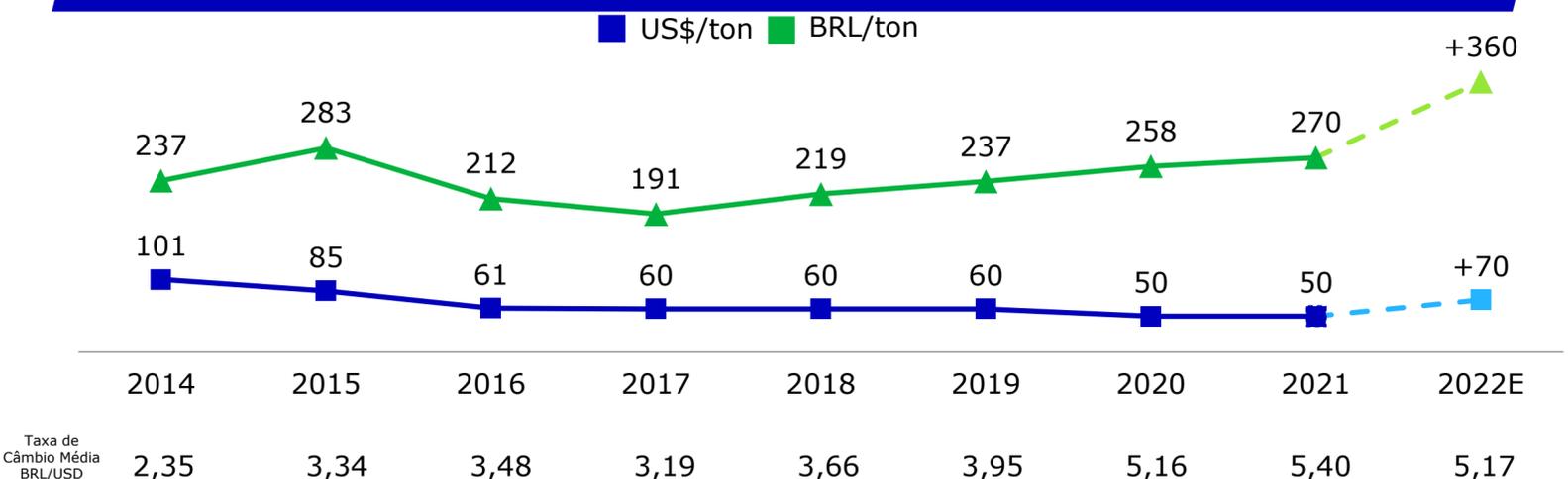
Brasil: Visão Geral do Mercado

Dinâmicas positivas desde 2020 permitiram aumentos de preço

Consumo de Cimento no Mercado Brasileiro (Mtpa)⁽¹⁾



Preço do Cimento no Mercado Brasileiro (FOB)⁽²⁾



Perspectivas de Mercado

- ✓ Mercado mais consolidado após recentes aquisições e contínua defasagem dos preços versus inflação e no comparativo com outros países
- ✓ Após o aumento da demanda no varejo durante o período de pandemia, o crescimento do mercado focou-se em infraestrutura e habitação
- ✓ O SNIC trabalha com uma projeção de queda de volume vendido de até 1% em 2023.
- ✓ A demanda habitacional pode ser positivamente apoiada por iniciativas governamentais, como o programa Minha Casa Minha Vida, e a redução da taxa de juros (Selic) prevista pelo mercado
- ✓ O investimento em infraestrutura é um destaque na atual administração do governo brasileiro, com um crescimento significativo da demanda esperado a partir de 2024
- ✓ O cenário macroeconômico aponta para um potencial positivo para o setor, visto que expectativas de PIB, inflação e as taxa de juros estão melhorando

Fonte: Formulário de Referência datado de 14.11.2023
 (https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/57da2b51-7bff-407d-877c-f3823701d4ee/1b081add-9e0e-a0e2-0d41-fe94a72371ee?origin=1) ; (1) SNIC; (2) SNIC, DBA e BCB

LEIA A ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

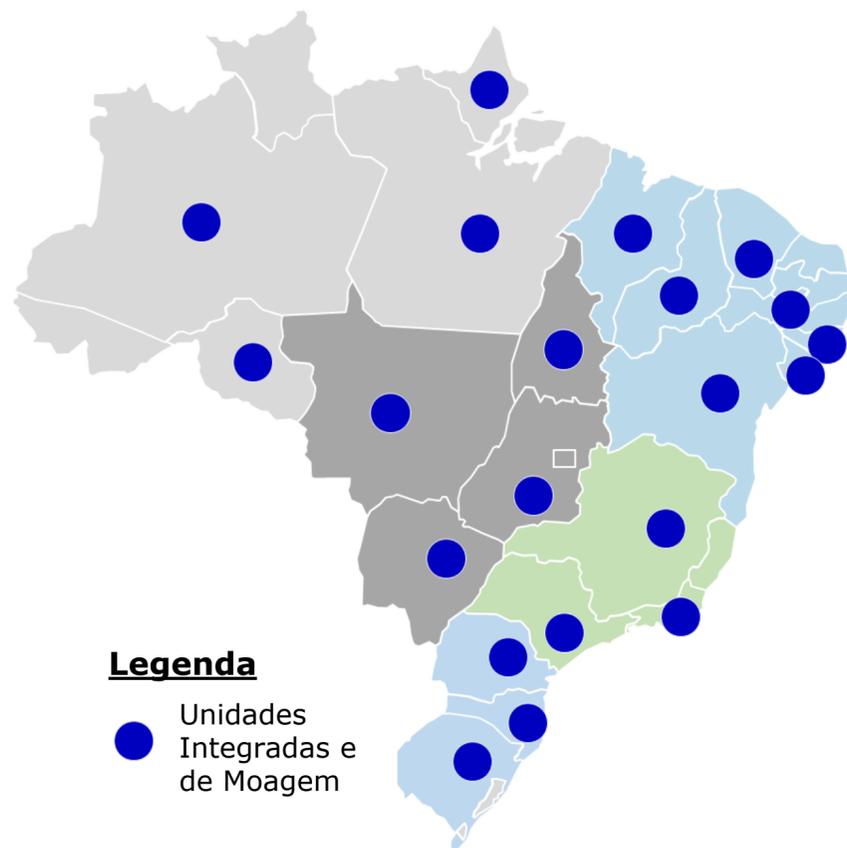
Brasil: Presença da Votorantim Cimentos



#1 no Brasil, o 8º Maior País no Mercado de Cimento com Potencial de Crescimento

Alavancas competitivas

- ✓ Única companhia de cimento com presença nas 5 regiões do país
- ✓ Localização estratégica próxima às minas, centros de distribuição e principais consumidores
- ✓ Resiliência para manter a posição de mercado em cenários desafiadores
- ✓ Rede comercial de +38 mil lojas de varejo permite uma abordagem diferenciada de mercado
- ✓ Marketplace B2B e B2C para melhor acesso ao usuário final
- ✓ Capilaridade logística com +28 mil motoristas independentes possibilita novos modelos de negócios
- ✓ Verticalmente integrada com portfólio diversificado e crescimento em negócios adjacentes

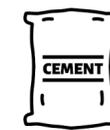


Instalações no Brasil

Capacidade Instalada 2022

34,4 Mtpa

+10,6 milhões de toneladas nos últimos 15 anos



16

Unidades Integradas Cimento



8

Moagens de Cimento



9

Agregados



39

Unidades de Concreto



11

Argamassa



10

Cal e Insumos Agrícolas

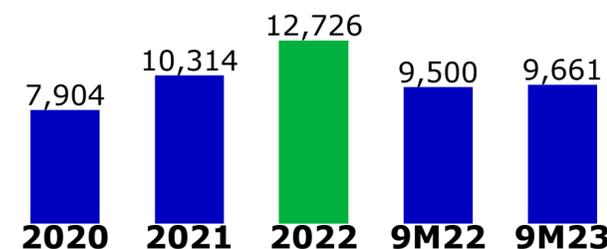


57

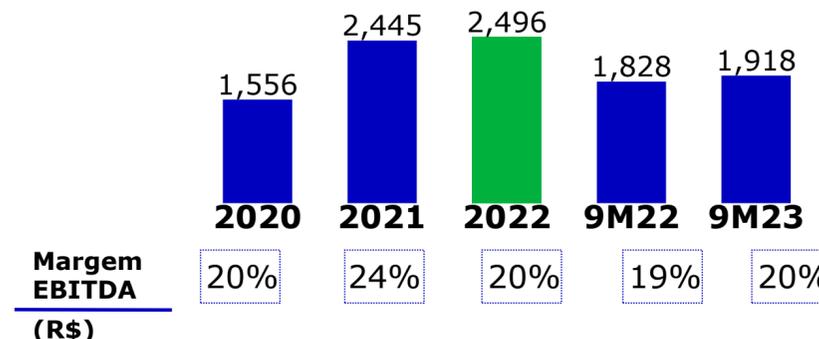
Centros de Distribuição

Destaques Financeiros

Receita Líquida (R\$ milhões)



EBITDA Ajustado (R\$ milhões)



Fonte: Formulário de Referência datado de 14.11.2023 (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/57da2b51-7bff-407d-877c-f3823701d4ee/1b081add-9e0e-a0e2-0d41-fe94a72371ee?origin=1>)

LEIA A ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Brasil: Principais Fornecedores e Posicionamento de Mercado

Votorantim Cimentos: plataforma de negócios singular no Brasil



Mercado de Cimento no Brasil

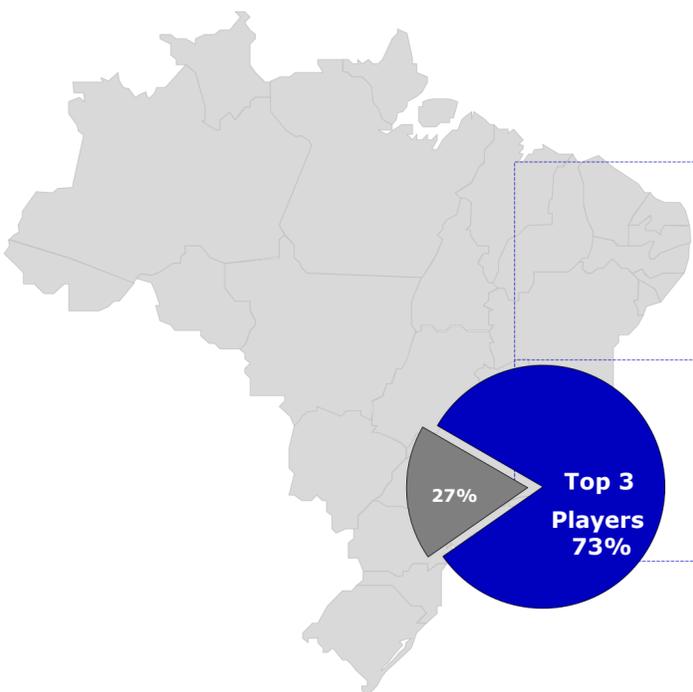
Fornecedor

Posicionamento de Mercado

Números Operacionais

Números Financeiros

Capacidade Instalada (SNIC):
94 milhões tons



Player 2
Player 3

Participação
(2022 em termos de capacidade instalada)

37%

18%

18%

Atendimento Mercado



Número de plantas

24

15

13

Centros de Distribuição

57

21

15

Número de Clientes

73k

15k

14k

Ebitda Ajustado
1S23 (R\$ milhões)

1.113

323

446



Geração de Ebitda
+45%
acima da soma dos dois players

Fonte: Formulário de Referência datado de 14.11.2023 (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/57da2b51-7bff-407d-877c-f3823701d4ee/1b081add-9e0e-a0e2-0d41-fe94a72371ee?origin=1>) e Informações Públicas

LEIA A ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

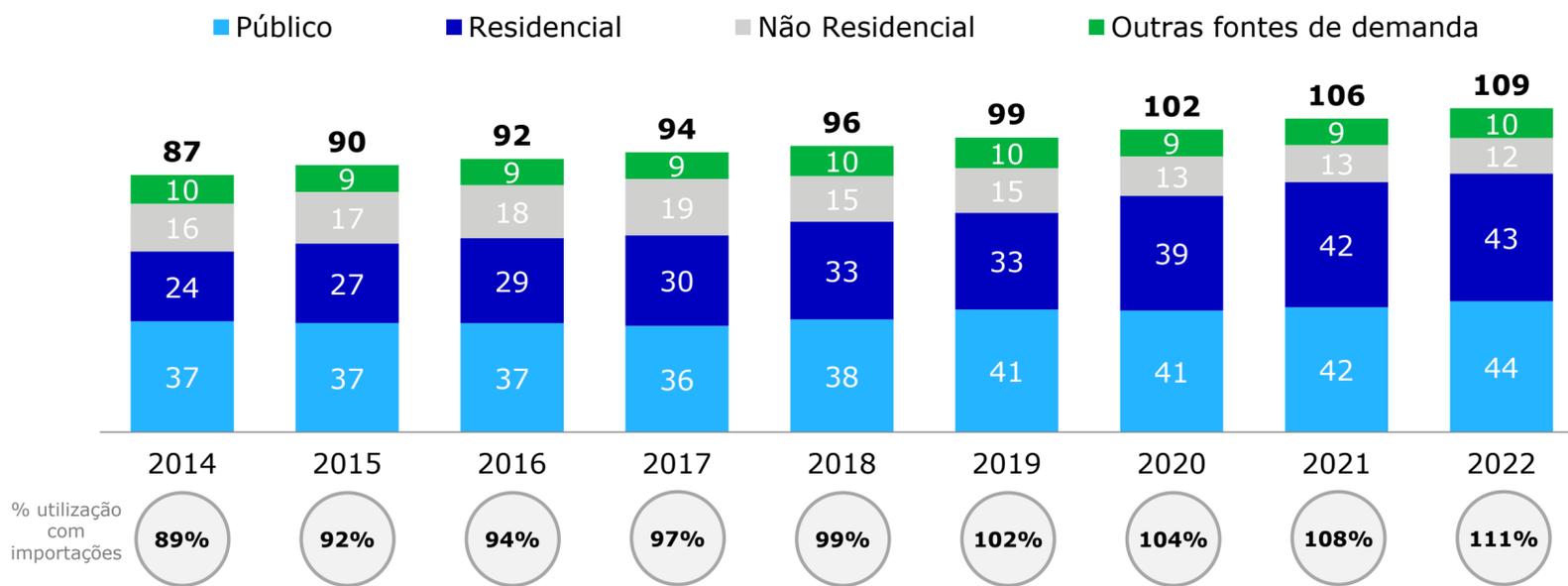
MATERIAL PUBLICITÁRIO

América do Norte: Visão Geral do Mercado

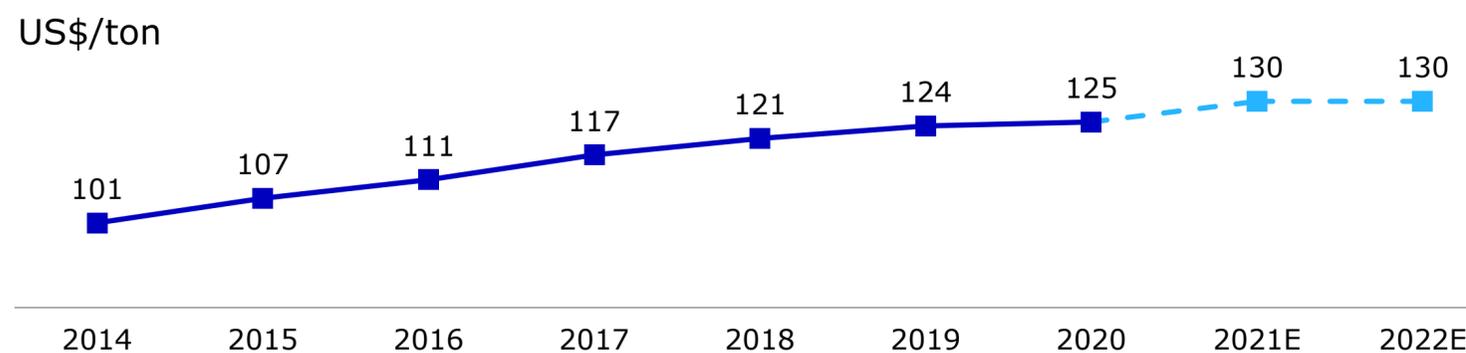
Mercado com potencial de superciclo nos próximos anos, apoiado pela restrição de capacidade e pelo plano de infraestrutura dos EUA



Mercado dos EUA - Consumo de Cimento de Portland (Mtpa)⁽¹⁾



Preço do Cimento no Mercado dos EUA (FOB)⁽¹⁾



Perspectivas de Mercado

- Altas taxas de utilização e crescimento constante da demanda têm apoiado preços e lucratividade no setor
- Previsão de desaceleração do consumo de cimento em 2023, seguida de crescimento da demanda a partir de 2024
- De acordo com o relatório mais recente do PCA, a retração de mercado em 2023 deve ser mais amena que inicialmente projetada no início do ano
- Apesar da desaceleração no curto prazo, expectativas positivas relacionadas ao plano de infraestrutura e arrefecimento de impactos macroeconômicos no setor imobiliário
- Migração para cimento PLC como parte do movimento de descarbonização

Fonte: Formulário de Referência datado de 14.11.2023 (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/57da2b51-7bff-407d-877c-f3823701d4ee/1b081add-9e0e-a0e2-0d41-fe94a72371ee?origin=1>) ; (1) PCA, USGS e DBA

LEIA A ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

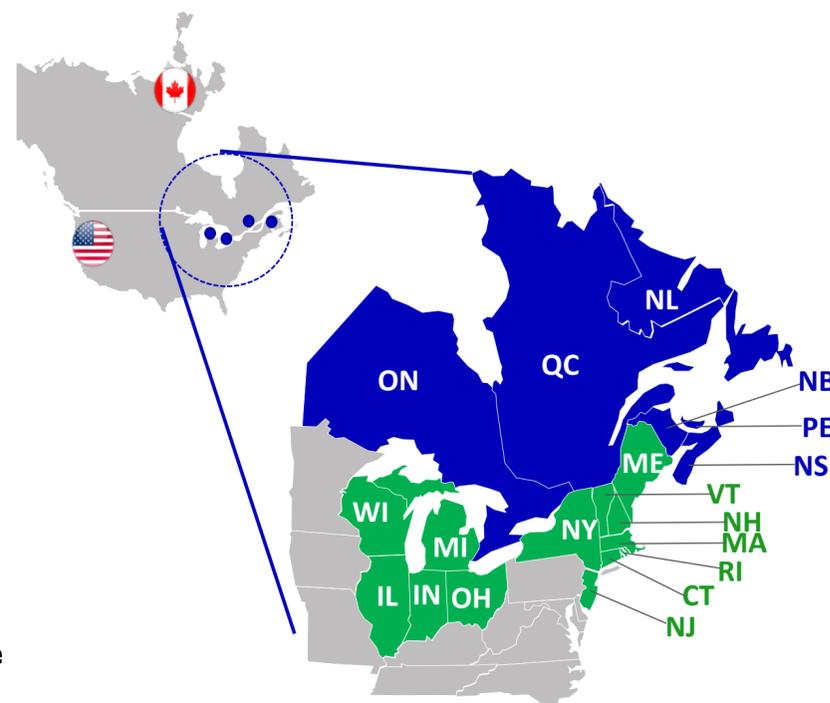
América do Norte: Presença da Votorantim Cimentos



Presença concentrada ao longo da região dos Grandes Lagos e na Costa Leste

Presença Geográfica

- ✓ **6º maior player na Am. Norte**
Com posição relevante no mercado pertinente
- ✓ Uma das **plataformas mais lucrativas** construídas por meio de uma série de transações de fusões e aquisições e crescimento orgânico
- ✓ **Altas Barreiras de entrada** no território norte americano devido a restrições logísticas
- ✓ Posição competitiva na **Costa Leste dos EUA**, com oportunidades de expansão adicionais
- ✓ Ativos modernos e competitivos com **eficiente idade tecnológica**
- ✓ **Integração vertical** (25% do volume por meio do negócio de concreto pronto)
- ✓ **Parceria** com a CDPQ, um dos maiores fundos de pensão do mundo, detendo uma participação de 17%

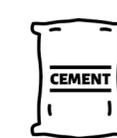


Instalações na América do Norte

Capacidade Instalada 2022

8,1 Mtpa

4,1 Mt de nova idade tecnológica (< 6 anos)⁽¹⁾



5

Unidades Integradas Cimento



21

Agregados



2

Moagens de Cimento



12

Cal



63

Unidades de Concreto

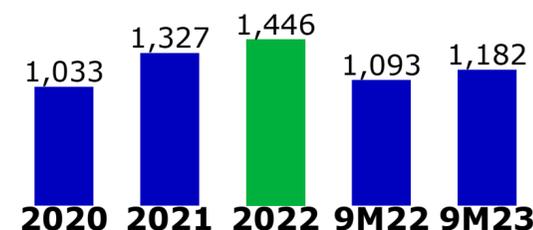


20

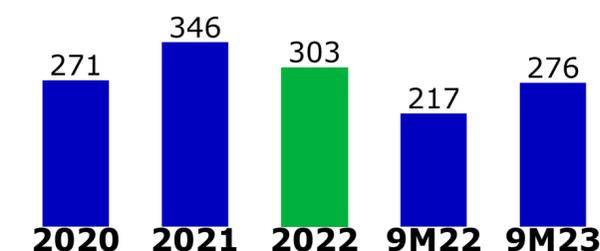
Centros de Distribuição

Destaques Financeiros

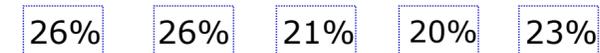
Receita Líquida (USD milhões)⁽²⁾



EBITDA Ajustado (USD milhões)⁽²⁾



Margem EBITDA (USD)



Notas: (1) Greenfields ou retrofits relevantes. | (2) BRL|USD médio 2020: 5,15; 2021: 5,39; 2022: 5,16; 9M22: 5,13; 9M23: 5,01.
Fonte: Formulário de Referência datado de 14.11.2023 (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/57da2b51-7bff-407d-877c-f3823701d4ee/1b081add-9e0e-a0e2-0d41-fe94a72371ee?origin=1>)

LEIA A ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Europa, África e Ásia: Presença da Votorantim Cimentos

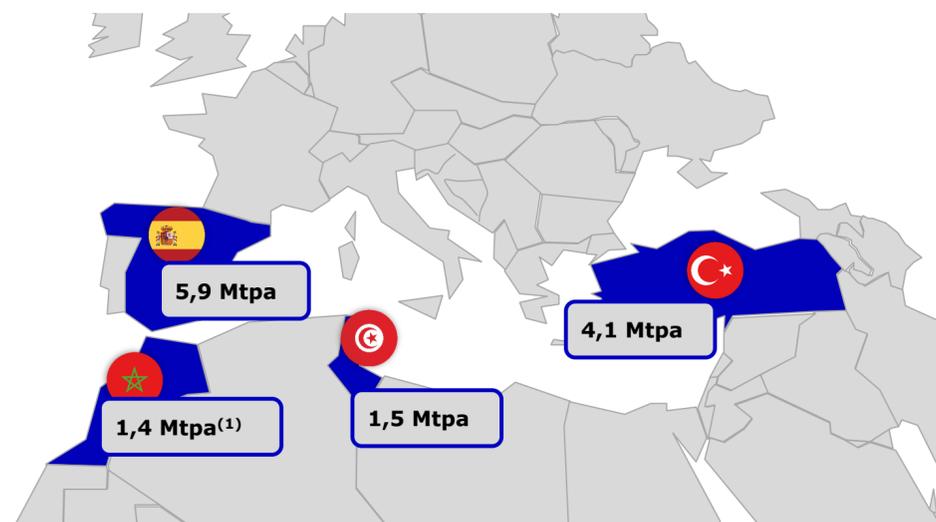


Crescimento no resultado operacional impulsionado principalmente pela Espanha

Presença Geográfica

Capacidade Instalada
2022

12,9 Mtpa



Destaques do Mercado

Top 2 na Península Ibérica



ESPANHA

Footprint atrativo após aquisições

Opções adicionais de crescimento dadas à nova presença



TURQUIA

Recuperação da demanda devido a esforços de reconstrução após terremoto e plano de infraestrutura

País em desenvolvimento com população jovem

Recuperação de Margens



MARROCOS

Ambiente econômico e institucional estável (classificação S&P: BB+)

Estratégia regional focada na região central para manter liderança histórica

Estrutura de mercado atrativa e margem EBITDA (~40%)



TUNÍSIA

Participação de mercado acima da participação de capacidade

Posição forte em mercados pertinentes

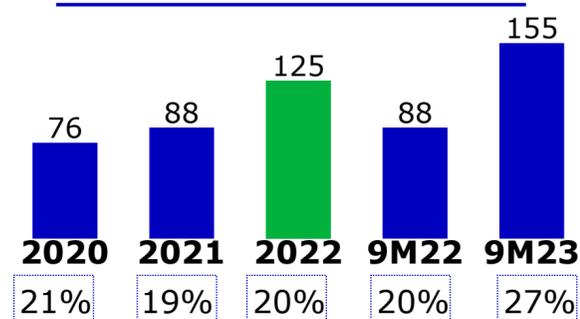
Bom nível de rentabilidade e alta conversão de caixa

Destaques Financeiros

Receita Líquida (EUR milhões)⁽²⁾



EBITDA Ajustado (EUR milhões)⁽³⁾



Margem EBITDA (EUR)

Notas: (1) Marrocos com participação de 63%; (2) Não considera resultados da Trading | (3) BRL|EUR médio 2020: 5,89; 2021: 6,38; 2022: 5,44; 9M22: 5,47; 9M23: 5,43.

Fonte: Formulário de Referência datado de 14.11.2023 (https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/57da2b51-7bff-407d-877c-f3823701d4ee/1b081add-9e0e-a0e2-0d41-fe94a72371ee?origin=1)

LEIA A ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

América Latina: Presença da Votorantim Cimentos

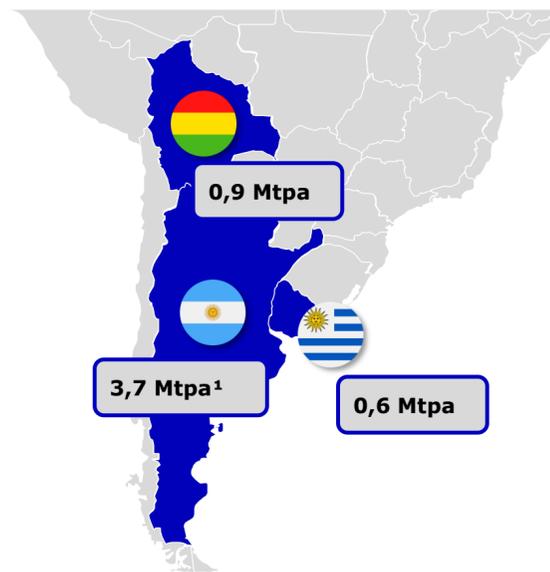


Cenário desafiador e foco em competitividade

Presença Geográfica

Capacidade Instalada
2022

5,2 Mtpa



Destaques do Mercado

Participação



Perspectivas do Mercado



BOLÍVIA

34%

33%

Cenário macroeconômico desafiador com protestos sociais em nosso principal mercado
Pressão sobre os preços e volumes devido à dinâmica de mercado



URUGUAI

51%

49%

Entrada de novo concorrente (Cielo Azul) impactou preços e rentabilidade

Foco na competitividade: projeto de unificação das atividades industriais



ARGENTINA

49%⁽¹⁾

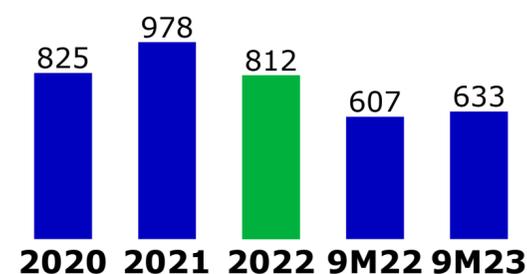
51%

Resultados sólidos com estratégia competitiva de preço sobre custo

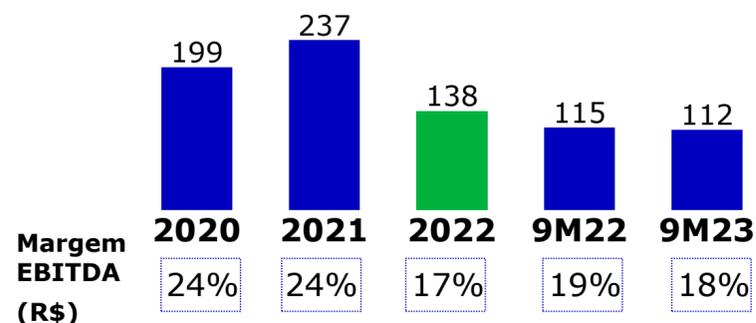
Perspectivas macroeconômicas desafiadoras impactando a distribuição de dividendos

Destaques Financeiros

Receita Líquida (R\$ milhões)



EBITDA Ajustado (R\$ milhões)



Nota: (1) O investimento é consolidado pelo método de equivalência patrimonial

Fonte: Formulário de Referência datado de 14.11.2023 (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/57da2b51-7bff-407d-877c-f3823701d4ee/1b081add-9e0e-a0e2-0d41-fe94a72371ee?origin=1>)

LEIA A ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO



3. Destaques Financeiros

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Votorantim Cimentos: Destaques Financeiros

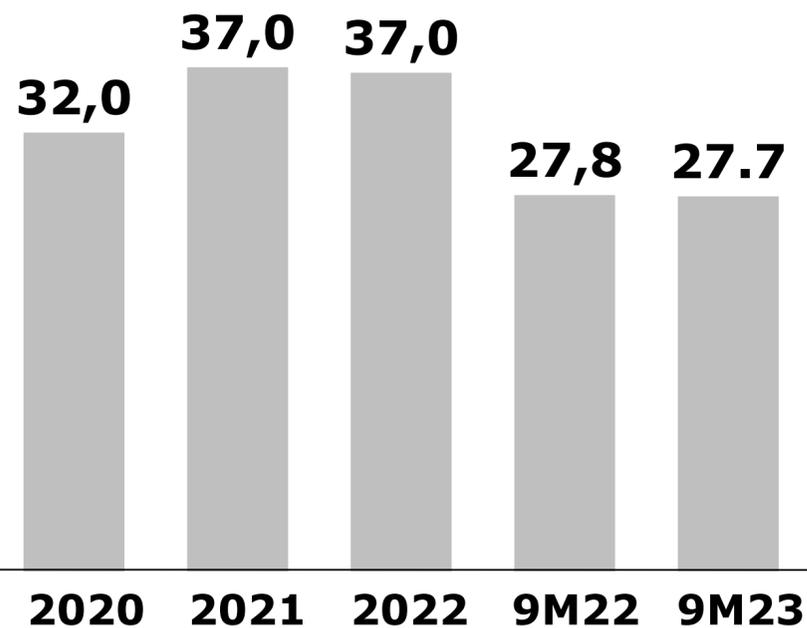


Cenário Resultados financeiros sólidos e avanços em margens operacionais

Volume de Vendas

mton

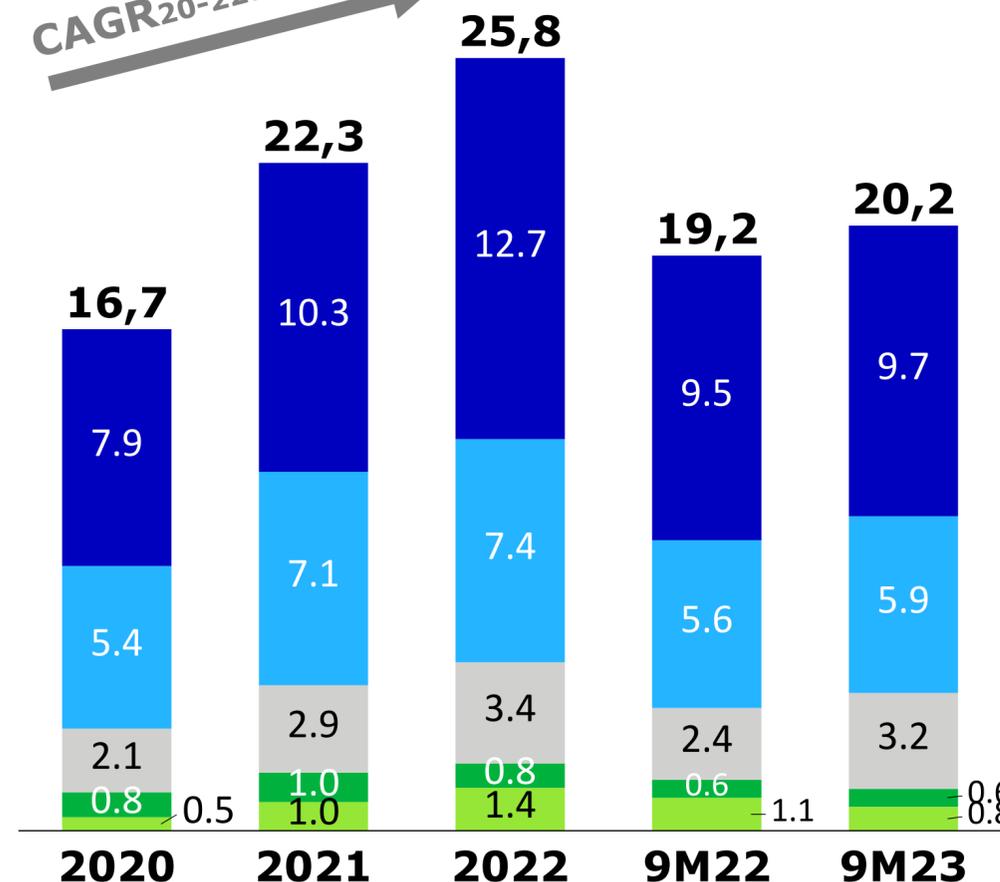
CAGR₂₀₋₂₂: 7%



Receita Líquida¹

R\$ bilhões

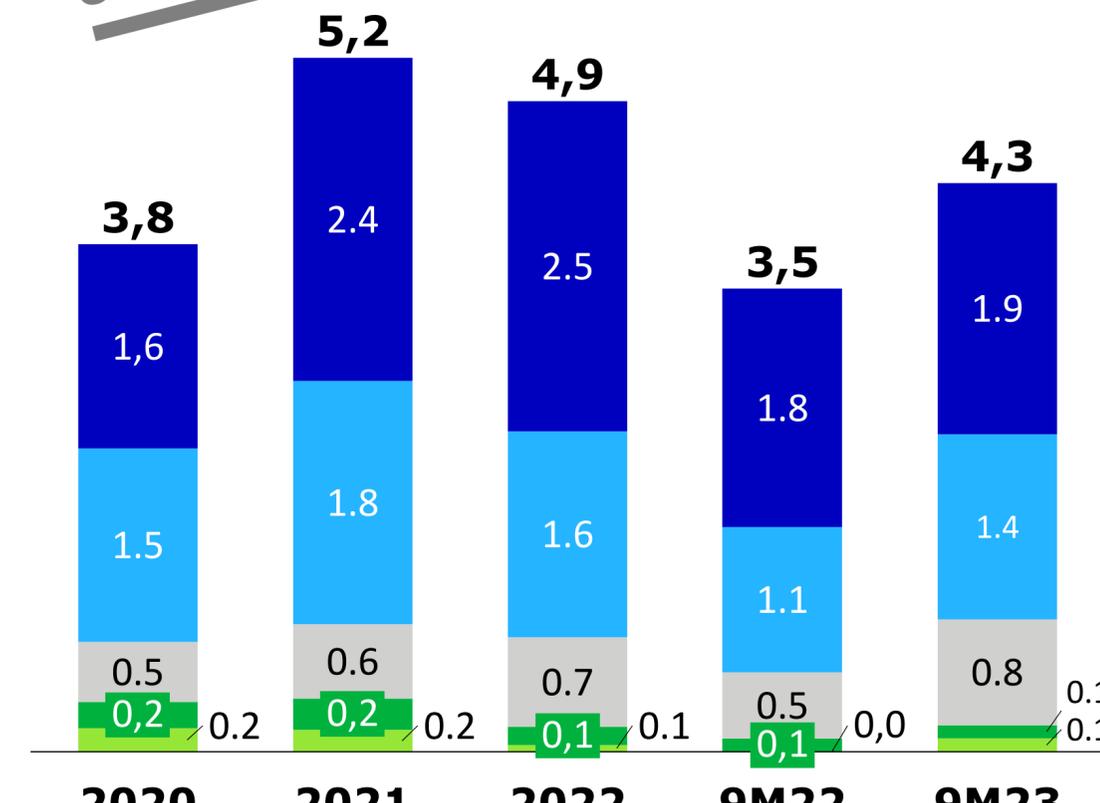
CAGR₂₀₋₂₂: 24%



EBITDA Ajustado¹

R\$ bilhões

CAGR₂₀₋₂₂: 14%



■ VCBR ■ VCNA ■ VCEAA ■ VCLatAm ■ Outros²

Margem EBITDA



Notas: (1) Taxa média de câmbio BRL|USD 2020: 5,15; 2021: 5,39; 2022: 5,16; 9M22: 5,13; 9M23: 5,01.

(2) A receita líquida de Outros é principalmente resultado da Votorantim Cimentos Trading. O EBITDA Ajustado de Outros é principalmente resultado de dividendos recebidos e itens não recorrentes. Mais informações na nota 4.1 das Demonstrações Financeiras

Fonte: Earnings Release de 3T23 divulgado no site de RI da Companhia

LEIA A ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Votorantim Cimentos: Fluxo de Caixa Livre

R\$ bilhões	2020	2021	2022	9M23
EBITDA Ajustado	3,8	5,2	4,9	4,3
Capital de Giro ⁽¹⁾	0,6	1,1	0,0	(1,9)
CAPEX	(1,1)	(1,5)	(2,0)	(1,3)
Impostos	(0,2)	(0,2)	0,1	(0,2)
Fluxo de Caixa Operacional	3,1	4,6	3,1	0,8
Investimentos/Desinvestimentos	0,1	(1,2)	(0,3)	(0,1)
Resultados Financeiros	(0,7)	(0,8)	(1,1)	(0,6)
Dividendos de Acionistas Minoritários	(0,2)	(0,1)	(0,2)	(0,1)
Dividendos de Acionistas Majoritários	-	(0,7)	(1,1)	(0,9)
Efeito FX no caixa	0,4	0,2	(0,2)	(0,1)
Fluxo de Caixa Livre	2,7	1,9	0,2	(0,9)
Endividamento/Amortização	(1,3)	(0,9)	(0,7)	0,9
Aumento de Capital	-	-	-	-
Posição de Caixa	4,4	5,4	4,9	4,9
Dívida Bruta ⁽²⁾	12,2	13,8	12,4	12,1
Alavancagem⁽³⁾	1,95x	1,55x	1,55x	1,50x
Lucro Líquido	0,4	1,6	1,1	1,4
FX (taxa média BRL USD)	5,15	5,39	5,16	5,01

EBITDA Ajustado:

- Estratégia de longo prazo e avanços em mercados desenvolvidos desde 2021 contribuem para um balanceamento de portfólio diversificado e geração de caixa em moeda forte.

CAPEX:

- Aumento de investimentos relacionados à competitividade, modernização, descarbonização e adjacências.
- Portfólio de projetos diversificados com flexibilidade para ajustar conforme condições de mercado.

Dividendos:

- Retomada de pagamento para acionista majoritários desde 2021.
- Montante da distribuição de dividendos atrelado a métricas financeiras.
- Acionista controlador com visão de longo prazo.

Fluxo de Caixa Livre:

- Sazonalidade operacional usual do segmento durante o primeiro semestre com reversão ao longo do segundo semestre.

Endividamento e Liquidez:

- Liquidez sólida e acima da política mínima de caixa.
- Alavancagem abaixo da política financeira (menor ou igual a 2,5x)

Notas: (1) Inclui itens adicionais que não afetam o caixa | (2) Inclui o impacto do IFRS 16 | (3) Dívida líquida/EBITDA ajustado últimos 12 meses
 Fonte: Earnings Release de 3T23 divulgado no site de RI da Companhia

MATERIAL PUBLICITÁRIO

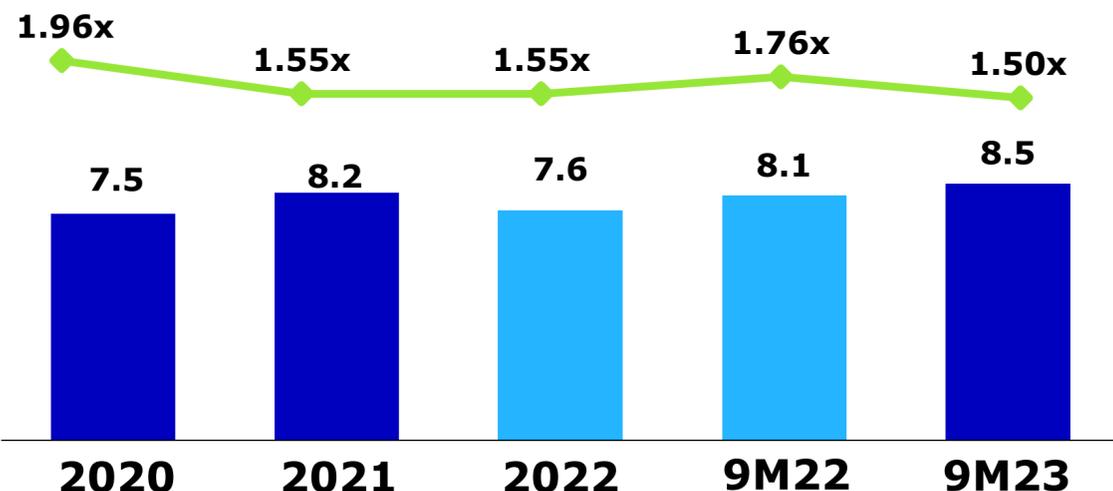
Votorantim Cimentos: Endividamento e Liquidez

Perfil de endividamento sem pressão de refinanciamento no curto prazo e alinhado às métricas de grau de investimento



Dívida Líquida⁽¹⁾ e Dívida Líquida/EBITDA Ajustado⁽²⁾

R\$ bilhões

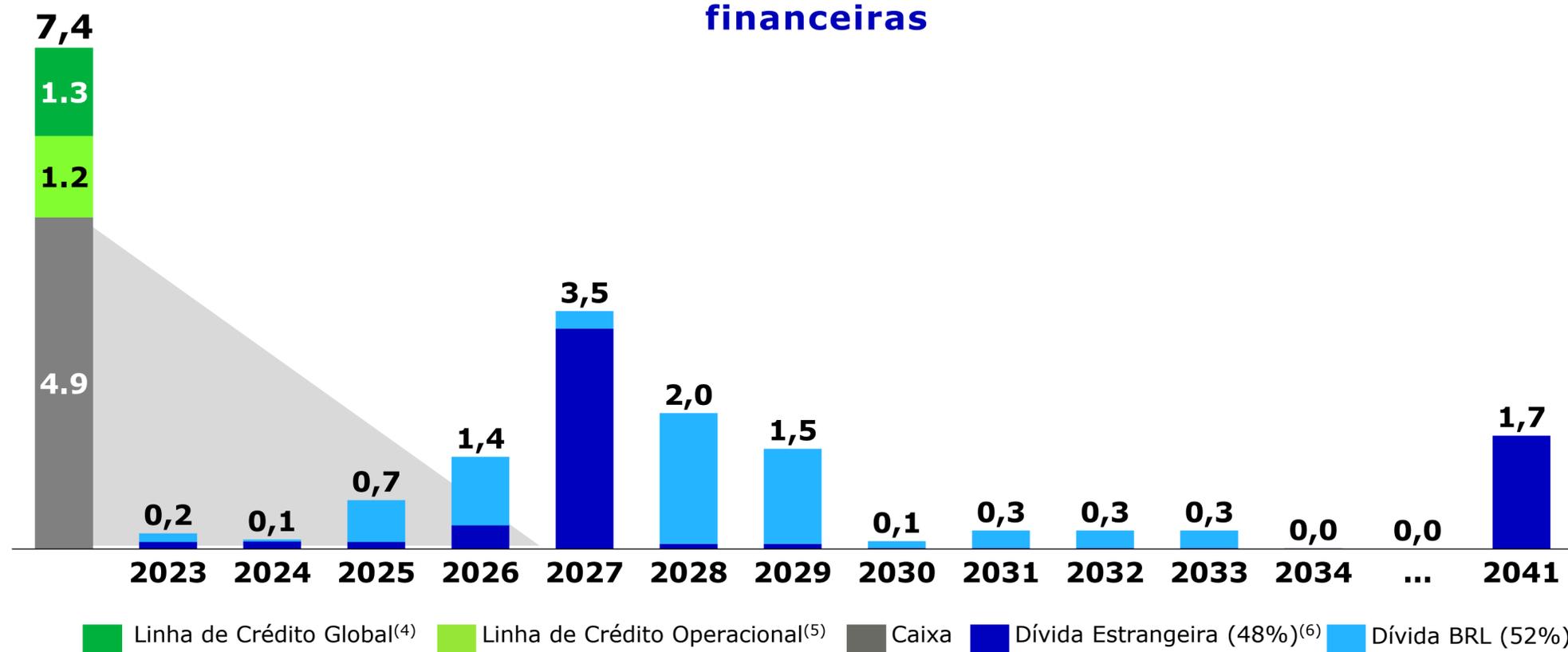


Câmbio fim de período: 2020 (5,20), 2021 (5,58), 2022 (5,22), 9M22 (5,41), 9M23 (5,01)

Perfil de Amortização da Dívida⁽³⁾

Base: 30 de setembro de 2023 (R\$ bilhões)

Dívida Bruta: BRL 12,1 bi
Prazo médio da vencimento: ~6,1 anos
Posição de caixa suficiente para cobrir ~3,3 anos de obrigações financeiras

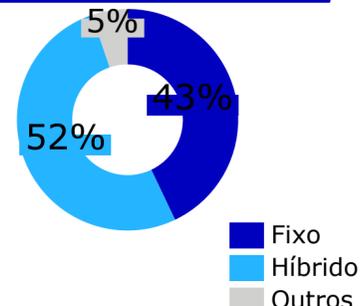
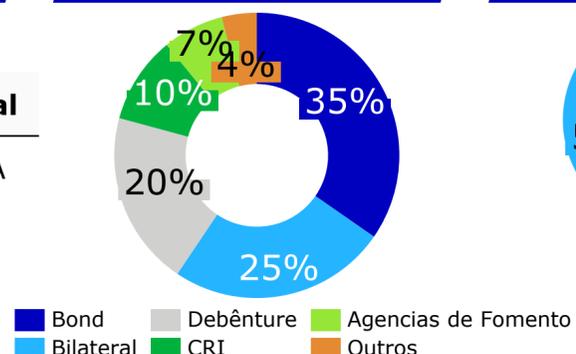


Rating Corporativo

Fontes de Financiamento

Indexadores

Ratings	Global	Local
FitchRatings	BBB-	AAA
MOODY'S	Baa3	-
S&P Global	BBB-	-



Notas: (1) Dívida líquida considera MTM. Ambos usam a taxa de câmbio no fim do período. | (2) EBITDA relacionado a operações estrangeiras foi convertido para reais considerando a taxa de câmbio média do período. | (3) O perfil da dívida não inclui arrendamento | (4) Linha de crédito rotativo global: USD 250 mm. | (5) Linha de crédito rotativo operacional: USD 300 mm; em 30/09/23 estava sacada em USD 66,4 mm. | (6) em USD: 35%; em EUR: 5%; Outras moedas: 8%.
 Fonte: Earnings Release de 3T23 divulgado no site de RI da Companhia

LEIA A ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO



4. Governança Corporativa e ESG

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Votorantim Cimentos: Governança Corporativa



Altos padrões de Governança Corporativa em conformidade com as melhores práticas do mercado

Padrões de Governança Corporativa

A Votorantim Cimentos faz parte do grupo Votorantim S.A:

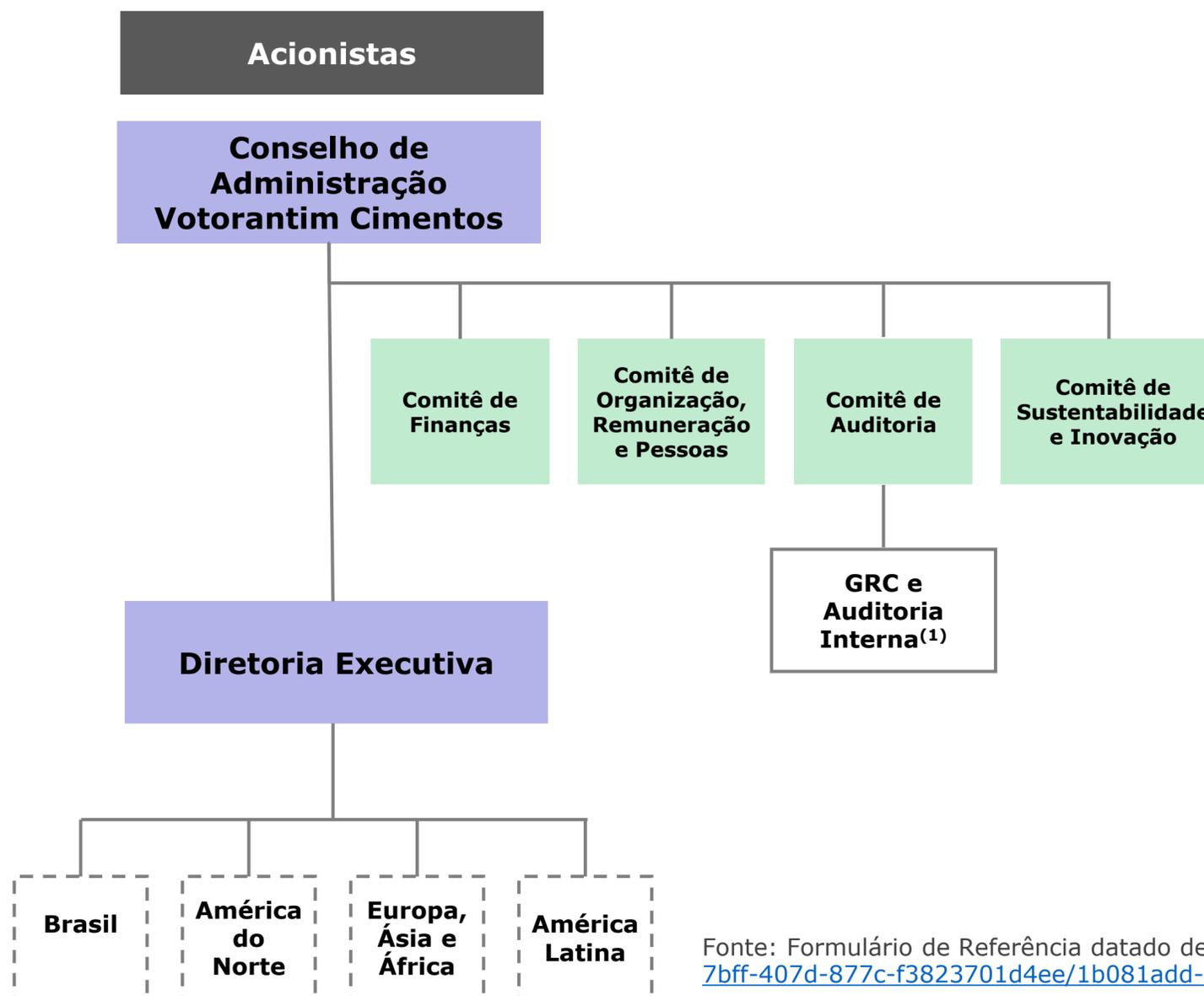
- um dos grupos mais conhecidos da América Latina, com mais de 100 anos de história
- possui investimentos em mais de 5 empresas de capital aberto no Brasil

Companhia listada como "Categoria A" - com políticas de Governança robustas

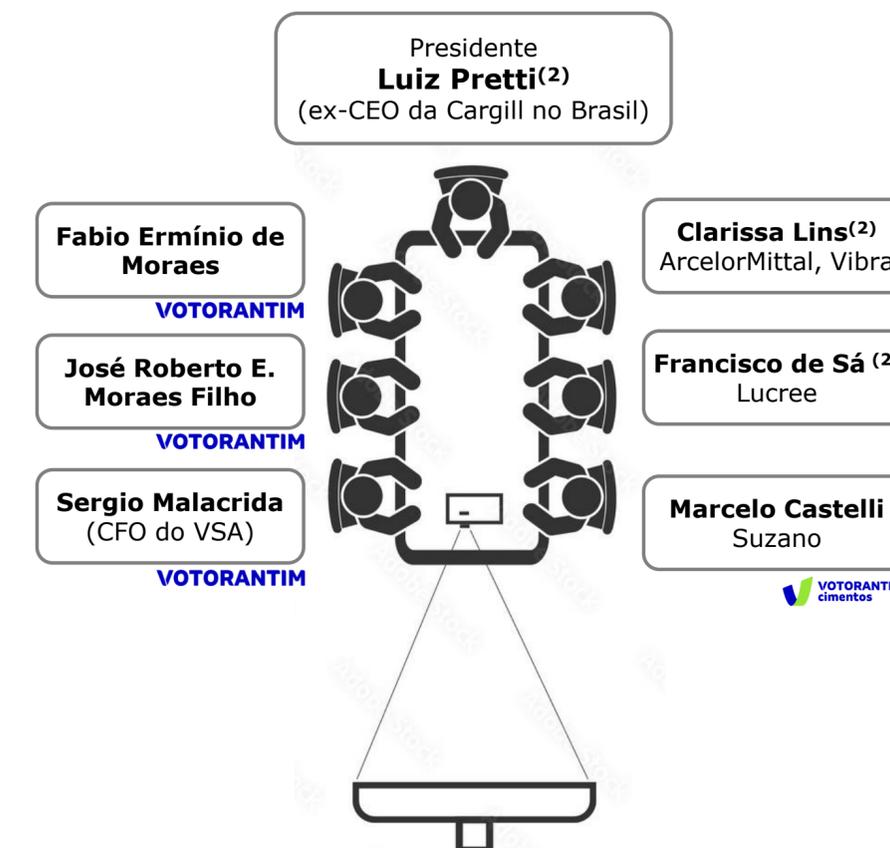
Conselho de Administração experiente e diversificado, com 3 dos 7 membros independentes

Notas: (1) Auditoria Interna e GRC reportam ao Comitê de Auditoria da Votorantim Cimentos e, administrativamente, ao CEO | (2) Membro Independente

Estrutura Organizacional



Conselho de Administração



Fonte: Formulário de Referência datado de 14.11.2023 (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/57da2b51-7bff-407d-877c-f3823701d4ee/1b081add-9e0e-a0e2-0d41-fe94a72371ee?origin=1>)

LEIA A ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Votorantim Cimentos: +13k empregados no mundo

Equipe executivos experiente, alinhada com a estratégia de longo prazo da empresa



Diretoria Executiva e Estatutária



Osvaldo Ayres Filho
Global CEO
+ 25 anos de experiência relevante
~20 anos no grupo Votorantim e na VC desde 2012



Bianca Nasser
Global CFO e DRI
+ 20 anos de experiência relevante e na VC desde 2022



Adjarbas Guerra
Diretor Global de GRC, Auditoria Interna e Ouvidoria
+ 25 anos de experiência relevante
14 anos no grupo Votorantim e na VC desde 2019



Euridice Mason
Diretora Jurídica Global
+ 25 anos de experiência relevante e na VC desde 2023



Álvaro Lorenz
Diretor Sustentabilidade, Relação Institucional, Desenvolvimento de Projeto e Engenharia
+ 25 anos de experiência relevante na indústria e na VC desde 2010



Cinthia Bossi
Diretora Global de Gente, Gestão e Comunicação
~ 30 anos de experiência relevante e na VC desde 2023



Marcio Yamachira
Diretor de Planejamento Estratégico Global e Inovação
+ 20 anos de experiência relevante
~10 no grupo Votorantim e na VC desde 2023



Hugo Armelin
Diretor de Vendas e Marketing e Concreto Brasil
+ 25 anos de experiência relevante e na VC desde 2014



Eduardo Almeida
Diretor Financeiro Brasil
+ 25 anos de experiência relevante e na VC desde 2015

Executivos regionais



Filiberto Ruiz
CEO VCNA
+ 30 anos de experiência relevante e na VC desde 2015



Jorge Wagner
CEO VCEAA
+ 30 anos de experiência relevante e na VC desde 2002



Alexander Capela
Director of VCLatam participations
+ 30 anos de experiência relevante e na VC desde 1997

Pessoas Dedicadas e Motivadas

Cultura Organizacional

OURVCWAY

75,9%
favorabilidade em pesquisas de satisfação e bem-estar (+8,5 p.p. em relação a 2021)

Diversidade & Inclusão

diversidadeVC
É somar pessoas diferentemente iguais.

21%
de cargos de liderança ocupados por mulheres (+1p.p. em relação a 2021)
Meta de atingir 25% até 2030

Treinamento & Desenvolvimento

ESCOLA TÉCNICA VC

+278k
horas dedicadas a treinamento, desenvolvimento e educação

Saúde & Segurança



Baixa
Taxa de frequência de acidentes

Fonte: Formulário de Referência datado de 14.11.2023 (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/57da2b51-7bff-407d-877c-f3823701d4ee/1b081add-9e0e-a0e2-0d41-fe94a72371ee?origin=1>)

LEIA A ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Votorantim S.A.: empresas do portfólio atual

VOTORANTIM

Empresas privadas



MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO

Uma das maiores companhias de cimento no mundo, presente em 11 países, sendo o maior player de cimento do Brasil



FINANCEIRO

5º maior banco privado do Brasil, com posição de liderança em financiamento de veículos e um negócio de banco digital em rápido crescimento



SUCO DE LARANJA

Maior produtor mundial de suco de laranja, operando a partir de uma base de ativos altamente competitiva no Brasil e com total integração logística



AÇOS LONGOS

Mais de 50 anos de história na manufatura de aços longos de alta qualidade na Argentina



IMOBILIÁRIO

Criado para gerar impacto através de projetos de desenvolvimento urbano com gerenciamento ativo e de propriedades comerciais de última geração



GESTÃO AMBIENTAL

Soluções baseadas na natureza, especializada em gestão de terras para negócios tradicionais e da nova economia

Participação 100%

50%

50%

100%

100%

100%

Empresas listadas



ALUMÍNIO

Única empresa de alumínio totalmente integrada verticalmente no Brasil e líder na indústria de alumínio de baixo carbono

CBAV
B3 LISTED NM



ENERGIA RENOVÁVEL

Uma das maiores plataformas de energia renovável do Brasil. Opera com matriz limpa e uma das maiores capacidades instaladas do país

AURE
B3 LISTED NM



ZINCO/COBRE

5º produtora de zinco do mundo, com mais de 60 anos de experiência operando e desenvolvendo ativos de mineração e fundição

NEXA
LISTED
NYSE



INFRAESTRUTURA

Maior plataforma de infraestrutura do Brasil, atuando nos segmentos de concessões rodoviária, mobilidade urbana, aeroportos e serviços

CCRO
B3 LISTED NM

Participação 68%

38%

65%

10%

Novos Investimentos



GROWTH EQUITY

Resultado de uma parceria estratégica com a Temasek para buscar e explorar oportunidades de crescimento no Brasil



TRANSIÇÃO ENERGÉTICA

Parceria estratégica com a CPP Investimentos para acelerar a transição energética, apoiando a descarbonização no Brasil e no mundo

Fonte: Formulário de Referência datado de 14.11.2023 (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/57da2b51-7bff-407d-877c-f3823701d4ee/1b081add-9e0e-a0e2-0d41-fe94a72371ee?origin=1>)

LEIA A ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Votorantim Cimentos: Sustentabilidade como uma Jornada de Longo Prazo

Seguindo o compromisso de continuar tornando a empresa mais sustentável, tanto a curto quanto a longo prazo



Destaques de 2022

E

S

G

Relatório Integrado de 2022



Novas metas de CO₂ alinhadas com o **SBTi**

+R\$ 150 mi em investimentos ambientais

Incorporação das **operações da Pedra do Cavalo** (além de gestão de energia)

+ 18 mi em investimentos sociais

+ 400 iniciativas implementadas
Zero fatalidades e redução na taxa de acidentes

Aumento de mulheres em posições de liderança

Comitê de Sustentabilidade e Inovação (a partir de 2023)

Lançamento de uma nova **Linha de Ética**

Nova **identidade corporativa**

Compromissos para 2030

1. Operamos com integridade e transparência
2. Segurança, saúde e bem-estar são valores fundamentais
3. Inovação: cocriamos soluções sustentáveis
4. Um ambiente diverso e inclusivo

5. Redução da nossa pegada ambiental
6. Promoção de um ambiente mais circular
7. Gerando valor compartilhado em nossas comunidades

Fonte: Formulário de Referência datado de 14.11.2023 (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/57da2b51-7bff-407d-877c-f3823701d4ee/1b081add-9e0e-a0e2-0d41-fe94a72371ee?origin=1>); <https://www.sustainalytics.com/esg-rating/votorantim-cimentos-sa/1015100610>; <https://www.cdp.net/en/responses?queries%5Bname%5D=votorantim+cimentos>

Classificações ESG

A
MSCI 
~60% < A

21,9
 SUSTAINALYTICS
Risco Médio
6 de 140

A-

DRIVING SUSTAINABLE ECONOMIES
Desde 2018


ESG 2022
INDUSTRY TOP RATED

LEIA A ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

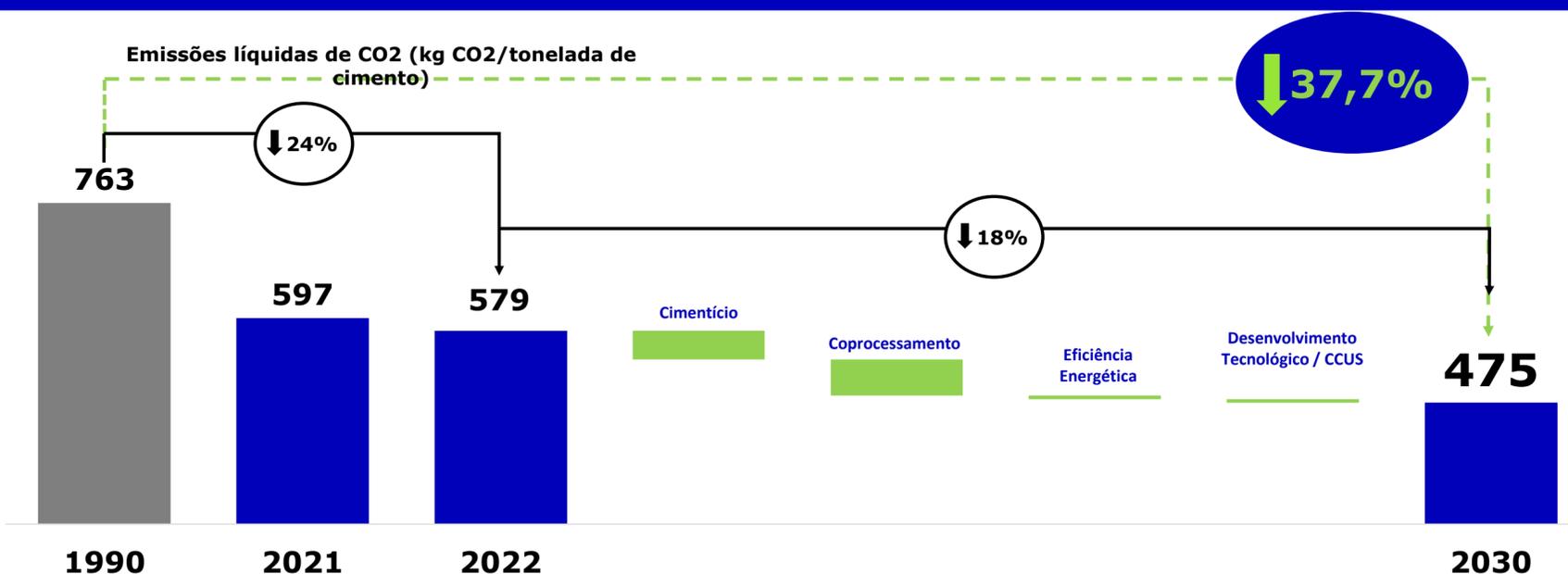
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Votorantim Cimentos: Alinhamento para redução de Emissões de CO₂ até 2030

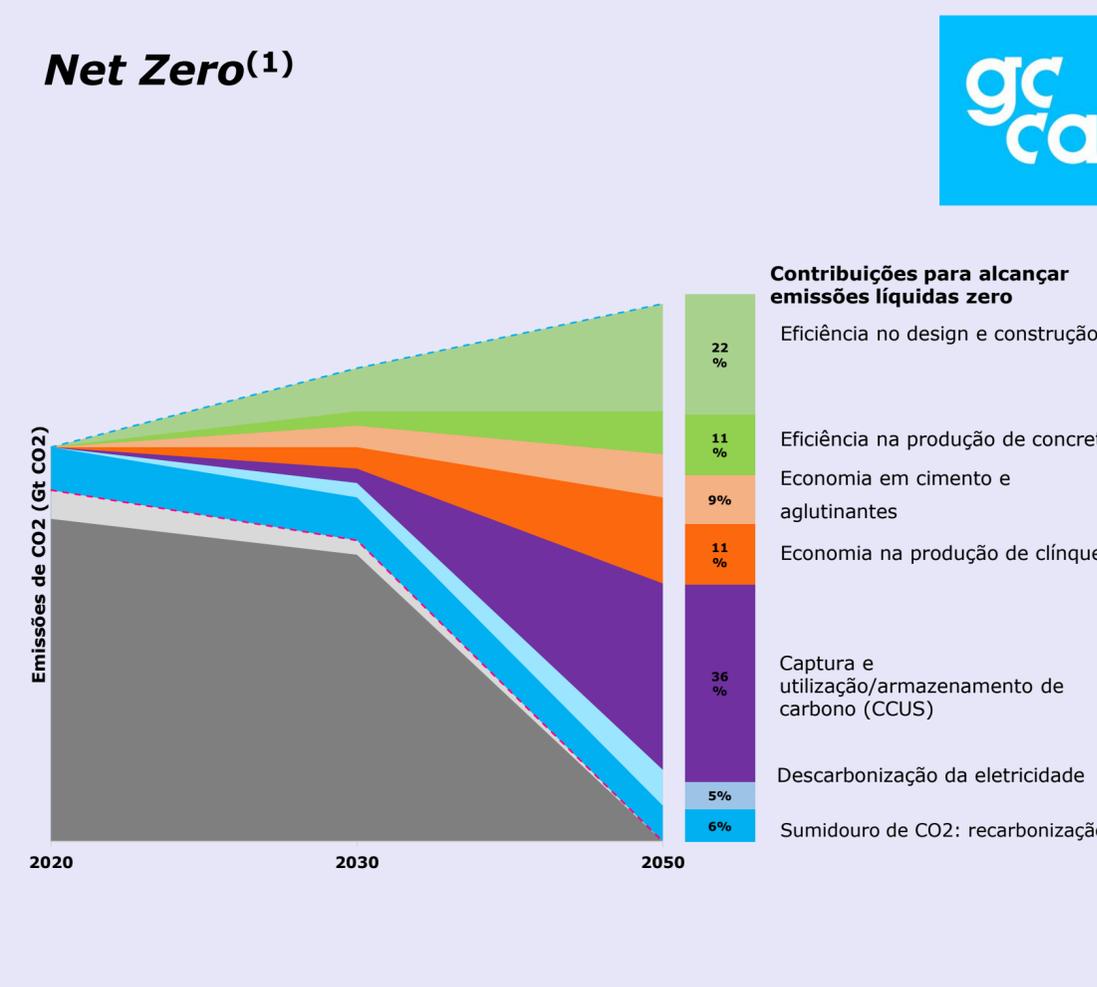


Compromissos de ESG visando criar um legado positivo

Emissões Diretas



Net Zero⁽¹⁾



Desafios

- Apesar das oportunidades em ST e KKC, demanda de mercado incipiente por "produtos verdes"
- Na ausência de mercados regulados de carbono, atratividade de produtos com menor intensidade de carbono não remunera o investimento

Fator de Clínquer

73,9%
2022 → 68,0%
2030

Combustíveis Alternativos

26,5%
2022 → 53,0%
2030

Energia Renovável

22,9%
2022 → 45,0%
2030

Média de Mercado KKC⁽²⁾

Brasil: 60-70%
EUA: 80-90%
Espanha: 65-75%

Espaço para Crescer em ST⁽³⁾

VCBR: 31%
VCNA: 7%
VCEAA: 33%

Matriz de Energia Renovável

Brasil: hidrelétrica e parque eólico
Espanha: energia solar

Fonte: Formulário de Referência datado de 14.11.2023 (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/57da2b51-7bff-407d-877c-f3823701d4ee/1b081add-9e0e-a0e2-0d41-fe94a72371ee?origin=1>); ; (1) <https://gccassociation.org/concretefuture/getting-to-net-zero/>
Notas: (2) KKC: fator clínquer; (3) ST: taxa de substituição térmica.

LEIA A ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO



5. Estratégia de Longo Prazo

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Votorantim Cimentos: Estratégia de Longo Prazo

Reforçar nosso negócio *core* e expandir nosso mercado de atuação por meio de adjacências alinhadas com nossos pilares estratégicos



Somos uma empresa de materiais de construção e soluções sustentáveis

Buscamos crescimento sustentável e contínua competitividade, por meio de soluções e iniciativas que gerem impacto positivo para a companhia e para a sociedade.



Fonte: Formulário de Referência datado de 14.11.2023 (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/57da2b51-7bff-407d-877c-f3823701d4ee/1b081add-9e0e-a0e2-0d41-fe94a72371ee?origin=1>)

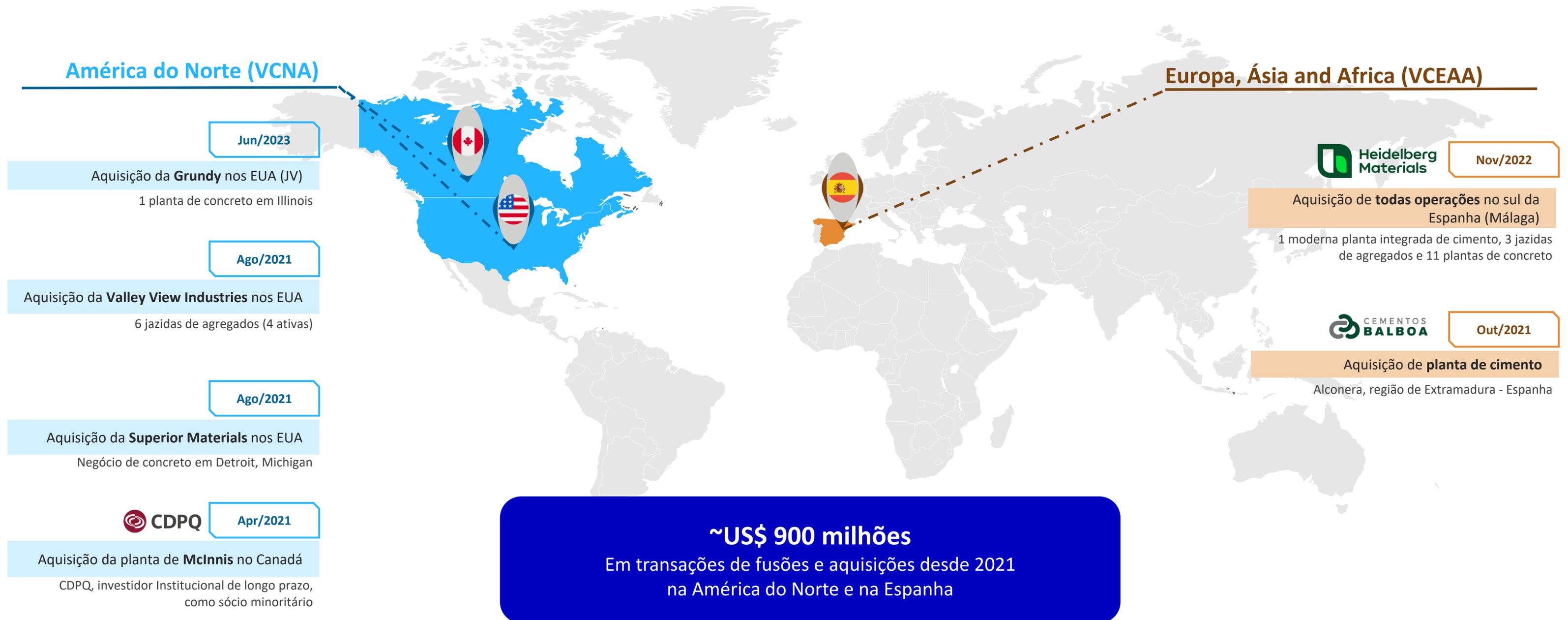
LEIA A ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Votorantim Cimentos: Diversificação Geográfica

Movimentos recentes demonstram a capacidade da Votorantim Cimentos de obter e executar um grande pipeline de oportunidades de investimento em regiões priorizadas



Fonte: Formulário de Referência datado de 14.11.2023 (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/57da2b51-7bff-407d-877c-f3823701d4ee/1b081add-9e0e-a0e2-0d41-fe94a72371ee?origin=1>)

LEIA A ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Votorantim Cimentos: Investimentos em Capex

Investimentos com foco em competitividade, negócios adjacentes e descarbonização

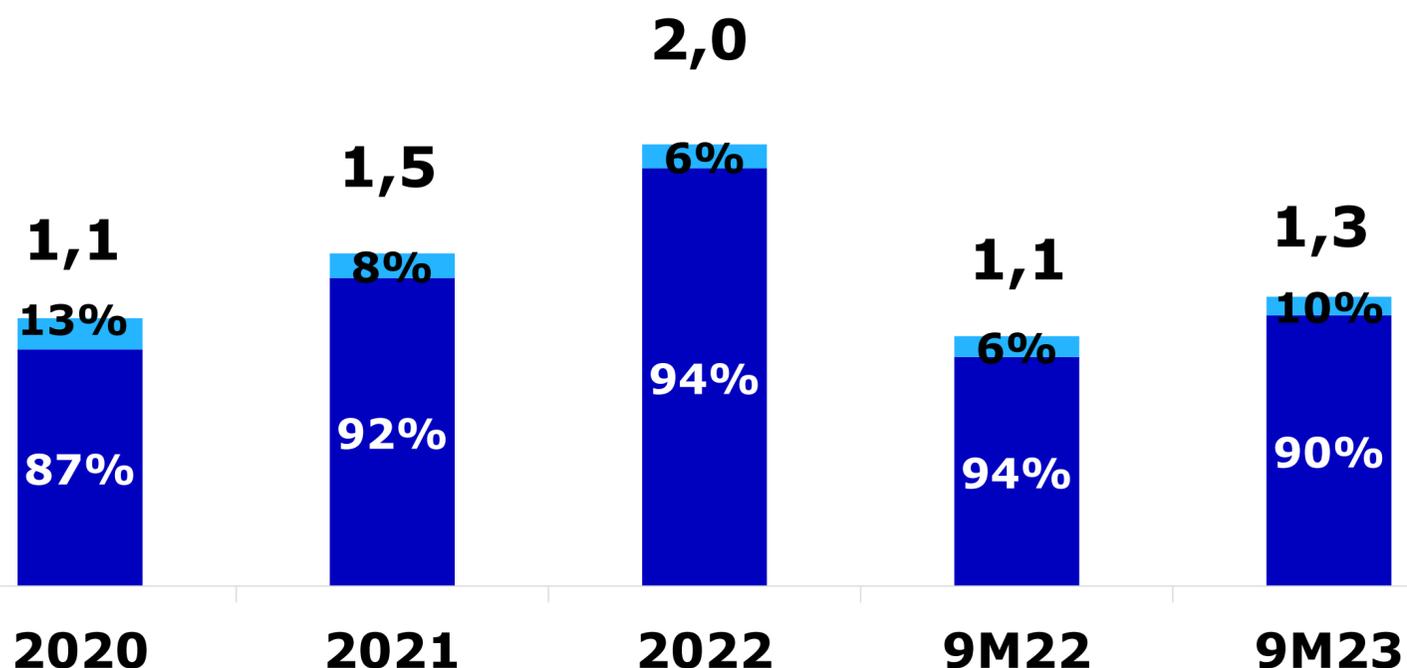


CAPEX

Sustaining & Modernização

R\$ bilhões

■ Não Expansão ■ Expansão



- ✓ Aumento do **Sustaining** relacionados às aquisições de ativos e inflação de custos
- ✓ Projetos de **modernização** com foco em **competitividade** alinhados aos nossos **compromissos ESG**

Expansão

- ✓ Projetos de expansões focados em **adjacências** e aumento marginal na capacidade de cimento.
- ✓ Projeto de aumento de capacidade da Viter com a revitalização da fábrica III de Rio Branco, Curitiba

Fonte: Earnings Realease 3T23 divulgado no site de RI da Companhia

LEIA A ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO



6. Considerações Finais

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Votorantim Cimentos: Considerações Finais



ESSENCIALIDADE DA INDÚSTRIA

Produto essencial para as atividades cotidianas das pessoas, com caminho conhecido para *net zero*

Perspectivas favoráveis de demanda no longo prazo



PLATAFORMA DE NEGÓCIOS ÚNICA

Presença de liderança em mercados relevantes

Plataformas com fortes vantagens competitivas



SÓLIDO *TRACK RECORD*

Balanceamento de portfólio diversificado e geração de caixa em moeda forte

Execução bem-sucedida da estratégia traduzida nos indicadores financeiros

Crescimento com disciplina financeira histórica



CLARA ESTRATÉGIA DE CRIAÇÃO DE VALOR FUTURA

Reforçar nosso negócio principal por meio de competitividade, descarbonização e aquisições

Crescimento em negócios adjacentes

Equipe e modelo de gestão sólido



Fonte: Formulário de Referência datado de 14.11.2023 (<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/57da2b51-7bff-407d-877c-f3823701d4ee/1b081add-9e0e-a0e2-0d41-fe94a72371ee?origin=1>)

LEIA A ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO



6. Contatos de Distribuição e Fatores de Risco

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Contatos da Oferta



Coordenador Líder

Paulo Arruda
paulo.arruda@ubsbb.com

Bruno Finotello
bruno.finotello@ubsbb.com

Daniel Gallina
daniel.gallina@ubsbb.com

Paula Montanari
paula.montanari@ubsbb.com

OL-SalesRF@ubs.com

+55 (11) 2767-6191



Coordenador

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

bbifisales@bradescobbi.com.br



Coordenador

Marcos Garcia
marcos.garcia@bv.com.br
Laura Faria
laura.soares@bv.com.br
Alex Sotanyi Noal
alex.noal@bv.com.br
Victor Bernardo Silva
victor.bernardo@bv.com.br
Adinam Junior
adinam.luis1@bv.com.br
Guilherme Moreira
guilherme.alves@bv.com.br

BCO-
Distribuicao@bancovotorantim.com.br

+55 (11) 5171-1834



Coordenador

Guilherme Maranhão
Rogério Cunha
Felipe Almeida
Luiz Felipe Ferraz
Rodrigo Melo
Fernando Miranda
Gustavo Azevedo
Flavia Neves
Raphael Tosta
Rodrigo Tescari
João Pedro Castro

FI-SalesLocal@itaubba.com.br

+55 (11) 3708-8800



Coordenador

Marco Antônio Brito
João Vicente Abrão da Silva
Boanerges Pereira
Roberto Basaglia
Pablo Bale
Bruna Faria Zanini
Pedro Toledo
Julia Tamanaha Silva
Guilherme Costa

distribuicaoorf@santander.com.br

+55 (11) 3012-7450

LEIA A ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Risco da originação e formalização do lastro dos CRI

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

Eventuais mudanças na interpretação ou aplicação da legislação aplicável às emissões de debêntures e aos certificados de recebíveis imobiliários por parte dos tribunais ou autoridades governamentais de forma a considerar a descaracterização das Debêntures como lastro dos CRI, podem causar impactos negativos aos Titulares de CRI. Além disso, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais, ou outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia dos CRI para seus titulares podem afetar negativamente os pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI, uma vez que, de acordo com o Termo de Securitização, esses tributos constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, e não incidirão no Patrimônio Separado. Emissora e os Coordenadores recomendam aos Investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI, especialmente no que se refere ao tratamento tributário específico a que estarão sujeitos com relação aos investimentos em CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

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

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

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

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar com as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pelas Devedoras, na forma prevista nas Escrituras de Emissão de Debêntures, as Devedoras não terão qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração dos Patrimônios Separados. Em assembleia, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração dos Patrimônios Separados ou optar pela liquidação destes, o que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio

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

A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei n.º 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, caso necessário, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora 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 Qualificados.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio

Risco da Existência de Credores Privilegiados

Não obstante o disposto no artigo 27, parágrafo 4º, da Lei n.º 14.430, 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". Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que "permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

Embora a Lei n.º 14.430 seja posterior à Medida Provisória 2.158-35, de 2001, e específica no que se refere a lastros de Certificados de Recebíveis, como os de CRI, não houve revogação expressa desta. Nesse sentido, caso o dispositivo acima da Medida Provisória 2.158-35 seja aplicado, as Debêntures e os Créditos Imobiliários delas decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os Titulares de CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização dos créditos do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível que créditos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Emissora perante aqueles credores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio

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 n.º 11.033 de 21 de dezembro 2004, em vigor, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando 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

LEIA A ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

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 as Devedoras não serão responsáveis por qualquer majoração de tributos, revogação de isenções ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Quórum de deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI

Como regra geral, as deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares de CRI são aprovadas por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) de Titulares dos CRI em Circulação, em primeira convocação; e maioria dos Titulares dos CRI presentes na respectiva assembleia geral de Titulares dos CRI, em segunda convocação, observados eventuais quóruns qualificados previstos no Termo de Securitização. 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 geral de Titulares dos CRI. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de assembleias gerais de Titulares dos CRI poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

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, os Investidores Qualificados que subscreverem ou adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estarem preparados para manter o investimento nos CRI até a respectiva Data de Vencimento dos CRI.

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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Risco em função do Registro Automático perante a CVM, sem análise prévia da ANBIMA

A Oferta seguirá o rito de registro automático perante a CVM, sem análise prévia da ANBIMA, conforme previsto na Resolução CVM 160, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram analisadas pela referida autarquia federal para verificação do integral cumprimento dos requisitos e procedimentos previstos na regulamentação aplicável. Não há garantias de que os Documentos da Operação seriam aprovados da mesma forma e conteúdo submetidos à análise prévia da CVM, de modo que a Oferta está sujeita a alterações e/ou questionamentos decorrentes de eventual futura ação fiscalizatória, o que poderia ocasionar perdas aos titulares de CRI.

Nesse sentido, 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 Emissora e as Devedoras, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (a) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (b) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

A emissão dos CRI depende da implementação de Condições Precedentes, estabelecidas no Contrato de Distribuição, que podem não se verificar

A emissão dos CRI somente será realizada pela Emissora após o atendimento das Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição e na seção "Contrato de Distribuição de Valores Mobiliários" deste Prospecto Preliminar.

O cumprimento, pelos Coordenadores da Oferta, das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, é condicionado à satisfação das Condições Precedentes até a primeira Data de Integralização, ou, se houver, a data expressamente indicada em cada Condição Precedente, limitado a Data Limite de Colocação. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes (observado que os Coordenadores da Oferta poderão optar pela renúncia ou concessão de prazo adicional que entenda adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes), a Emissão não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das partes do Contrato de Distribuição, com o conseqüente cancelamento da Oferta.

Em caso de cancelamento da Oferta, todos os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento serão automaticamente cancelados e a Emissora, as Devedoras e os Coordenadores da Oferta não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais Investidores Qualificados. É necessário considerar tal possibilidade como fator que poderá afetar as decisões de investimento, sob risco de gerar prejuízos aos Investidores Qualificados.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

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

LEIA A ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

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 das Devedoras, poderão levar ao rebaixamento da classificação de risco do Brasil. Eventual rebaixamento de classificação, obtido durante a vigência dos CRI, poderá obrigar determinados investidores (tais como entidades de previdência complementar) a aliená-las, de forma a afetar negativamente seu preço e sua negociação no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Liquidação do Patrimônio Separado

A ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI.

Em até 15 (quinze) dias contados da ciência de cada Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, deverá ser convocada assembleia geral de Titulares dos CRI pelo Agente Fiduciário, para deliberação sobre (i) a liquidação do Patrimônio Separado, na forma estabelecida no Termo de Securitização, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração; ou (ii) a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração da instituição contratada.

Dado aos prazos de cura existentes e às formalidades e prazos previstos para serem cumpridos no processo de convocação e realização da assembleia geral de Titulares 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.

Caso seja deliberada pela liquidação do Patrimônio Separados, nos termos do item (i) acima, (i) poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado dos CRI; e (ii) os rendimentos oriundos das Debêntures, 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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Realização de auditoria legal com escopo restrito nas Devedoras

No âmbito da Oferta foi realizada auditoria legal com escopo limitado a aspectos legais e a documentos e informações considerados relevantes referentes às Devedoras, com base em operações de mercado para operações similares, não abrangendo todos os aspectos relacionados às Devedoras e as demais informações diretamente divulgadas pelas Devedoras, incluindo a metodologia adotada pelas Devedoras para o provisionamento dos valores envolvidos nos processos judiciais, administrativos ou arbitrais em que tal companhia seja parte, ou outras informações públicas sobre as Devedoras que os investidores possam utilizar para tomar sua decisão de investimento.

Assim, considerando o escopo restrito da auditoria legal, é possível que existam riscos relacionados às Devedoras além daqueles que constam deste Prospecto Preliminar, o que poderá induzir os Investidores Qualificados em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento nos CRI ou acarretar prejuízos adicionais às Devedoras.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários sejam depositados em outras contas que não sejam a Conta dos Patrimônio Separado

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, desde que seja aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada Data de Integralização, sendo certo que o ágio ou o deságio, conforme o caso, serão aplicados em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("Taxa SELIC"); (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (c) alteração no IPCA e/ou Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC); (d) alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3, ou (e) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgada pela ANBIMA; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160. Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora, poderão ser negociados pelos novos Investidores Qualificados com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses Investidores Qualificados ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado.

A Securitizadora deverá promover o resgate antecipado (i) da totalidade dos CRI da Segunda Série, caso ocorra o Resgate Antecipado Total das Debêntures Decorrente da Indisponibilidade do IPCA; (ii) da totalidade dos CRI, caso ocorra (a) o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures Decorrente de Alteração Tributária; ou (b) a ocorrência ou declaração, conforme o caso, de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures; e (iii) dos CRI de titularidade dos Titulares que venham a aderir à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores Qualificados poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade dos Investidores Qualificados que motivou o pagamento do ágio.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Risco de resgate antecipado dos CRI

O Termo de Securitização prevê determinadas hipóteses de resgate antecipado dos CRI. A realização de tais resgates ocasionará a redução do horizonte de investimento dos Titulares dos CRI, caso em que os Titulares dos CRI poderão não conseguir reinvestir o montante percebido com o pagamento antecipado dos CRI em modalidade de investimento que remunere nos mesmos níveis dos CRI. Os Titulares dos CRI deverão avaliar cuidadosamente as possibilidades eventualmente existentes de resgate antecipado dos CRI, independentemente de seu vencimento final, o que poderá afetar o retorno esperado pelos Titulares dos CRI no momento da subscrição dos CRI. Além disso, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na data de seu vencimento.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Risco de ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento que gere o vencimento antecipado das Debêntures, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida para os CRI, frustrando o retorno esperando pelos Titulares dos CRI no momento da subscrição dos CRI. Além disso, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na data de seu vencimento.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

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

As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram ou serão objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi, nem será emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora. Adicionalmente, não foi, nem será obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Prospecto e no formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora. Conseqüentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora constantes do Prospecto e/ou do Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão. Eventual diligência legal nesse sentido poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos investidores com relação a tais aspectos acima descritos.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Riscos Relacionados aos Prestadores de Serviços dos CRI

A Emissora e as Devedoras contrataram diversos prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades no âmbito da Oferta. Caso qualquer desses prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade esperada pela Emissora e/ou pelas Devedoras, poderá ser necessária a substituição do respectivo prestador de serviço, o que pode afetar adversa e negativamente os CRI, a Emissora e/ou as Devedoras 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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Risco de Estrutura

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos das Debêntures emitidas pelas Devedoras, 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 das Devedoras, caso em que os titulares poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Emissora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte das Devedoras.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

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

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pelas Devedoras, na forma prevista nas Escrituras de Emissão, as Devedoras não terão qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.

LEIA A ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

O risco de crédito das Devedoras 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, pelas Devedoras, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora, tampouco conta com nenhum tipo de seguro para cobrir eventuais inadimplementos dos Créditos Imobiliários. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pelas Devedoras, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pelas Devedoras poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, podendo gerar prejuízos aos Titulares dos CRI.

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

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

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pelas Devedoras, na seguinte proporção: (i) o valor total da Emissão das Debêntures VCSA da Primeira Série deverá corresponder a 66% (sessenta e seis por cento) do valor total da Emissão dos CRI da Primeira Série, o valor total da Emissão das Debêntures VCSA da Segunda Série deverá corresponder a 66% (sessenta e seis por cento) do valor total da Emissão dos CRI da Segunda Série, e a quantidade de Debêntures VCSA deverá corresponder a 66% (sessenta e seis por cento) da quantidade de CRI efetivamente distribuídos, proporcionalmente em cada série; e (ii) o valor total da Emissão das Debêntures VCNNE da Primeira Série deverá corresponder a 34% (trinta e quatro por cento) do valor total da Emissão dos CRI da Primeira Série, o valor total da Emissão das Debêntures VCNNE da Segunda Série deverá corresponder a 34% (trinta e quatro por cento) do valor total da Emissão dos CRI da Segunda Série, e a quantidade de Debêntures VCNNE deverá corresponder a 34% (trinta e quatro por cento) da quantidade de CRI efetivamente distribuídos, proporcionalmente em cada série. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado nas Devedoras, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a elas, a seus setores de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que elas estão inseridas são potencialmente capazes de influenciar de forma adversa as suas capacidades de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, os pagamentos devidos em virtude dos CRI, o que poderá prejudicar os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

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

Considerando que as Devedoras emitiram as Debêntures em favor da Emissora 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 Debêntures e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência das Debêntures 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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

A Fiança pode ser insuficiente para quitação das Obrigações Garantidas da VCNNE.

Os Créditos Imobiliários VCNNE – Primeira Série e os Créditos Imobiliários VCNNE – Segunda Série, que compõem os Créditos Imobiliários representados pelos CRI, são lastreados em debêntures da espécie quirografária, com garantia fidejussória, não contando com quaisquer garantias reais. Não há garantia de que, em caso de vencimento antecipado dos CRI da Primeira Série ou dos CRI da Segunda Série, os recursos obtidos com a execução da Fiança serão suficientes para quitação das Obrigações Garantidas da VCNNE de forma integral e que os Titulares dos CRI receberão a totalidade ou mesmo parte dos seus créditos. O processo de execução da Fiança, tanto judicial quanto extrajudicial, pode ser demorado e seu sucesso depende de fatores que estão fora do controle dos Titulares dos CRI, sendo certo que o produto da execução pode não ser suficiente para pagar integralmente ou até mesmo parcialmente o saldo devedor dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Risco de formalização dos Créditos Imobiliários

As CCIs representam os Créditos Imobiliários, oriundos das Debêntures. Problemas na constituição e na formalização das Escrituras de Emissão ou das CCIs podem ensejar a contestação de sua regular constituição pelas Devedoras ou por terceiros, acarretando o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, o que poderá gerar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Risco decorrente da ausência de garantias nos CRI

Conforme descrito no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os CRI e os Créditos Imobiliários, com exceção da Fiança, não contam com qualquer garantia real ou seguro para cobrir eventuais inadimplementos dos Créditos Imobiliários. Por este motivo, os Créditos Imobiliários possuem natureza quirografária, não gozando de prioridade especial em relação a credores das Devedoras. Em relação aos Créditos Imobiliários VCNNE – Primeira Série e os Créditos Imobiliários VCNNE – Segunda Série, a VCSA outorgou a Fiança, nos termos

44

LEIA A ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

da Escritura de Emissão de Debêntures VCNNE, entretanto, conforme fator de risco "Riscos do Regime Fiduciário" acima, pode haver credores privilegiados em relação aos Titulares dos CRI. Assim, na hipótese de as Devedoras deixarem de arcar com suas obrigações descritas nas Escrituras de Emissão, os Titulares dos CRI não gozarão de garantia sobre bens específicos das Devedoras, devendo valer-se de processo de execução convencional para acessar o patrimônio das Devedoras a fim de satisfazer seus créditos. Ainda, na hipótese de regime de administração especial temporária, intervenção, liquidação extrajudicial, ou ainda qualquer hipótese envolvendo concurso de credores das Devedoras, os Créditos Imobiliários não gozarão de qualquer prioridade, o que pode prejudicar os Titulares dos CRI. Assim, o não pagamento pela Emissora do valor devido dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, e/ou a não adoção das referidas medidas poderão gerar um efeito material adverso aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Risco de Indisponibilidade do IPCA

No caso de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por mais de 20 (vinte) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicada taxa em sua substituição ("Taxa Substitutiva"), devendo a Securitizadora ou as Devedoras convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, assembleia geral de titulares das Debêntures, conforme procedimento previsto nas Escrituras de Emissão de Debêntures, a qual terá como objeto a deliberação pela Securitizadora, de comum acordo com as Devedoras, sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária das Debêntures, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Atualização Monetária das Debêntures. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre as Devedoras, a Securitizadora e os Titulares, e, conseqüentemente, não seja realizada a assembleia geral de titulares das Debêntures mencionada acima, as Devedoras deverão, de forma simultânea, realizar o Resgate Antecipado Total das Debêntures Decorrente da Indisponibilidade dos IPCA, com o conseqüente Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série da respectiva Emissão, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração das Debêntures da Segunda Série da respectiva Emissão imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, não sendo devido qualquer prêmio, desconto ou penalidade, caso em que, para a apuração da Atualização Monetária das Debêntures será utilizado o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente. Nessa hipótese, o Titular de CRI da Segunda Série poderá ter seu horizonte original de investimento reduzido e os CRI da Segunda Série poderão ser resgatados por um valor inferior ao esperado, considerando que será utilizado o último IPCA disponível.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Risco da Marcação a Mercado

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Risco relacionado à Remuneração dos Créditos Imobiliários

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula que sujeita o devedor ao pagamento de juros de acordo com a Taxa DI divulgada pela B3. Dessa forma, há a possibilidade de, em 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. Em se concretizando esta hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI poderá ampliar o descasamento entre os juros relativos à Remuneração dos CRI e/ou conceder aos Titulares de CRI uma remuneração inferior à atual Remuneração dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

A participação de Investidores Qualificados que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente o resultado do Procedimento de Bookbuilding e o investimento nos CRI por Investidores Qualificados que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez dos CRI no mercado secundário

Poderá ser aceita a participação de Investidores Qualificados que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. A participação das Pessoas Vinculadas na Oferta será admitida mediante apresentação de Pedido de Reserva ou ordem de investimento, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, ao Coordenador Líder, ainda que seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI, nos termos do artigo 56, parágrafos 4º e 5º, inciso I, da Resolução CVM 160. As taxas aplicáveis à Remuneração de cada série serão definidas após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding, no decorrer do qual serão aceitas intenções de investimentos de Investidores Qualificados que sejam Pessoas Vinculadas.

Os Investidores Qualificados devem estar cientes de que a participação de Investidores Qualificados que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação da taxa final da Remuneração e o investimento nos CRI por Investidores Qualificados que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez dos CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Restrição à negociação dos CRI que somente poderão ser negociados entre Investidores em Geral após 6 (seis) meses da divulgação do Anúncio de Encerramento

Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários para o público investidor geral depois de decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, conforme disposto no artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160. Sendo assim, cada Investidor deverá observar as restrições para negociação dos CRI nos termos da regulamentação vigente.

LEIA A ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Risco de pagamento das Despesas pelas Devedoras

Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas relativas aos CRI e/ou à Oferta. Desta forma, caso as Devedoras não realizem a recomposição do Fundo de Despesas e/ou o pagamento das Despesas diretamente, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Alteração do local de pagamento em caso de vencimento antecipado dos CRI

Os pagamentos relacionados aos CRI são efetuados utilizando o sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3, instituição na qual os CRI estão eletronicamente custodiados. Caso seja declarado o vencimento antecipado dos CRI, a B3 deixará imediatamente de realizar a custódia eletrônica dos CRI, impossibilitando que os pagamentos continuem sendo realizados através de seu sistema de liquidação e compensação.

Assim, em conformidade com o Termo de Securitização, os pagamentos realizados após a declaração de vencimento antecipado dos CRI serão disponibilizados, pela Emissora, em sua sede, aos respectivos Titulares de CRI.

Portanto, em caso de vencimento antecipado dos CRI, os Titulares de CRI poderão enfrentar dificuldades operacionais para receberem os valores que lhes são devidos.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Possibilidade do pagamento de despesas diretamente pelos Titulares de CRI, no caso de insuficiência do Fundo de Despesa e do Patrimônio Separado

Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei n.º 14.430, caso o Fundo de Despesa e o Patrimônio Separado sejam insuficientes para arcar com as despesas, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Desenvolvimento recente da securitização de Créditos Imobiliários

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Mais recentemente, em agosto de 2022, foi editada a Lei n.º 14.430, que sistematizou na legislação brasileira a securitização de direitos creditórios e a emissão de certificados de recebíveis. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. 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 das Devedoras.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o 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. Nesses casos, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos, inclusive, no caso das pessoas físicas, perder o benefício fiscal referente à isenção de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033. Ademais, em situações adversas envolvendo os CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

Risco decorrente do descasamento da Remuneração das Debêntures e da Remuneração dos CRI

Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares dos CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora. Todos os pagamentos de remuneração relacionados às Debêntures da Segunda Série da respectiva Emissão serão feitos com base na variação acumulada do IPCA divulgados com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série da respectiva Emissão aplicáveis.

Em razão disso, a variação acumulada do IPCA utilizada para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI a ser pago ao respectivo Titular dos CRI poderá ser menor do que a variação acumulada do IPCA, divulgada nas respectivas datas de pagamento da Remuneração dos CRI, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelo respectivo Titular dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

A interpretação da Medida Provisória nº 2.158-35

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

Fatores de Risco

Indisponibilidade de negociação dos CRI no mercado secundário até o encerramento da Oferta

O início da negociação na B3 dos CRI no mercado secundário não ocorrerá até a divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme a seção "Cronograma de Etapas da Oferta" deste Prospecto Preliminar, observado também o disposto no artigo 54 da Resolução CVM 160. Nesse sentido, cada um dos Investidores Qualificados deverão considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

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 os CRI, 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 os CRI ao preço e no momento desejados.

Os subscritores dos CRI não têm nenhuma garantia de que no futuro terão um mercado líquido em que possam negociar a alienação desses títulos, caso queiram optar pelo desinvestimento. Isso pode trazer dificuldades aos titulares de CRI que queiram vendê-las no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

A economia brasileira é vulnerável a uma série de riscos internos, cada um dos quais pode ter um efeito adverso sobre o crescimento econômico do Brasil, e sobre a liquidez e os mercados de negociação dos CRI

A economia brasileira e, portanto, as finanças públicas, estão sujeitas a riscos decorrentes de eventos internos ao Brasil. Estas incluem as condições econômicas e comerciais gerais no Brasil, o nível de demanda do consumidor, o nível de credibilidade que os consumidores nacionais e os investidores estrangeiros têm nas condições econômicas e políticas no Brasil, as taxas de câmbio atuais e futuras da moeda brasileira, o nível da dívida doméstica, o nível da inflação doméstica, a capacidade do Brasil em gerar um superávit orçamentário primário, o nível de investimento estrangeiro direto e de carteira, o nível das taxas de juros nacionais, o grau de incerteza política nas esferas federal e estadual no Brasil e as investigações sobre a corrupção e seu impacto nas condições políticas e econômicas no país.

Qualquer um desses fatores, eventos ou desenvolvimentos similares podem afetar adversamente a liquidez e os mercados de negociação dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

A inflação e certas medidas do Governo Federal para combatê-la podem afetar adversamente a economia brasileira e o mercado brasileiro de valores mobiliários, bem como a condução dos negócios das Devedoras

O Brasil apresentou no passado um histórico de altos índices de inflação. Medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação sobre possíveis medidas governamentais futuras, podem contribuir para incertezas na economia brasileira e para aumentar a volatilidade no mercado de capitais brasileiro. Ações futuras do Governo Federal, incluindo definição das taxas de juros ou intervenções no mercado de câmbio para ajustar ou recuperar o valor do Real, poderão ter efeitos relevantes e adversos na economia brasileira e/ou nos negócios da Emissora.

Caso o Brasil apresente altas taxas de inflação no futuro, talvez as Devedoras não seja capaz de reajustar os preços que cobra de seus clientes para compensar os efeitos da inflação em sua estrutura de custos operacionais e/ou financeiros. Pressões inflacionárias também podem afetar a capacidade das Devedoras de se antecipar a políticas governamentais de combate à inflação que possam causar danos aos seus negócios.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

Redução de Investimentos Estrangeiros no Brasil

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e a atual 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, bem como aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Além disso, a redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode prejudicar de forma significativa as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor



Obrigado