

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PLATÃO CAPITAL

Oferta Pública da 173ª Emissão de Certificado de
Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.
no valor de

R\$ 95.000.000,00

Via Registro Automático (R. CVM 160)
Setembro de 2023



Fonte: Banco de imagens - Modal



LEIA O TERMO DE EMISSÃO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

Aviso Legal

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

Este **material publicitário** foi preparado exclusivamente para as apresentações, relacionadas à emissão e à oferta (“**Oferta**”) da 173ª (centésima septuagésima terceira) emissão, em série única, de certificados de recebíveis imobiliários da **TRUE SECURITIZADORA S.A. (“Emissora”)**, lastreado em direitos creditórios cedidos pela **SPRS PLATÃO CAPITAL III S.A. (“Cedente”)**, com base em informações prestadas pela Cedente, e pela **PLATÃO CAPITAL S.A. (“Platão Capital”)**, e não implica, por parte do **BANCO MODAL S.A.**, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“**Coordenador Líder**”), em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste material e às expectativas de rendimentos futuros e/ou do valor principal investido, ou julgamento sobre a qualidade da Oferta, da Emissora, da Cedente, dos Platão Capital, conforme aplicável, ou dos títulos objeto deste material e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nos CRI ou consultoria de valores mobiliários.

Este **material publicitário** apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores profissionais, assim definidos nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 30, de 11 de maio de 2021 (“**CVM**”, “**Investidores Profissionais**” e “**Resolução CVM 30**”, respectivamente), devem ler o *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 173ª (centésima septuagésima terceira) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Cedidos pela SPRS Platão Capital III S.A.”* (“**Termo de Securitização**”), em especial a seção “**Fatores de Risco**” antes de decidir investir nos CRI. Qualquer decisão de investimento por tais Investidores Profissionais é de sua exclusiva responsabilidade e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura e deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Termo de Securitização e demais documentos da Oferta, bem como em consultas a seus próprios consultores e assessores, em matérias relacionadas à Emissão, seus aspectos legais, regulatórios, tributários, negociais, de investimentos, financeiros, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nos CRI.

LEIA O TERMO DE EMISSÃO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

Aviso Legal (cont.)

Nem a Emissora, nem a Cedente, nem a Platão Capital, nem o Coordenador Líder atualizarão quaisquer das informações contidas nesta apresentação, sendo certo que as informações aqui contidas estão sujeitas a alterações, sem aviso prévio aos destinatários. O Coordenador Líder e seus representantes não prestam qualquer declaração ou garantia com relação às expectativas de rendimentos futuros no pagamento do valor principal investido, às informações contidas nesse documento ou julgamento sobre a qualidade da Emissora, da Cedente, da Oferta e dos CRI e não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada com base nas informações contidas neste material.

O Investidor Profissional deve estar ciente das restrições previstas na Resolução da CVM nº CVM 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”) quanto à divulgação da Oferta, especialmente quanto ao número de investidores que podem ser procurados, devendo este se comprometer, portanto, a não divulgar e/ou fornecer a terceiros, reproduzir ou, ainda, de qualquer modo, dispor de quaisquer informações relacionadas à Emissão, à Emissora, à Cedente, à Platão Capital, à Oferta e aos CRI às quais tenha acesso, incluindo, mas não se limitando, àquelas contidas no presente material.

Os potenciais Investidores Profissionais devem utilizar todos os elementos que julgarem necessários para avaliar o eventual investimento antes de decidir investir nos CRI. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissão, os CRI, a Oferta e sobre este material poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder.

Ao receber este **material publicitário** e/ou ler as informações aqui contidas, o destinatário deve assegurar que (i) é um Investidor Profissional; (ii) tem conhecimento e experiência em questões financeiras, de negócios e avaliação de risco suficiente com relação aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria análise, avaliação e investigação independentes sobre méritos, riscos, adequação de investimento em valores mobiliários, bem como sobre a Cedente e a Platão Capital, conforme aplicável, suas controladas e coligadas, setor de atuação, atividades e situação econômico-financeira, sobre a Oferta e os CRI, bem como sobre sua própria situação econômico-financeira e seus objetivos de investimento; e (iii) o investimento nos CRI é adequado ao seu nível de sofisticação e ao seu perfil de risco. Os Investidores Profissionais, para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRI.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Aviso Legal (cont.)

Este **material publicitário** contém informações prospectivas, as quais constituem apenas estimativas e não são garantias de futura performance. Os investidores devem estar cientes que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados à operação da Emissora, da Cedente e da Platão Capital, que podem fazer com que o seu resultado seja substancialmente diferente das informações prospectivas contidas neste **material publicitário**. Termos iniciados em letras maiúsculas neste material que não estejam expressamente definidos neste material terão o significado a eles atribuídos no Termo de Securitização.

A OFERTA DE CRI É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO VIII, (A) E 27, INCISO I DA RESOLUÇÃO CVM 160. PORTANTO, A DISTRIBUIÇÃO DESTE MATERIAL É REALIZADA DE FORMA CONTROLADA PELO COORDENADOR LÍDER.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA OU PROJETADA NESTE MATERIAL E/OU NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÃO E NEM DEVERÃO SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSAS, GARANTIAS OU SUGESTÕES DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE OS CRI PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, À EMISSORA, A CEDENTE, A PLATÃO CAPITAL E À CVM.

A OFERTA SERÁ REALIZADA NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160 E DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS, ESTANDO, PORTANTO, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO VIII, (A) E 27, INCISO I, DA RESOLUÇÃO CVM 160 E DO ARTIGO 19 DA LEI Nº 6.385, DE 7 DE DEZEMBRO DE 1976, CONFORME ALTERADA, SUJEITA AO RITO AUTOMÁTICO DE REGISTRO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS.

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

LEIA O TERMO DE EMISSÃO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Aviso Legal (cont.)

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO É DIRECIONADO PARA OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, SITUAÇÕES FINANCEIRAS OU NECESSIDADES ESPECÍFICAS DE QUALQUER DESTINATÁRIO. ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO TEM A INTENÇÃO DE FORNECER BASES DE AVALIAÇÃO PARA TERCEIROS DE QUAISQUER VALORES MOBILIÁRIOS E NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO RECOMENDAÇÃO PARA SUBSCRIÇÃO OU AQUISIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. ESTE MATERIAL DE APOIO NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES QUE UM POTENCIAL INVESTIDOR DEVE CONSIDERAR ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI. A SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI NO ÂMBITO DA OFERTA PODERÃO SER FEITAS APENAS POR INVESTIDORES PROFISSIONAIS, CAPAZES DE ENTENDER E ASSUMIR OS RISCOS ENVOLVIDOS NESSE TIPO DE OPERAÇÃO.

A LEITURA DESTA MATERIAL NÃO SUBSTITUI A LEITURA INTEGRAL E CUIDADOSA DOS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI, EM ESPECIAL O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS DEVEM LER ATENTAMENTE E A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E QUALQUER OUTRA INFORMAÇÃO PÚBLICA QUE JULGAREM NECESSÁRIA SOBRE A EMISSORA, SOBRE A CEDENTE E SOBRE A PLATÃO CAPITAL ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI, OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS DEVEM CONSIDERAR, CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTE MATERIAL, EM PARTICULAR AS INFORMAÇÕES DETALHADAS SOBRE OS RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NOS CRI, OS “FATORES DE RISCO” DESCRITOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, BEM COMO AS DEMAIS INFORMAÇÕES QUE ENTENDAM SER NECESSÁRIAS SOBRE A EMISSORA, A CEDENTE, A PLATÃO CAPITAL E OS CRI.

LEIA O TERMO DE EMISSÃO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

AGENDA

- 1 Termos e Condições da Operação
- 2 Sumário Executivo da Companhia
- 3 Panorama Setorial
- 4 Visão Geral da Companhia
- 5 Pipeline de Projetos
- 6 Contatos da Distribuição
- 7 Custos Indicativos da Oferta
- 8 Fatores de Risco



Fonte: Banco de imagens - Modal

LEIA O TERMO DE EMISSÃO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

AGENDA

- 1 Termos e Condições da Operação**
- 2 Sumário Executivo da Companhia
- 3 Panorama Setorial
- 4 Visão Geral da Companhia
- 5 Pipeline de Projetos
- 6 Contatos da Distribuição
- 7 Custos Indicativos da Oferta
- 8 Fatores de Risco



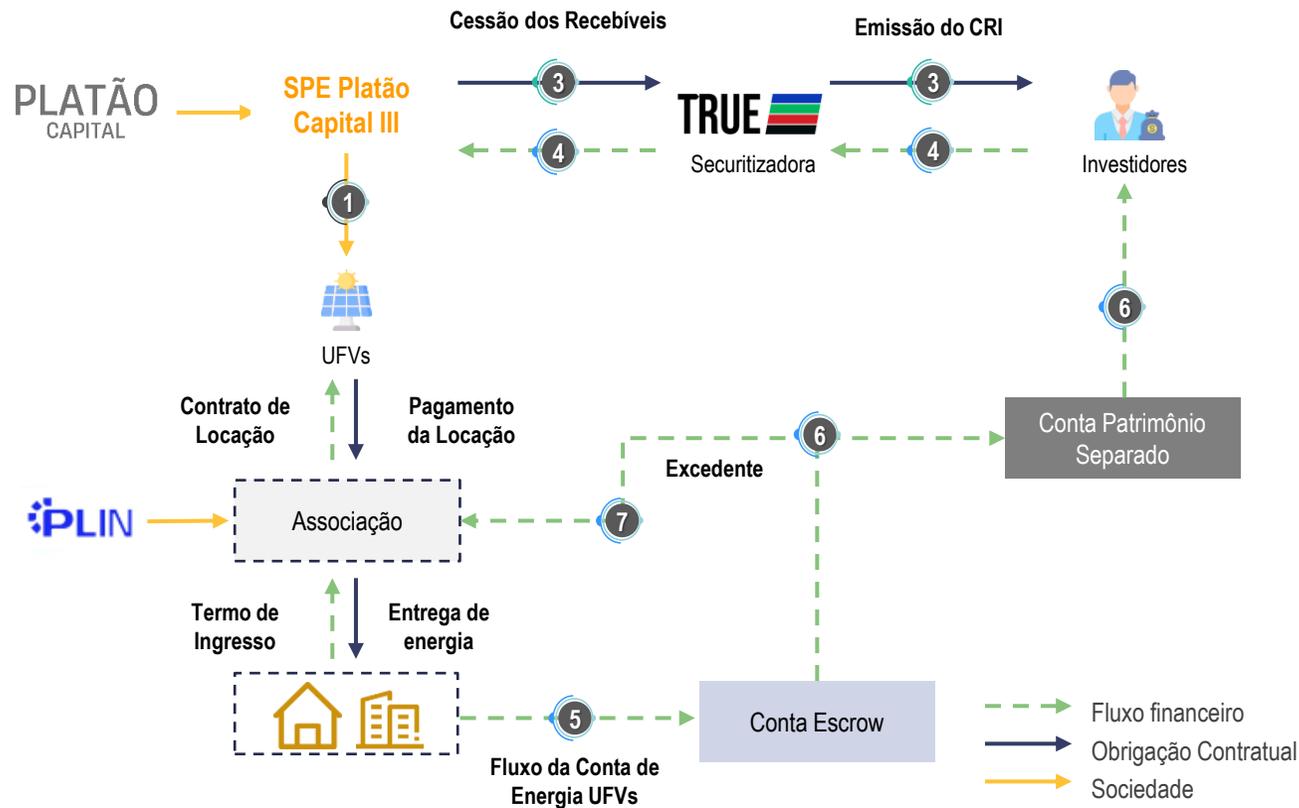
Fonte: Banco de imagens - Modal

LEIA O TERMO DE EMISSÃO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Estrutura da Operação

Desenho da Operação



Passo a Passo

1. A SPE firma contratos de locação das UFVs com a Associação, onde os clientes finais aderem ao Termo de Adesão e recebem energia;
2. A SPE cede os recebíveis dos contratos de locação para a Securitizadora, que por sua vez utiliza como lastro para emissão do CRI;
3. Os investidores realizam a subscrição e integralização do CRI mediante intermediação do Coordenador Líder;
4. O fluxo de pagamentos relacionados a conta de energia dos clientes finais cai em Conta Escrow da operação;
5. Após a verificação de covenants e demais obrigações pecuniárias da dívida, o fluxo é destinado a uma Conta de Patrimônio Separado da Securitizadora, onde os recursos serão utilizados para o pagamento do QMM (Juros + Principal e Recomposição dos fundos); e
6. Os recursos excedentes serão transferidos para a conta de livre de movimento da Associação.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Principais Termos e Condições da Oferta



Oferta	173ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.
Cedente	SPRS Platão Capital III S.A.
Devedora	Associação de Geração Distribuída Plin Energia
Créditos Imobiliários	Cédulas de crédito imobiliário representativos da locação das UFVs durante um período a ser acordado entre as Partes
Coordenadores	Banco Modal S.A.
Público alvo da oferta	Investidores Profissionais
Valor total da oferta	R\$ 95.000.000,00 (noventa e cinco milhões de reais)
Prazo total	14 anos (168 meses)
Pagamento de juros	Mensal, sem carência
Pagamento de principal	Mensal, sem carência, com curva de amortização customizada
Duration aproximada	5,69 anos
Taxa indicativa	Maior entre NTN-B 2030 + 457bps ou IPCA + 11,00% a.a. (exp du / 252)
Garantia	<ol style="list-style-type: none">i. Fiança da Platão Capital até o Completion Físico e Financeiro;ii. Cessão Fiduciária de recebíveis dos clientes oriundos das UFVs e das contas vinculadas;iii. Alienação Fiduciária das quotas das Cedentes;iv. Alienação Fiduciária dos equipamentos empregados nas UFVs; ev. Alienação Fiduciária do direito de superfície que recai sobre os imóveis das UFVS.

LEIA O TERMO DE EMISSÃO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

Principais Termos e Condições da Oferta (cont.)



Destinação de Recursos	Financiamento do pipeline de UFVs da companhia
Completion Físico e Financeiro	<p>Significa, com relação a todas as UFVs, o cumprimento, de forma cumulativa das seguintes condições, e desde que não esteja em curso qualquer inadimplemento (pecuniário ou não pecuniário) no âmbito do Documentos da Oferta:</p> <ol style="list-style-type: none">Conclusão das obras e efetiva conexão das UFVs com a distribuidora de energia;Atendimento do Índice de Cobertura do Serviço da Dívida ("ICSD") $\geq 1,25x$, aferidos durante o período de 6 (seis) meses consecutivos;Atendimento do índice de capacidade de desempenho de geração de energia mínimo (performance ratio) das respectivas UFVs, a ser definido nos Documentos da Oferta, aferido após o início da sua operação;Quitação de todos os passivos e obrigações relacionados à fase de construção; eGeração de energia de todas as UFVs em linha com as garantias físicas contratadas, nos termos dos contratos de EPC.
Fundos de Despesas, Liquidez e Obras	<p>As Cedentes constituirão, na data de liquidação dos CRI, os seguintes fundos mediante retenção e manutenção dos recursos:</p> <ol style="list-style-type: none">Fundo de Despesas: montante relativo ao pagamento das despesas recorrentes relacionadas a emissão e manutenção dos CRI;Fundo de Liquidez: montante relativo ao (i) valor inicial suficiente para o pagamento de 12 (doze) primeiras parcelas vincendas de juros e amortização ("PMTs") e (ii) recomposição para um valor mínimo equivalente às 3 (três) próximas PMTs; eFundo de Obras: mediante retenção de todos os recursos necessários para o pagamento das despesas do CRI e constituição do Fundo de Despesas e Fundo de Liquidez, montante relativo ao pagamento de despesas comprovadas no desenvolvimento e construção das UFVs
Seguros	<p>Serão contratados, em nome das Cedentes ou prestador de serviço no âmbito dos contratos de EPC, os seguintes seguros:</p> <ol style="list-style-type: none">Seguros Pré Operacionais: pacote de seguros para período anterior a conclusão das UFVs com cobertura para riscos de engenharia e manutenção, responsabilidade civil e garantia de cumprimento dos contratos de EPC, conforme aplicávelSeguros Operacionais: pacote de seguros para período posterior a conclusão das UFVs com cobertura para riscos de responsabilidade civil, danos materiais aos equipamentos e garantia técnica dos equipamentos.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Cronograma Indicativo



LEIA O TERMO DE EMISSÃO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

AGENDA

- 1 Termos e Condições da Operação
- 2 Sumário Executivo da Companhia**
- 3 Panorama Setorial
- 4 Visão Geral da Companhia
- 5 Pipeline de Projetos
- 6 Contatos da Distribuição
- 7 Custos Indicativos da Oferta
- 8 Fatores de Risco



Fonte: Banco de imagens - Modal

LEIA O TERMO DE EMISSÃO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Sumário Executivo

Visão Geral da Companhia

- Platão Capital nasceu em 2019, com o objetivo de desenvolver e captar recursos para usinas própria no modelo de Geração Distribuída;
- Em 2021, concluiu o primeiro ciclo de investimentos no estado Paraná, construindo a UFV Loanda, que totaliza 6,7 MWp de potência instalada;
- Recentemente, concluíram as obras da UFV Santa Isabel do Ivaí, de 2,67 MWp de potência.



Investidores



Holding dos projetos



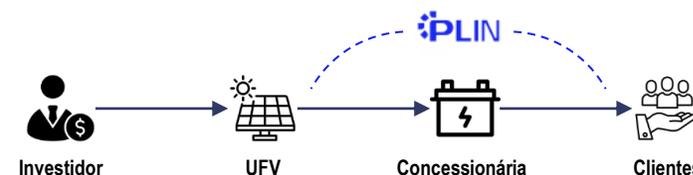
Gestão comercial

Estrutura Societária



Visão Geral da Plin – Plataforma Comercial

- Plataforma comercial criada com quadro societário similar ao da Platão Investimentos, responsável pelos serviços de comercialização de energia e CRM dos clientes



Visão Geral do Setor

Fonte Solar Fotovoltaica		Geração Distribuída	
	Mais de R\$ 159,1 bilhões em investimentos		Mais de 979,7 mil novos empregos gerados
	2.067.315 Sistemas solares fotovoltaicos conectados à rede		2.999.938 Unidades consumidoras

Status das UFVs

	Operacional	Em construção	Ready to Built
	1 UFVs	14 UFVs	5 UFVs
	6,65 MWp	53,97 MWp	16,63 MWp
	PR	PR,MS	PR, MS e MT
	100% vendida	25% vendida	0% vendida

Principais Clientes

Principais Parceiros

Nº de Clientes – Jul/21 até Mai/23

Month	Number of Clients
Jul/21	~50
Set/21	~100
Nov/21	~150
Jan/22	~200
Mar/22	~250
Mai/22	~300
Jul/22	~350
Set/22	~400
Nov/22	~450
Jan/23	~500
Mar/23	~600
Mai/23	1.193

AGENDA

- 1 Termos e Condições da Operação
- 2 Sumário Executivo da Companhia
- 3 Panorama Setorial**
- 4 Visão Geral da Companhia
- 5 Pipeline de Projetos
- 6 Contatos da Distribuição
- 7 Custos Indicativos da Oferta
- 8 Fatores de Risco



Fonte: Banco de imagens - Modal

LEIA O TERMO DE EMISSÃO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

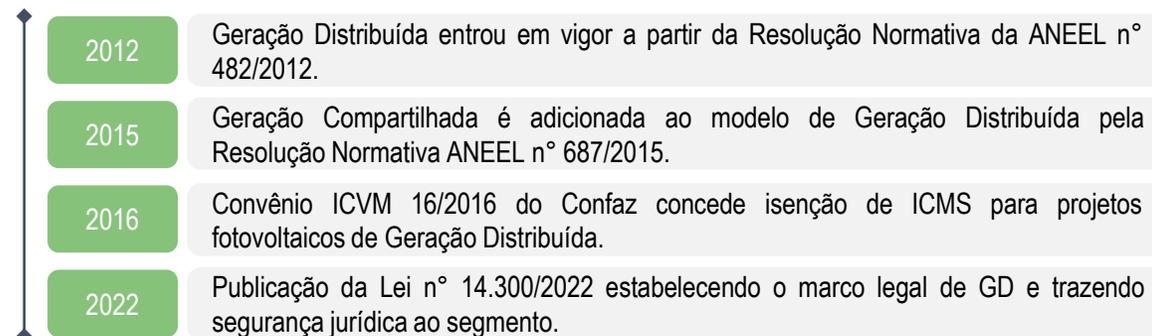
[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

O Setor – Panorama Geral

O setor de Geração Distribuída se consolidou no Brasil após a Lei 14.300 em 2022, que estabelece o novo marco regulatório

O que é Geração Distribuída?

- Em 2012, foi criada a Resolução Normativa 482 (REN 482/2012) estabelecendo as condições regulatórias para inserção da GD na matriz energética brasileira definido como:
 - Microgeração Distribuída: Sistemas de geração de energia renovável com potência até 75 kW; e
 - Minigeração Distribuída: Sistemas de geração de energia renovável com potência superior a 75 kW e inferior a 5 MW.
- Aprovação do Projeto de Lei 14.300 em 2022 estabelecendo o novo marco de regulação para GD no País



Fonte: ANEEL, EPE e ABSOLAR

Notas: (1) SCEE significa Sistema de Compensação de Energia Elétrica

Segmentos do Modelo de Geração Distribuída

- O modelo de Geração Distribuída consiste na geração de energia, distribuição na rede da distribuidora local e na compensação por parte dos clientes no SCEE¹, conforme modelo simplificado abaixo:



O Setor – Panorama Geral (cont.)

Aos poucos, o segmento vem tomando mais espaço, inclusive ultrapassando a Geração Centralizada em alguns aspectos relevantes

Destaques do Segmento de Energia Solar e Geração Distribuída

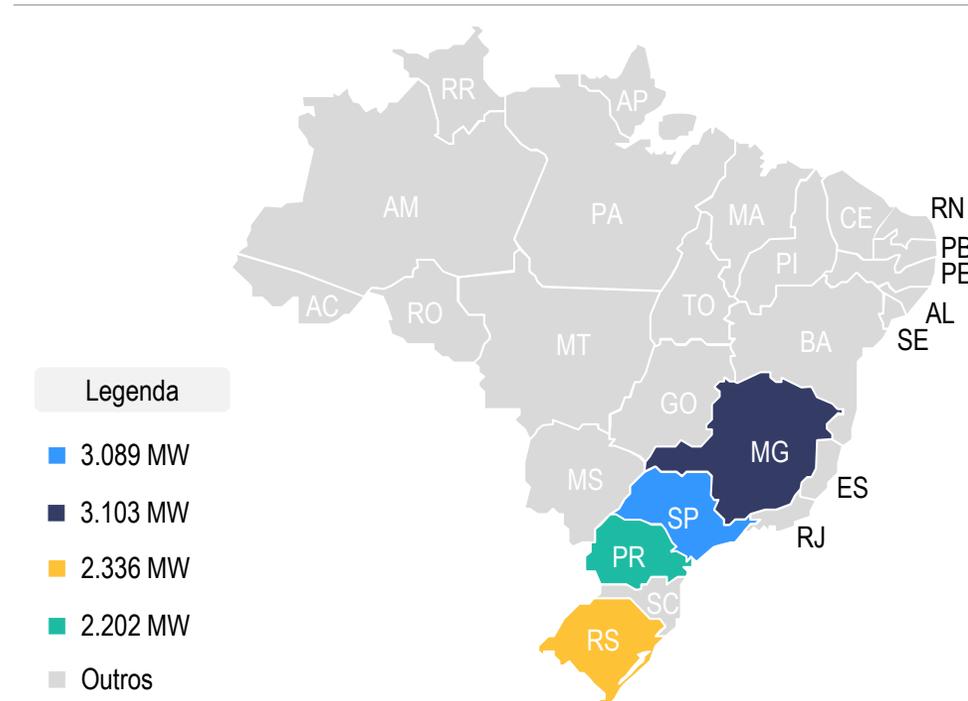


Evolução da Fonte Solar Fotovoltaica no Brasil (MW)



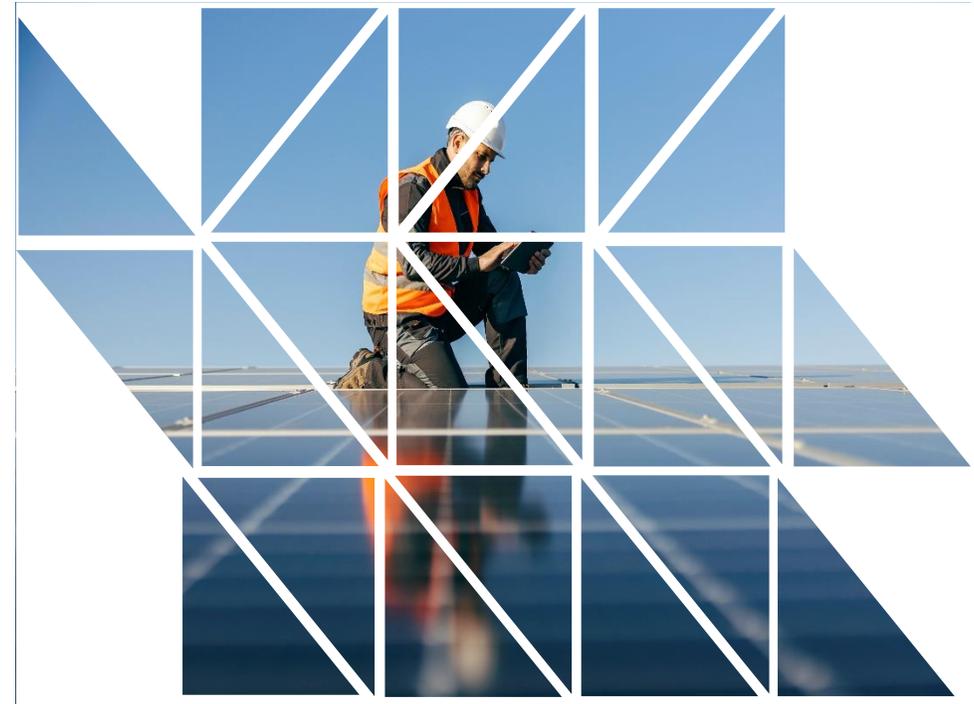
Fonte: ABSOLAR (data-base: 16/08/2023) < <https://www.absolar.org.br/mercado/infografico/> >

Divisão por Estado



AGENDA

- 1 Termos e Condições da Operação
- 2 Sumário Executivo da Companhia
- 3 Panorama Setorial
- 4 Visão Geral da Companhia**
- 5 Pipeline de Projetos
- 6 Contatos da Distribuição
- 7 Custos Indicativos da Oferta
- 8 Fatores de Risco



Fonte: Banco de imagens - Modal

LEIA O TERMO DE EMISSÃO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Platão Capital – Visão Geral

Empresa que atua no setor de geração distribuída, na realização de investimentos na geração de energia elétrica de matriz solar fotovoltaica.

Equipe



Salvador Pastore Neto

Engenheiro Civil formado pela FAAP, pós graduação no Politécnico do Milão e MBA em Columbia.

33 anos de experiência no mercado financeiro (Itaú, BankBoston)



Carlos Passarelli Scott

Engenheiro Civil formado pela FAAP, pós graduação no Politécnico do Milão.

28 anos de experiência no mercado de construção civil na Construtora



Diogo Martins Rosa

Engenheiro eletricista formado pela UTFPR

10 anos de experiência de grandes obras (internacionais e nacionais) realizadas no ramo de energia solar, eólico e construção naval



Leonardo Kato

Administrador formado pela UEM e MBA em Gestão Comercial pela FGV

Diretor Comercial do Grupo Kato, que detém um conglomerado de concessionárias no PR



Emerson Seiti Kanawa

Engenheiro Químico formado pela UEM com intercâmbio complementar na University of Nevada

5 anos de experiência no mercado de energia solar e atuação em operações de project finance. Co-fundador da Plin Energia

Fonte: Companhia

LEIA O TERMO DE EMISSÃO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Platão Capital – Visão Geral (cont.)

Empresa que atua no setor de geração distribuída, na modalidade de geração compartilhada, com foco em prédios residenciais e comerciais

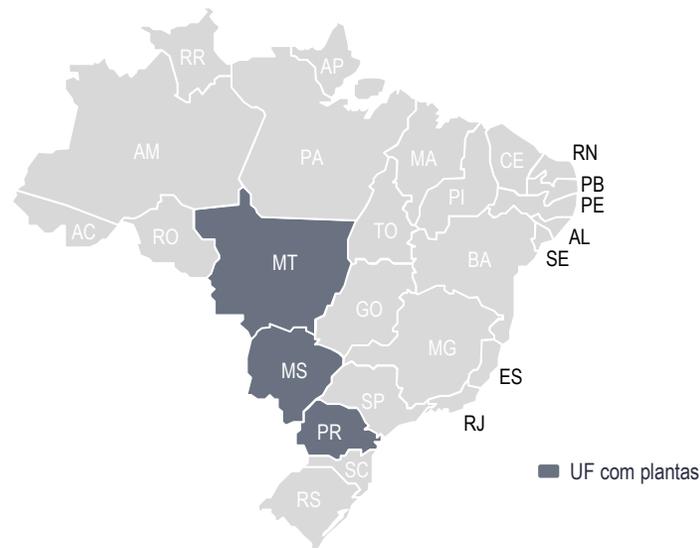
Visão Geral

- Platão Capital nasceu em 2019, com o objetivo de desenvolver e captar recursos para usinas próprias no modelo de Geração Distribuída;
- Em 2021, concluiu o primeiro ciclo de investimentos no estado Paraná, construindo a UFV Loanda, que totaliza 6,7 MWp de potência instalada;
- Recentemente, concluíram as obras da UFV Santa Isabel do Ivaí, de 2,67 MWp de potência.

UFV Loanda – 6,7 MWp



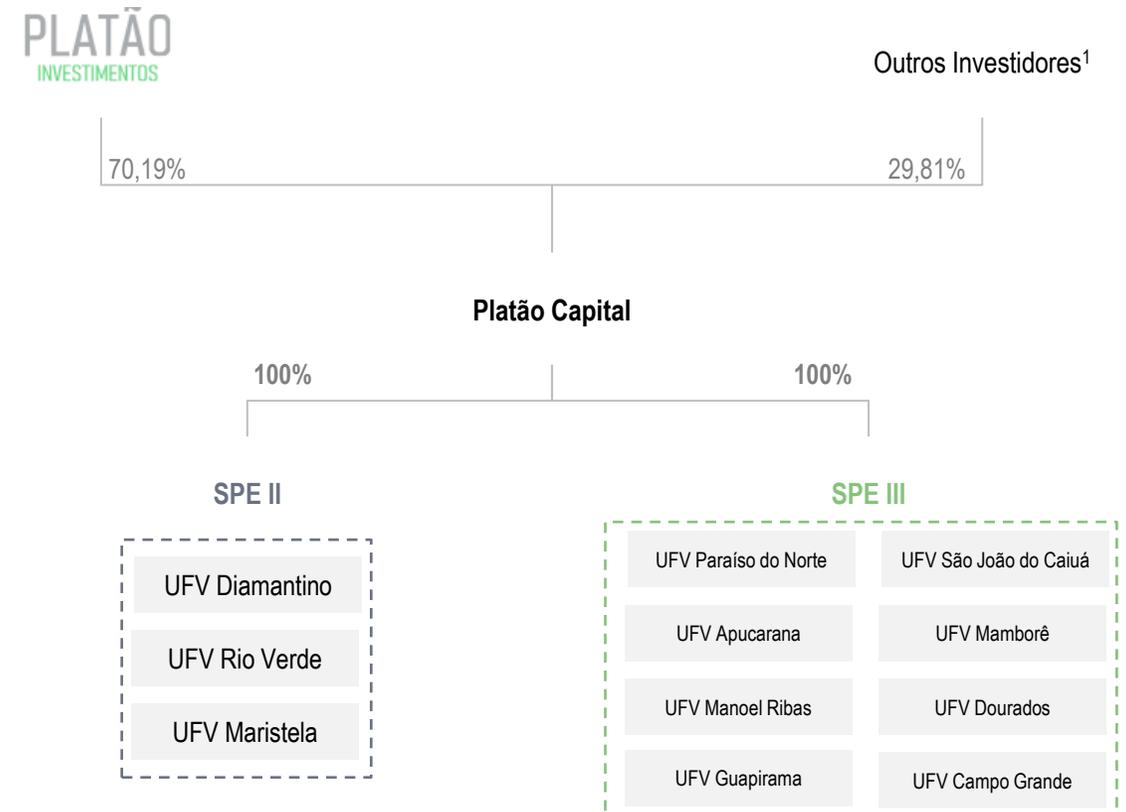
UFV S. I do Ivaí – 2,7 MWp



Fonte: Companhia

Notas: (1) Outros investidores contemplam 29,81%

Estrutura Societária



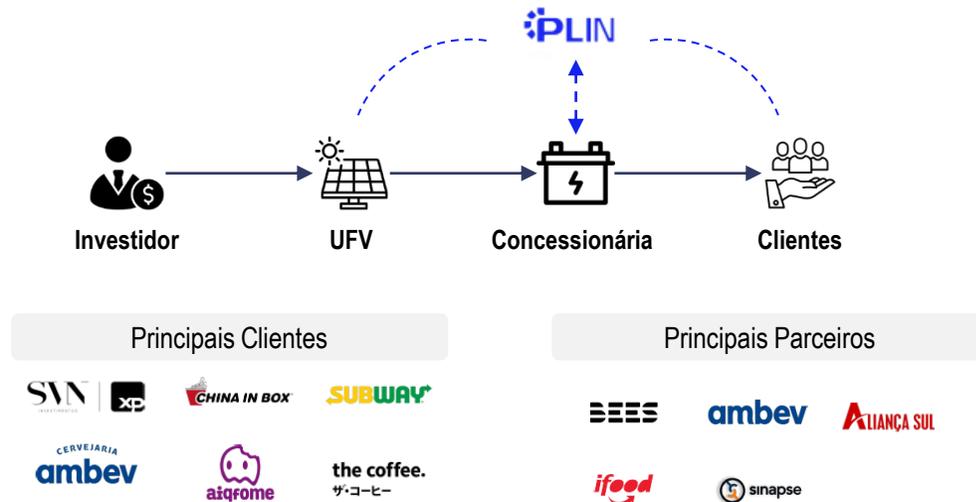
LEIA O TERMO DE EMISSÃO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

Platão Capital – Visão Geral (cont.)

Empresa que atua no setor de geração distribuída, na modalidade de geração compartilhada, com foco em prédios residenciais e comerciais

PLIN – Plataforma Comercial

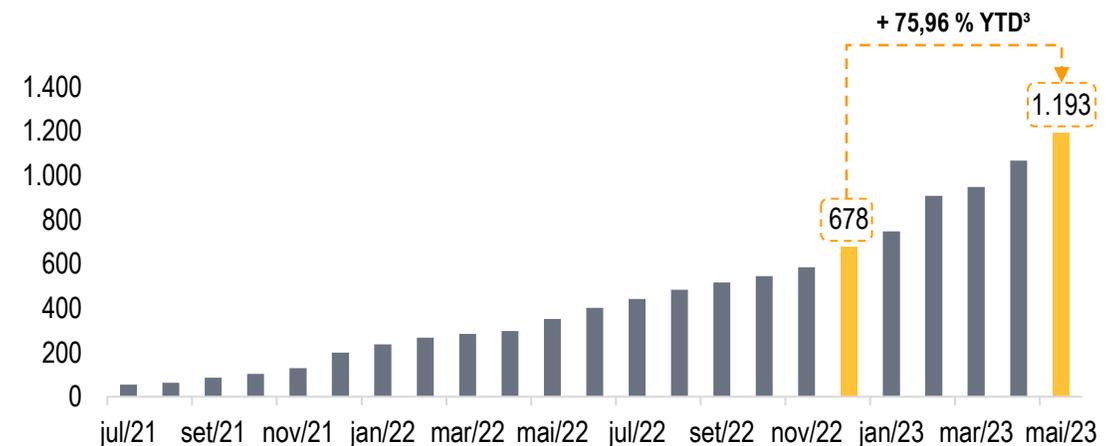
- Plataforma comercial criada com quadro societário similar ao da Platão Investimentos, responsável pelos serviços de:
 - Comercialização da energia
 - Gestão de créditos e Billing
 - Controle e gestão de dados
 - CRM e controle gerencial



Clientes

- A PLIN possui mais de 1.000 clientes recebendo energia em sua base, sendo formado por clientes PJ¹ e PF²;
- O foco de atuação são clientes do grupo de baixa tensão **B3**, com desconto de até 20% na fatura de energia. O desconto será auferido de acordo com a bandeira tarifária de energia.

Nº de Clientes – Jul/21 até Mai/23



Fonte: Companhia

Notas: (1) PF significa Pessoa Física; (2) PJ significa Pessoa Jurídica; (3) Período se refere a jan/2023 a mai/2023

LEIA O TERMO DE EMISSÃO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

AGENDA

- 1 Termos e Condições da Operação
- 2 Sumário Executivo da Companhia
- 3 Panorama Setorial
- 4 Visão Geral da Companhia
- 5 Pipeline de Projetos**
- 6 Contatos da Distribuição
- 7 Custos Indicativos da Oferta
- 8 Fatores de Risco



Fonte: Banco de imagens - Modal

LEIA O TERMO DE EMISSÃO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Platão Capital - Projetos

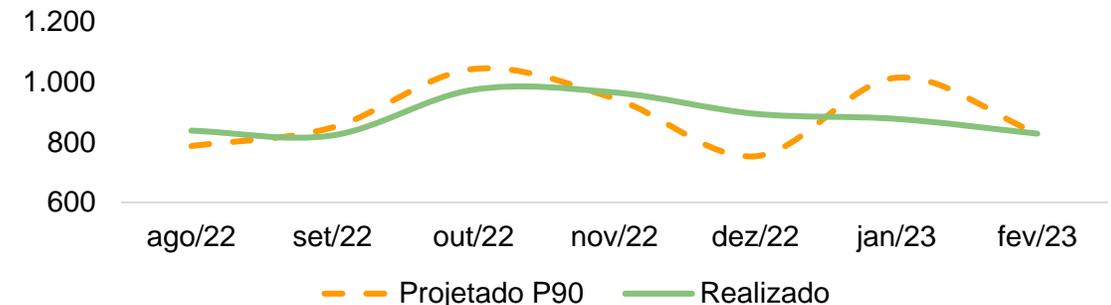
Empresa que atua no setor de geração distribuída, na modalidade de geração compartilhada, com foco em prédios residenciais e comerciais

Status dos Projetos

- A Platão possui um pipeline com 20 pareceres de acesso, que totalizam 77,53 MWp nos estados do PR, MS e MT;
- Atualmente, 1 UFV está operacional e 14 UFVs em construção.

	Operacional	Em construção	Ready to Built
	1 UFVs	14 UFVs	5 UFVs
	6,65 MWp	53,97 MWp	16,63 MWp
	PR	PR,MS	PR, MS e MT
	100% vendida	25% vendida	0% vendida

Performance Operacional – Energia Gerada¹ (MWp)



Projetos Financiados pelo CRI

UFV	Estado	Distribuidora	Potência	CAPEX	COD ²
UFV PARAÍSO DO NORTE	PR	COPEL	3,33 MWp	R\$ 14.855.400,00	10/01/2024
UFV APUCARANA	PR	COPEL	3,33 MWp	R\$ 14.855.400,00	21/12/2023
UFV MANOEL RIBAS	PR	COPEL	3,33 MWp	R\$ 14.855.400,00	22/01/2024
UFV GUAPIRAMA	PR	COPEL	3,33 MWp	R\$ 14.855.400,00	12/02/2024
UFV MAMBORÊ	PR	COPEL	3,33 MWp	R\$ 14.855.400,00	10/01/2024
UFV SÃO JOÃO DO CAIUÁ	PR	COPEL	3,33 MWp	R\$ 14.855.400,00	09/02/2024
UFV CAMPO GRANDE	MS	ENERGISA	3,33 MWp	R\$ 14.855.400,00	09/02/2024
UFV DOURADOS	MS	ENERGISA	3,33 MWp	R\$ 14.855.400,00	16/02/2024

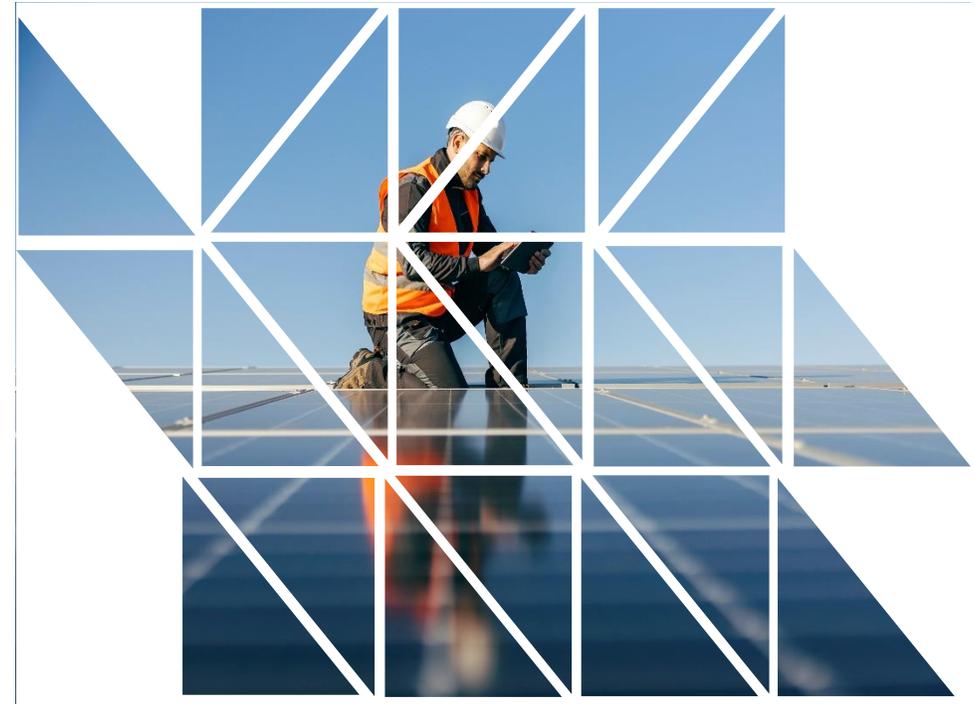
Fonte: Companhia

Notas: (1) Considera apenas a geração de energia da UFV Loanda; (2) COD significa *Commercial Operation Date*

LEIA O TERMO DE EMISSÃO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

AGENDA

- 1 Termos e Condições da Operação
- 2 Sumário Executivo da Companhia
- 3 Panorama Setorial
- 4 Visão Geral da Companhia
- 5 Pipeline de Projetos
- 6 Contatos da Distribuição**
- 7 Custos Indicativos da Oferta
- 8 Fatores de Risco



Fonte: Banco de imagens - Modal

LEIA O TERMO DE EMISSÃO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Contatos da Distribuição



Coordenador Líder

Avenida Juscelino Kubitschek 1455, 3º andar
São Paulo, SP, Brasil

Fábio Borges Mirandez

fabio.mirandez@modal.com.br

Marion Ayrosa

marion.ayrosa@modal.com.br

Elisa Martinez

elisa.martinez@modal.com.br

Hugo Chubatsu

hugo.chubatsu@modal.com.br

Chave de E-mail

distribuicao@modal.com.br

AGENDA

- 1 Termos e Condições da Operação
- 2 Sumário Executivo da Companhia
- 3 Panorama Setorial
- 4 Visão Geral da Companhia
- 5 Pipeline de Projetos
- 6 Contatos da Distribuição
- 7 Custos Indicativos da Oferta**
- 8 Fatores de Risco



Fonte: Banco de imagens - Modal

LEIA O TERMO DE EMISSÃO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Platão Capital – Custos Indicativos da Oferta

Custos indicativos da Oferta, na forma exigida pelo artigo 78 da Resolução 160 da CVM

Tabela de Custos Indicativos² - Flat

Despesas Flat	Titular	Valor Bruto (R\$)
Coordenador Líder ¹	Modal	4.520.254,57
Assessores Legais	Lefosse e Machado Meyer	400.000,00
Taxa de fiscalização CVM	CVM	28.500,00
Registro de Valores Mobiliários (B3)	B3	24.850,00
Securizadora	True	18.007,88
Agente Fiduciário	OT	16.505,41
Verificação de Índice	OT	11.610,70
Custódia do Lastro	Vórtx	9.561,37
Implantação e Registro das CCI	Vórtx	5.975,86
Administração do CRI	True	3.489,03
Implantação Agente Fiduciário	OT	3.414,91

Notas: (1) O comissionamento do Coordenador Líder considera a comissão de distribuição, a qual leva em consideração a emissão de R\$ 95.000.000,00; (2) Os valores são estimados e poderão sofrer alterações

LEIA O TERMO DE EMISSÃO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

AGENDA

- 1 Termos e Condições da Operação
- 2 Sumário Executivo da Companhia
- 3 Panorama Setorial
- 4 Visão Geral da Companhia
- 5 Pipeline de Projetos
- 6 Contatos da Distribuição
- 7 Custos Indicativos da Oferta
- 8 Fatores de Risco**



Fonte: Banco de imagens - Modal

LEIA O TERMO DE EMISSÃO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Fatores de Risco

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelos Investidores. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Cedente, à Devedora e/ou à Fiadora, e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão, regulada pelos Documentos da Operação.

O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações aqui descritas e no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários, antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora, a Cedente, a Platão Capital. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor Profissional.

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

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

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

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora, a Cedente e/ou a Platão Capital. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor. Para todos os efeitos, o formulário de referência da Emissora (“Formulário de Referência”) e os demais documentos públicos divulgados pela Emissora e/ou pela Cedente e/ou a Platão Capital não fazem parte da Oferta e, portanto, não foram revisados, sob qualquer aspecto, pelo Coordenador Líder e pelo assessor legal da Oferta. O Coordenador Líder não se responsabiliza por qualquer informação descrita no Formulário de Referência, ou que seja diretamente divulgada pela Emissora e/ou pela Cedente e/ou a Platão Capital ou outras informações públicas sobre a Emissora e/ou a Platão Capital que os potenciais Investidores possam utilizar para tomar sua decisão de investimento. Para uma descrição completa dos riscos relacionados à Emissora e ao seu setor de atuação, os potenciais investidores devem consultar as demonstrações financeiras e o Formulário de Referência e realizar sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes, inclusive recorrendo a assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais e/ou investimentos, até a extensão que julgarem necessária para tomarem uma decisão consistente de investimento nos CRI.

Fatores de Risco (cont.)



Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. 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, da Cedente, da Devedora e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele 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 os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Emissora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores, o que afetará negativamente os Titulares dos CRI.

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento, poderá haver perda por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão, o que afetará negativamente os Titulares dos CRI.

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 as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, o que afetará negativamente os Titulares dos CRI, sendo que, caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora na forma dos Contratos Imobiliários, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade de a Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o que afetará negativamente os Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares dos CRI e afetará negativamente os Titulares dos CRI.

Fatores de Risco (cont.)



Riscos relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, o que poderá ter um impacto negativo na eventual responsabilização da Emissora, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência no País sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade de a Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Crescimento da Emissora e de seu capital

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade de a Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Manutenção de registro de companhia aberta da Emissora

A Emissora possui registro de companhia aberta desde 25 de novembro de 2010, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) no primeiro trimestre de 2013. A Emissora foi autorizada, em 30 de janeiro de 2015, a realizar emissões de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA). A sua atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade de a Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

A importância de uma equipe qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade de a Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade de a Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

LEIA O TERMO DE EMISSÃO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

Fatores de Risco (cont.)

A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pela Devedora

Os CRI são lastreados nos Recebíveis Imobiliários e foram vinculados às CCI, representativas do Crédito Imobiliário e vinculada aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo, pelos Titulares dos CRI, dos montantes devidos conforme Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas nos Contratos Imobiliários, o qual foi cedido pela Cedente à Emissora, por meio do Contrato de Cessão, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI.

Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, o que poderá causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI e impactar negativamente a capacidade da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Recebíveis Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade de a Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Agente Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3..

Desta forma, caso ocorra qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI, este poderão ter sua expectativa de rendimento prejudicada, a capacidade da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI poderá ser negativamente impactada, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Outros riscos relacionados à Emissora

Os principais fatores de risco da Emissora estão listados acima. O formulário de referência da Emissora não é incorporado por referência e não foi objeto de análise para esta Emissão. Para maiores informações acerca dos riscos aplicáveis à Emissora favor consultar o formulário de referência da Emissora, disponível no site da CVM (www.cvm.gov.br)

Fatores de Risco (cont.)

A capacidade da Devedora, da Cedente e/ou da Fiadora de honrarem suas obrigações

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora, e/ou da Cedente, conforme o caso, de honrarem com as suas obrigações. Os Titulares dos CRI poderão perder total ou parcialmente seu investimento realizado nos CRI, caso a Devedora e/ou a Cedente, conforme o caso, não tenham recursos suficientes para honrar com o pagamento dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que a capacidade da Devedora e/ou da Cedente, conforme aplicável, de cumprir com o pagamento e/ou a cessão, conforme aplicável, dos Créditos Imobiliários será impactada adversamente, afetando negativamente os Titulares dos CRI. A Devedora e/ou a Cedente, conforme o caso, poderão não conseguir gerar fluxo de caixa suficiente a partir de suas operações para atender às suas exigências de caixa, o que impactará adversamente a capacidade da Devedora e/ou da Cedente, conforme aplicável, de cumprir com o pagamento e/ou a cessão, conforme aplicável, dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os Titulares dos CRI. Ainda, suas necessidades de capital poderão diferir de forma substancial das estimativas de sua administração, caso, por exemplo, os investimentos da Devedora e/ou da Cedente, conforme o caso, não atinjam os níveis planejados de retorno ou se tiver que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter a competitividade da Devedora e/ou da Cedente, conforme o caso, no mercado, o que impactará adversamente a capacidade da Devedora e/ou da Cedente, conforme aplicável, de cumprir com o pagamento e/ou a cessão, conforme aplicável, dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os Titulares dos CRI. Caso isso ocorra, a Devedora e/ou a Cedente, conforme o caso, poderão necessitar de capital ou financiamentos adicionais antes do previsto ou ser obrigada a adiar alguns de seus novos planos de investimento ou, ainda, renunciar a oportunidades de mercado. É provável que futuros instrumentos de empréstimo, como linhas de crédito, contenham cláusulas restritivas principalmente devido à recente crise econômica e à falta de disponibilidade de crédito e/ou exijam que a Devedora e/ou a Cedente, conforme o caso, tenham que hipotecar ativos como garantia dos empréstimos tomados.

A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar, impedir a expansão ou afetar adversamente os negócios da Devedora e/ou da Cedente, conforme o caso, o que impactará adversamente a capacidade da Devedora e/ou da Cedente, conforme aplicável, de cumprir com o pagamento e/ou a cessão, conforme aplicável, dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Riscos Relacionados à Solvência da Devedora.

A devedora dos Créditos Imobiliários se organiza sob a forma de associação. A capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários está diretamente ligada à adimplência dos clientes finais, integrantes da associação, para com as suas respectivas obrigações, bem como com a capacidade comercial da Devedora de ter consumidores finais suficientes para a geração de receita suficiente para o pagamento dos Créditos Imobiliários.

Caso a adimplência dos clientes finais da Devedora para com as suas respectivas obrigações e/ou a capacidade comercial da Devedora de ter consumidores finais suficientes para a geração de receita não sejam suficientes para o pagamento dos Créditos Imobiliários, a capacidade da Devedora de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários poderá ser impactada adversamente, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Riscos Relacionados à ineficiência da substituição de consumidores finais

A Devedora é formada sob a modalidade de associados, assim desenhados para facilitar e substituição de seus participantes em caso de inadimplência. Não há, no entanto, garantia de que essa substituição seja realizada de forma ágil e eficiente, sendo possível até mesmo a impossibilidade de substituição por qualquer motivo, o que poderá impactar adversamente as receitas da Devedora e sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Fatores de Risco (cont.)



Risco de não retenção de executivos da Devedora, Cedente e Fiadora

A gestão da Devedora, da Cedente e da Fiadora depende de profissionais experientes e qualificados que podem se desligar do grupo caso a remuneração paga pela Devedora, Cedente e/ou Fiadora, conforme aplicável, torne-se menos atraente e consigam atuar junto a concorrentes ou empresas de outro setor, o que impactará adversamente a capacidade da Devedora, da Cedente e/ou da Fiadora, conforme aplicável, de cumprir com o pagamento e/ou a cessão, conforme aplicável, dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

A renúncia de diretores de alto escalão poderá afetar adversamente os negócios da Devedora, Cedente e/ou Fiadora, conforme aplicável, o que impactará adversamente a capacidade da Devedora, da Cedente e/ou da Fiadora, conforme aplicável, de cumprir com o pagamento e/ou a cessão, conforme aplicável, dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os Titulares dos CRI, uma vez que sua gestão depende do bom relacionamento mantido por seus diretores com colaboradores e visão de negócios. Eventuais desalinhamentos entre a Devedora, Cedente e/ou Fiadora, conforme aplicável, e seus diretores poderão causar impasses na gestão e afetar adversamente os resultados operacionais e situação financeira Devedora, Cedente e/ou Fiadora, conforme aplicável, o que impactará adversamente a capacidade da Devedora, da Cedente e/ou da Fiadora, conforme aplicável, de cumprir com o pagamento e/ou a cessão, conforme aplicável, dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Cumprimento de relatórios.

A Cedente será obrigada a entregar para a Emissora os relatórios previstos no Contrato de Cessão referentes à performance das Centrais. Uma vez que a Emissora não tem, de forma autônoma, a abertura da performance de cada Central e caso estes relatórios não sejam entregues ou as informações ali refletidas estejam inadequadas ou imprecisas, os Titulares dos CRI serão afetados negativamente.

Efeitos da alteração no regime fiscal

Na hipótese de o Governo Federal regulamentar ou introduzir alterações nos regimes fiscais, bem como realizar modificações nas alíquotas e/ou base de cálculo dos tributos, inclusive por meio da criação de impostos temporários que eventualmente podem vir a aumentar a carga tributária da Devedora, da Cedente e de seus clientes, os efeitos dessas eventuais medidas, assim como quaisquer outras possíveis alterações no sistema tributário brasileiro, não poderão ser quantificados, o que impactará adversamente a capacidade da Devedora e/ou da Cedente, conforme aplicável, de cumprir com o pagamento e/ou a cessão, conforme aplicável, dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Regulamentação

A Cedente e a Devedora estão sujeitas, conforme o caso, à regulamentação federal, estadual e municipal relacionada ao desempenho das atividades de seu objeto social, podendo estar expostas a contingências resultantes de suas atividades, bem como potenciais custos para cumprimento da regulamentação ambiental e regulatória, o que impactará adversamente a capacidade da Devedora e/ou da Cedente, conforme aplicável, de cumprir com o pagamento e/ou a cessão, conforme aplicável, dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Fatores de Risco (cont.)



Riscos relacionados a fatores socioambientais

A Cedente atua no segmento de soluções energéticas renováveis e sustentáveis, dentre outras atividades, por meio do desenvolvimento e utilização de sistemas de geração de energia solar fotovoltaica conectados na rede de distribuidoras de energia elétrica e, por esse motivo, está sujeita à Legislação Socioambiental e regulatória para o desempenho das suas atividades, incluindo a obtenção de licenças ambientais, alvarás, autorizações e eventuais aprovações necessárias.

A violação de tais leis e regulamentos ou licenças pode resultar em multas, sanções administrativas e criminais, revogação de licenças de operação e/ou na proibição de exercício das atividades pela Cedente, o que impactará adversamente a capacidade da Cedente de cumprir com a cessão dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os Titulares dos CRI. Considerando que a caracterização dos CRI como Títulos Verdes está diretamente relacionada ao exercício da Cedente das atividades descritas no seu objeto social para o desenvolvimento do setor de energias renováveis e limpas, o descumprimento de qualquer Legislação Socioambiental pode resultar na proibição da Cedente de atuar, o que impactará adversamente a capacidade da Cedente de cumprir com a cessão dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os Titulares dos CRI, e, conseqüentemente, descaracterizar os CRI como Títulos Verdes, o que afetará negativamente os Titulares dos CRI.

Risco Regulatório do Setor de Energia e Geração Distribuída.

As principais atividades da Cedente e da Devedora são reguladas e supervisionadas pelo Governo Federal, por intermédio do Ministério de Minas e Energia - MME, da ANEEL e do ONS. Assim, as principais atividades da Cedente e/ou da Devedora, incluindo, sem limitação, atividades comerciais, de implementação da sua estratégia de crescimento e o resultado final de suas usinas podem ser afetadas de forma adversa por ações governamentais.

O Governo Federal implementou mudanças significativas na legislação do setor elétrico brasileiro durante os últimos anos, especialmente por meio da Lei de Concessões, da Lei nº 9.648 de 27 de maio de 1998 (ou a Lei do Setor Elétrico), da Lei nº 10.848 de 16 de março de 2004 (ou a Lei de Reestruturação do Setor Elétrico) e da Lei nº 12.783, de 11 de janeiro de 2013, além da regulamentação administrativa. Essas medidas tiveram por objetivo desvincular a autoridade regulatória do Governo Federal, aumentar o investimento privado na geração, transmissão e distribuição de energia no Brasil, incentivar a competição no setor e contribuir para a modicidade tarifária. No âmbito dessa reestruturação, a competência regulatória foi atribuída à ANEEL. Não há como prever futuras reformas e alterações da regulamentação no setor elétrico e seus efeitos sobre as Cedente e/ou da Devedora. Vale mencionar que recentemente, em 07.01.2022, foi publicada a Lei nº 14.300/2022, que criou o Marco Legal da Geração Distribuída, antes prevista somente pela Resolução Normativa da ANEEL nº 482/2012. Referido Marco Legal teve como objetivo trazer mais segurança jurídica para o desenvolvimento e exploração de usinas de geração na modalidade de Geração Distribuída. Em relação às regras e regime de compensação de energia elétrica, o novo Marco Legal da Geração Distribuída estabelece a seguinte regra para os projetos financiados por esta Emissão.

Todas as unidades consumidoras atuais e as que tiverem feito a solicitação de acesso à rede de distribuição e protocolado o pedido até 12 meses depois da publicação da Lei usufruirão das regras em vigor, prevista na REN ANEEL nº 482/2012, até 31 de dezembro 2045.

Apesar de o Marco Legal trazer segurança jurídica, a longo prazo, o modelo de negócio atualmente empregado pode perder atratividade perante seus clientes, o que pode afetar adversamente os resultados da Cedente e/ou da Devedora, em razão especialmente da redução das componentes tarifárias que serão compensadas.

Qualquer medida regulatória significativa por parte das autoridades competentes poderá impor um ônus relevante sobre as atividades da Cedente e/ou da Devedora, bem como eventualmente restringir sua expansão.

Fatores de Risco (cont.)

Autorizações e Licenças

A Cedente e a Devedora são obrigadas a obter licenças e alvarás específicos para exercer as atividades de seu objeto social, inclusive para cumprir com o previsto nos Contratos Imobiliários e utilizar os imóveis a que cada qual se refere, bem como para desenvolver as Centrais, as quais são emitidas por autoridades governamentais, com relação a determinados aspectos das suas operações, considerando aspectos ambientais e regulatórios aplicáveis.

A violação de tais leis, regulamentos ou licenças pode resultar em multas elevadas, sanções criminais, revogação de licenças de operação e/ou na proibição de funcionamento da Cedente e/ou da Devedora, o que impactará adversamente a capacidade da Devedora e/ou da Cedente, conforme aplicável, de cumprir com o pagamento e/ou a cessão, conforme aplicável, dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, a suspensão ou a não concessão das referidas autorizações e/ou licenças operacionais poderá afetar suas operações e, conseqüentemente, sua capacidade de gerar receitas e sua situação financeira, podendo dificultar ou impedir o cumprimento dos Contratos Imobiliários e impactar negativamente o fluxo de pagamento referente aos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Risco Regulatório do Setor de Energia e Geração Distribuída.

As principais atividades da Cedente e da Devedora são reguladas e supervisionadas pelo Governo Federal, por intermédio do Ministério de Minas e Energia - MME, da ANEEL e do ONS. Assim, as principais atividades da Cedente e/ou da Devedora, incluindo, sem limitação, atividades comerciais, de implementação da sua estratégia de crescimento e o resultado final de suas usinas podem ser afetadas de forma adversa por ações governamentais.

O Governo Federal implementou mudanças significativas na legislação do setor elétrico brasileiro durante os últimos anos, especialmente por meio da Lei de Concessões, da Lei nº 9.648 de 27 de maio de 1998 (ou a Lei do Setor Elétrico), da Lei nº 10.848 de 16 de março de 2004 (ou a Lei de Reestruturação do Setor Elétrico) e da Lei nº 12.783, de 11 de janeiro de 2013, além da regulamentação administrativa. Essas medidas tiveram por objetivo desvincular a autoridade regulatória do Governo Federal, aumentar o investimento privado na geração, transmissão e distribuição de energia no Brasil, incentivar a competição no setor e contribuir para a modicidade tarifária. No âmbito dessa reestruturação, a competência regulatória foi atribuída à ANEEL. Não há como prever futuras reformas e alterações da regulamentação no setor elétrico e seus efeitos sobre as Cedente e/ou da Devedora. Vale mencionar que recentemente, em 07.01.2022, foi publicada a Lei nº 14.300/2022, que criou o Marco Legal da Geração Distribuída, antes prevista somente pela Resolução Normativa da ANEEL nº 482/2012. Referido Marco Legal teve como objetivo trazer mais segurança jurídica para o desenvolvimento e exploração de usinas de geração na modalidade de Geração Distribuída. Em relação às regras e regime de compensação de energia elétrica, o novo Marco Legal da Geração Distribuída estabelece a seguinte regra para os projetos financiados por esta Emissão:

Todas as unidades consumidoras atuais e as que tiverem feito a solicitação de acesso à rede de distribuição e protocolado o pedido até 12 meses depois da publicação da Lei usufruirão das regras em vigor, prevista na REN ANEEL nº 482/2012, até 31.12.2045; Apesar de o Marco Legal trazer segurança jurídica, a longo prazo, o modelo de negócio atualmente empregado pode perder atratividade perante seus clientes, o que pode afetar adversamente os resultados da Cedente e/ou da Devedora, em razão especialmente da redução das componentes tarifárias que serão compensadas. Qualquer medida regulatória significativa por parte das autoridades competentes poderá impor um ônus relevante sobre as atividades da Cedente e/ou da Devedora, bem como eventualmente restringir sua expansão.

Fatores de Risco (cont.)



Penalidades Ambientais

As penalidades administrativas e criminais impostas contra aqueles que violarem a legislação ambiental serão aplicadas independentemente da obrigação de reparar a degradação causada ao meio ambiente. Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária e objetiva, direta e indireta. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos direta ou indiretamente envolvidos, independentemente da comprovação de culpa dos agentes.

Como consequência, quando a Devedora e/ou a Cedente contratam terceiros para proceder a qualquer intervenção nas suas operações, não está isenta de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados por estes terceiros contratados, o que impactará adversamente a capacidade da Devedora e/ou da Cedente, conforme aplicável, de cumprir com o pagamento e/ou a cessão, conforme aplicável, dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os Titulares dos CRI. Os custos para cumprir com a legislação atual e futura relacionada à proteção do meio ambiente, saúde e segurança, e às contingências provenientes de danos ambientais e a terceiros afetados poderão ter um efeito adverso sobre os negócios da Devedora e/ou da Cedente, os seus resultados operacionais ou sobre a sua situação financeira, o que impactará adversamente a capacidade da Devedora e/ou da Cedente, conforme aplicável, de cumprir com o pagamento e/ou a cessão, conforme aplicável, dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Validade da cessão de Créditos Imobiliários

A cessão de Créditos Imobiliários pode ser invalidada ou tornada ineficaz em face da Cedente, com impacto negativo sobre o Patrimônio Separado, se realizada em: (i) fraude contra credores, se no momento da cessão, a Cedente estiver insolvente ou se, com a cessão, passe ao estado de insolvência; (ii) fraude de execução, caso (a) quando da cessão, a Cedente for sujeito passivo de demanda judicial capaz de reduzi-la à insolvência; ou (b) sobre os Créditos Imobiliários cedidos à Emissora pender demanda judicial fundada em direito real; e (iii) fraude à execução fiscal, a Cedente, quando da cessão de Créditos Imobiliários, for sujeito passivo por débito para com a Fazenda Pública, por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa, e não dispuser de bens para total pagamento da dívida fiscal. Caso a cessão de Créditos Imobiliários seja invalidada ou tornada ineficaz em face da Cedente, a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI será prejudicada e os Titulares dos CRI serão afetados negativamente.

Contingências Trabalhistas e Previdenciárias

Além das contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os empregados contratados diretamente pela Cedente, esta pode contratar prestadores de serviços que tenham trabalhadores a eles vinculados. A Cedente poderá ser responsabilizada por eventuais contingências de caráter trabalhista e previdenciário dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com seus encargos sociais. Essa responsabilização poderá impactar adversamente o resultado da Cedente e, portanto, o fluxo de pagamentos decorrente dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Fatores de Risco (cont.)



Alterações na legislação específica

Os Contratos Imobiliários têm por objeto a sublocação, o subarrendamento e a locação dos Bens Imóveis, objetivando suas utilizações para a consecução de eficiência energética, por meio de produção de energia elétrica com microgeração distribuída ou minigeração distribuída, na modalidade de geração compartilhada, o que é permitido pela ANEEL. Nesse sentido, caso ocorra alguma alteração nas normas regulamentadoras da ANEEL, os Contratos Imobiliários poderão sofrer alguma restrição e/ou modificações que acarretem a sua rescisão, de modo que os CRI perderão o seu lastro e, portanto, os Titulares dos CRI poderão sofrer impacto negativo sobre sua expectativa de retorno inicialmente esperada.

Data do Início Pagamento

Os pagamentos referentes às prestações mensais e sucessivas dos aluguéis ou remunerações, previstos nos Contratos Imobiliários, conforme o caso, só começarão a ser realizados pela Devedora a partir da Data de Início Pagamento Créditos Imobiliários. Caso não ocorra a conexão das Centrais até a respectiva data anterior, os Recebíveis Imobiliários deverão ser pagos pela Devedora a partir da referida data, e o não pagamento da Devedora acarretará a descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, e, portanto, os Titulares dos CRI poderão sofrer impacto negativo sobre sua expectativa de retorno inicialmente esperada.

Ausência de Licenças Específicas para funcionamento das Centrais

Para o regular funcionamento das Centrais de energia elétrica, que utilizam como fonte energia solar, são necessárias diversas licenças específicas, entre elas permissões e autorizações emitidas pelas concessionárias de distribuição de energia elétrica para fins de conexão da unidade geradora à rede de distribuição de energia elétrica e compensação dos créditos de energia pelas unidades consumidoras das associadas.

Caso não sejam obtidas essas licenças específicas, as Centrais terão seu funcionamento interrompido, podendo impactar negativamente o fluxo de pagamento dos Recebíveis Imobiliários, e, dessa maneira, o lastro dos CRI, de modo que a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI será prejudicada e os Titulares dos CRI serão afetados negativamente.

Risco relacionado à rescisão dos Contratos Imobiliários

Nos termos dos Contratos Imobiliários, a Devedora não poderá exigir ou solicitar unilateralmente a rescisão antecipada dos Contratos Imobiliários sem qualquer causa, e, se o fizer, deverá ressarcir a Cedente com as respectivas perdas e danos que venham a ser efetivamente incorridos em decorrência da rescisão, conforme disposto nos Contratos Imobiliários. Nesse sentido, na hipótese de rescisão pela Devedora dos Contratos Imobiliários, esta deverá pagar o valor correspondente à multiplicação dos aluguéis ou das remunerações, conforme aplicável, em vigor à época da ocorrência do evento, devidamente atualizado pela Atualização Monetária, multiplicado pelo número de meses correspondente ao período remanescente da vigência dos Contratos Imobiliários, calculado da data de rescisão até a Data de Encerramento.

Nesse sentido, em caso de rescisão dos Contratos Imobiliários por parte da Devedora, esta poderá não dispor de recursos suficientes para tal pagamento, e, conseqüentemente, a Cedente poderá não conseguir adimplir o pagamento dos Créditos Imobiliários na hipótese de sua recompra, o que poderá impactar negativamente o fluxo de pagamento dos Recebíveis Imobiliários, e, dessa maneira, o lastro dos CRI, de modo que a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI será prejudicada e os Titulares dos CRI serão afetados negativamente.

Fatores de Risco (cont.)



Risco de Não Constituição dos Direitos de Superfície.

Constitui-se o Direito de Superfície mediante registro no competente registro de imóveis. O Direito de Superfície sobre os Bens Imóveis, no entanto, não se encontra constituído na presente data. A ausência das devidas consecuições e competentes registros poderá impactar negativamente na regular e contínua utilização dos Bens Imóveis, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Ademais, a não constituição do Direito de Superfície, nos termos previstos no Contrato de Cessão poderá ensejar uma hipótese de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, e por consequência gerar um evento de vencimento antecipado dos CRI. Não há garantias de que a Devedora e/ou a Cedente disporão de recursos suficientes em caixa para fazer face ao pagamento dos Créditos Imobiliários na hipótese de ocorrência de uma Recompra Compulsória e de suas obrigações, o que poderá afetar a capacidade de a Devedora e/ou a Cedente de pagar à Emissora os valores que lhes forem devidos nos termos do Contrato de Cessão e consequentemente para que a Emissora possa arcar com o pagamento dos CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI. Nesse sentido, o resgate antecipado dos CRI poderá causar um impacto negativo relevante nos resultados e atividades da Devedora, Cedente e/ou da Fiadora. Nesta hipótese, não há garantias que os Titulares dos CRI receberão a totalidade ou mesmo parte do seu investimento nos CRI, de modo que os Titulares dos CRI serão afetados negativamente.

Além disso, uma vez realizado o resgate antecipado dos CRI, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação em CRI por pessoas jurídicas não-financeiras, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na data de seu vencimento. Na ocorrência de resgate antecipado dos CRI em decorrência da não constituição do Direito de Superfície, o horizonte original de investimento esperado pelos Titulares de CRI será reduzido, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Risco de Não Constituição da Alienação Fiduciária de Direito de Superfície.

Constitui-se a propriedade fiduciária oriunda da Alienação Fiduciária de Direito de Superfície mediante registro no competente registro de imóveis. A Alienação Fiduciária de Direito de Superfície, no entanto, não se encontra constituída na presente data. A ausência dos devidos registros irá impactar negativamente a devida constituição, formalização e consequente exequibilidade da Alienação Fiduciária de Superfície, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

O Contrato de Cessão estabelece hipóteses que ensejam a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, e por consequência o vencimento antecipado dos CRI, na hipótese de não constituição de Alienação Fiduciária de Superfície. Não há garantias de que a Devedora e/ou a Cedente disporão de recursos suficientes em caixa para fazer face ao pagamento dos Créditos Imobiliários na hipótese de ocorrência de uma Recompra Compulsória e de suas obrigações, o que poderá afetar a capacidade de a Devedora e/ou a Cedente de pagar à Emissora os valores que lhes forem devidos nos termos do Contrato de Cessão e consequentemente para que a Emissora possa arcar com o pagamento dos CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI. Ademais, o resgate antecipado dos CRI poderá causar um impacto negativo relevante nos resultados e atividades da Devedora, Cedente e/ou da Fiadora. Nesta hipótese, não há garantias que os Titulares dos CRI receberão a totalidade ou mesmo parte do seu investimento nos CRI, de modo que os Titulares dos CRI serão afetados negativamente.

Além disso, uma vez realizado o resgate antecipado dos CRI, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação em CRI por pessoas jurídicas não-financeiras, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na data de seu vencimento. Na ocorrência de resgate antecipado dos CRI, o horizonte original de investimento esperado pelos Titulares de CRI será reduzido, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Fatores de Risco (cont.)

Risco de Não Constituição das Garantias

Os Contratos de Garantia não se encontram, na presente data, registrados perante os competentes cartórios de registro de títulos e documentos e/ou cartório de registro de imóveis. A ausência dos devidos registros irá impactar negativamente a devida constituição, formalização e consequente exequibilidade das Garantias, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Risco de Resgate Antecipado dos Créditos Imobiliários

A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei nº 14.430, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e resgate antecipado dos CRI, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização, caso a Emissora não o faça.

Nesse caso, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade de a Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI. Nessa toada, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco, estrutura e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento.

Na ocorrência do Evento de Resolução, dos Eventos de Recompra Compulsória e/ou Recompra Facultativa, conforme disposto no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização, tal situação acarretará o resgate antecipado dos CRI e, conseqüentemente, redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares de CRI, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Risco relacionado à dependência de deliberação em assembleia de investidores para decretação do resgate antecipado

Alguns dos eventos de Recompra Compulsória são hipóteses não automáticas de resgate, de forma que a não decretação da Recompra Compulsória do Crédito Imobiliário e, conseqüentemente, do resgate antecipado dos CRI dependerão de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, a capacidade da Devedora, da Cedente e da Fiadora em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação pode sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados negativamente.

Além disso, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação em CRI por pessoas jurídicas não-financeiras, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na data de seu vencimento. Na ocorrência de resgate antecipado dos CRI mediante deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial, o horizonte original de investimento esperado pelos Titulares de CRI será reduzido, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Fatores de Risco (cont.)



Os Recebíveis Imobiliários estão sujeitos a hipóteses de Recompra Compulsória e por consequência os CRI estão sujeitos a hipóteses de resgate antecipado

O Contrato de Cessão estabelece hipóteses que ensejam a Recompra Compulsória (Recompra Compulsória Deliberada e Recompra Compulsória Automática) das obrigações da Devedora e/ou da Cedente com relação aos Recebíveis Imobiliários. Não há garantias de que a Devedora e/ou a Cedente disporão de recursos suficientes em caixa para fazer face ao pagamento dos Recebíveis Imobiliários na hipótese de ocorrência dos Eventos de Recompra Compulsória e de suas obrigações, o que poderá afetar a capacidade de a Devedora e/ou a Cedente de pagar à Emissora os valores que lhes forem devidos nos termos do Contrato de Cessão e conseqüentemente para que a Emissora possa arcar com o pagamento dos CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI. Ademais, o resgate antecipado dos CRI poderá causar um impacto negativo relevante nos resultados e atividades da Devedora, Cedente e/ou da Fiadora. Nesta hipótese, não há garantias que os Titulares dos CRI receberão a totalidade ou mesmo parte do seu investimento nos CRI, de modo que os Titulares dos CRI serão afetados negativamente.

Além disso, na hipótese de Recompra Compulsória dos Recebíveis Imobiliários, que, conseqüentemente, enseje o resgate antecipado dos CRI, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação em CRI por pessoas jurídicas não-financeiras, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na data de seu vencimento. Na ocorrência de resgate antecipado dos CRI em decorrência de Recompra Compulsória dos Recebíveis Imobiliários, o horizonte original de investimento esperado pelos Titulares de CRI será reduzido, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Risco de resgate antecipado

Os CRI poderão ser resgatados antecipadamente na ocorrência de um evento de Recompra Compulsória e/ou de Recompra Facultativa. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará a recompra pela cedente dos Recebíveis Imobiliários, os quais por consequência, ensejarão a obrigação de realização do resgate antecipado dos CRI pela Emissora, podendo gerar perdas financeiras aos Titulares dos CRI, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como a dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Além disso, em caso de resgate antecipado dos CRI, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação em CRI por pessoas jurídicas não-financeiras, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na data de seu vencimento. Na ocorrência de resgate antecipado dos CRI, o horizonte original de investimento esperado pelos Titulares de CRI será reduzido, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Riscos de Formalização do Lastro da Emissão

O lastro das CCI é composto pelos Recebíveis Imobiliários. Falhas na constituição ou formalização dos Contratos Imobiliários, do Contrato de Cessão ou da Escritura de Emissão de CCI, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessário, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e impactando negativamente os Titulares dos CRI.

Fatores de Risco (cont.)

Risco de insuficiência da Fiança

O processo de excussão da Fiança, tanto judicial quanto extrajudicial, pode ser demorado e seu sucesso depende de fatores que estão fora do controle dos Titulares dos CRI, podendo ainda o produto da excussão não ser suficiente para pagar integralmente ou até mesmo parcialmente o saldo devedor dos Créditos Imobiliários e, por consequência, dos CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI. Na eventual ocorrência do Evento de Resolução e/ou de um Evento de Recompra Compulsória e, por consequência, de um evento de resgate antecipado dos CRI, inclusive das obrigações assumidas pela Cedente e pela Devedora no âmbito dos Contratos Imobiliários e do Contrato de Cessão, não há como assegurar o sucesso na excussão da Fiança, ou que o produto da excussão da Fiança será suficiente para quitar integralmente todas as Obrigações Garantidas, o que prejudicará a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetará negativamente os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, quaisquer problemas na originação e na formalização da Fiança, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, podem prejudicar sua execução e, conseqüentemente, prejudicar a utilização do produto da excussão para pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e causando prejuízos adversos aos Titulares dos CRI.

A honra da Fiança pelo Fiador pode ser afetada pela existência de outras garantias fidejussórias outorgadas em favor de terceiros

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelos Fiador em favor de terceiros incluindo, mas não se limitando, a credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre a Fiança outorgada pelos Fiador no Contrato de Cessão, pode afetar a capacidade do Fiador de honrar as suas obrigações no âmbito da Oferta, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, o Fiador terá patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito do Contrato de Cessão, o que pode prejudicar a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e resultar em prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI.

A limitação na execução das Garantias poderá afetar o recebimento do valor do crédito dos Titulares dos CRI

Em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Emissora deverá tomar as medidas deliberadas pelos Titulares dos CRI para cobrança de tais valores, que poderão incluir, mas não se limitarão, à execução das Garantias. A execução das Garantias poderá ser realizada no todo ou em parte, em procedimento único ou em procedimentos simultâneos ou sucessivos, na forma e ordem definida pelos Titulares dos CRI, observado o disposto nos Contratos de Garantia.

Os processos de excussão Garantias, tanto judicial quanto extrajudicial, poderão ser demorados e seu sucesso depende de fatores que estão fora do controle dos Titulares dos CRI e da Emissora. Os processos de excussão Garantias, tanto judicial quanto extrajudicial, poderão prejudicar a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetar negativamente os Titulares dos CRI, uma vez que não há como assegurar (i) o sucesso na excussão das Garantias, ou (ii) que o produto da excussão das Garantias será suficiente para quitar integralmente, ou até mesmo parcialmente, todas as Obrigações Garantidas.



Fatores de Risco (cont.)



Risco de insuficiência da Alienação Fiduciária de Ações em decorrência da Redução do Capital Social Autorizada

O Contrato de Cessão permite a redução do capital social da Cedente exclusivamente de acordo com os seus termos e condições ("Redução do Capital Social Autorizada"). O Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, por sua vez, autoriza a liberação parcial automática da Alienação Fiduciária de Ações exclusivamente sobre as ações objeto da Alienação Fiduciária de Ações a serem extintas em decorrência da Redução do Capital Social Autorizada, desde que a Platão e o Sr. Salvador Pastore Neto informem a Emissora e o Agente Fiduciário os termos e condições da Redução do Capital Social Autorizada, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data da sua realização. Adicionalmente, nos termos dos Documentos da Oferta, a Platão está autorizada a outorgar uma alienação fiduciária de ações da Cedente, de sua titularidade, objeto da Alienação Fiduciária de Ações, no âmbito da sua 1ª (primeira) emissão de debêntures, desde que essa nova outorga seja realizada com condição suspensiva equivalente à liberação da Alienação Fiduciária de Ações.

O processo de excussão da Alienação Fiduciária de Ações, tanto judicial quanto extrajudicial, pode ser demorado e seu sucesso depende de fatores que estão fora do controle dos Titulares dos CRI, podendo ainda, sobretudo após eventual liberação parcial automática da Alienação Fiduciária de Ações em decorrência da Redução do Capital Social Autorizada, o produto da excussão não ser suficiente para pagar integralmente ou até mesmo parcialmente o saldo devedor dos Créditos Imobiliários e, por consequência, dos CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Em caso de uma eventual liberação parcial automática da Alienação Fiduciária de Ações em decorrência da Redução do Capital Social Autorizada e na eventual ocorrência do Evento de Resolução e/ou de um Evento de Recompra Compulsória e, por consequência, de um evento de resgate antecipado dos CRI, inclusive das obrigações assumidas pela Cedente e pela Devedora no âmbito dos Contratos Imobiliários e do Contrato de Cessão, não há como assegurar o sucesso na excussão da Alienação Fiduciária de Ações, ou que o produto da excussão da Alienação Fiduciária de Ações será suficiente para quitar integralmente todas as Obrigações Garantidas, o que prejudicará a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetará negativamente os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, quaisquer problemas na originação e na formalização da Alienação Fiduciária de Ações, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, podem prejudicar sua execução e, conseqüentemente, prejudicar a utilização do produto da excussão para pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e causando prejuízos adversos aos Titulares dos CRI.

Risco de insuficiência das Garantias para fazer frente às Obrigações Garantidas

Os valores objeto das Garantias, em garantia das Obrigações Garantidas, dependerão do desempenho das Cedentes e da Devedora para o cumprimento das obrigações previstas no Contrato de Cessão para o implemento das Centrais para a comercialização de energia elétrica no âmbito das atividades da Devedora. Existirá o risco de inadimplência, bem como o risco da ocorrência de eventos que afetem adversamente a prestação dos serviços pela Devedora e pela Cedente. Assim, os valores que serão depositados na Conta Vinculada ou eventual excutido em razão da execução das Garantias poderão ser insuficientes para a amortização integral do saldo do Valor Nominal Unitário ou da Remuneração, bem como para a quitação integral das demais Obrigações Garantidas, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Fatores de Risco (cont.)



Risco de Adoção do IPCA para cálculo da Remuneração dos CRI

Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial do IPCA, os Titulares dos CRI definirão, de comum acordo com a Emissora e com a Cedente, mediante realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a ser convocada pela Emissora, nos termos do Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado para atualização monetária dos CRI. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva IPCA entre a Emissora, os Titulares dos CRI e a Cedente ou caso não seja realizada a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a Emissora deverá resgatar os CRI, com seu consequente cancelamento, o que poderá prejudicar a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Risco Decorrente de Discussões Judiciais

A Cedente e/ou Devedora podem, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução dos Contratos Imobiliários. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança dos Recebíveis Imobiliários, o que pode impactar negativamente os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Riscos relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. O capital social da Emissora é de R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais) que corresponde a pouco menos de 0,421% (quatrocentos e vinte e um milésimos por cento) do total desta Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI, o que prejudicará a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetará negativamente os Titulares dos CRI.

Risco de pagamento das despesas pela Devedora

Nos termos do Termo de Securitização, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Cedente. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Cedente não realize o pagamento das despesas, 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, pois terão que arcar com despesas extraordinárias.

Fatores de Risco (cont.)

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

A Emissora, na qualidade de adquirente dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar a recuperação dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, o que prejudicará a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetará negativamente os 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, o que afetará negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Ausência de Coobrigação da Emissora

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Cedente e/ou da Devedora, como aqueles descritos nesta seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

O Agente Fiduciário poderá atuar como agente fiduciário de outras emissões da Emissora, da Devedora, da Cedente ou por sociedade coligada, controlada, controladora e/ou integrante do mesmo grupo da Emissora

O Agente Fiduciário poderá atuar como agente fiduciário em outras emissões de valores mobiliários da Emissora, da Devedora ou da Cedente ou por sociedade coligada, controlada, controladora e/ou integrante do mesmo grupo da Emissora e/ou da Devedora e/ou da Cedente. Na hipótese de ocorrência de inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora e/ou da Cedente e/ou da Devedora no âmbito da Emissão ou da outra emissão, o Agente Fiduciário eventualmente, por fatos supervenientes, poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os investidores de outra emissão, o que poderá prejudicar a defesa dos interesses dos Titulares dos CRI e, portanto, afetar negativamente os Titulares dos CRI.

O relacionamento entre a Emissora, a Cedente, a Devedora e sociedades integrantes do conglomerado econômico do Coordenador Líder pode gerar um conflito de interesses

O Coordenador Líder e/ou sociedades integrantes de seu conglomerado econômico eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, da Cedente e/ou da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios com a Emissora e com a Cedente e/ou a Devedora. Por esta razão, o relacionamento entre a Emissora, a Cedente, a Devedora e o Coordenador Líder e sociedades integrantes do conglomerado econômico do Coordenador Líder pode gerar um conflito de interesses, o que poderá prejudicar a defesa dos interesses dos Titulares dos CRI e, portanto, afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Fatores de Risco (cont.)



A modificação das práticas contábeis utilizadas para cálculo dos Índices Financeiros estabelecidos no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização pode afetar a percepção de risco dos investidores negativamente e gerar efeitos adversos nos preços dos valores mobiliários da Emissora, da Cedente e/ou da Devedora no mercado secundário

Os Índices Financeiros estabelecidos no Contrato de Cessão serão calculados em conformidade com as práticas contábeis vigentes quando da publicação das informações financeiras aplicáveis, pela Cedente e verificados e acompanhados pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, conforme disposto no Contrato de Cessão. Caso haja modificação de tais práticas contábeis, pode haver divergência entre a forma como os Índices Financeiros serão efetivamente calculados e a forma como os Índices Financeiros serão calculados no futuro, no caso de o cálculo ser feito de acordo com as práticas contábeis não modificadas, o que poderá afetar negativamente a percepção de risco dos investidores. Adicionalmente, essa prática pode gerar efeitos adversos nos preços dos valores mobiliários da Emissora, da Cedente e da Devedora no mercado secundário, incluindo, mas sem limitação, o preço dos CRI da presente Emissão, prejudicando o horizonte de investimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Risco de não cumprimento de condições precedentes

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes que deverão ser satisfeitas para a realização da distribuição dos CRI. Na hipótese do não atendimento de tais condições precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso as condições precedentes não sejam cumpridas e o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o conseqüente cancelamento da Oferta, prejudicando o horizonte de investimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Riscos associados aos prestadores de serviços podem afetar negativamente a capacidade de pagamento da Emissora e/ou da Cedente

A Emissora e a Cedente contratam prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades como auditoria, agente fiduciário, escrituração, liquidação, dentre outros, que prestam serviços diversos. Caso algum destes prestadores de serviços sofra processo de falência, aumente significativamente seus preços ou não preste serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora e/ou pela Cedente, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço e se não houver empresa disponível no mercado que possa ser feita uma substituição satisfatória, a Emissora e/ou a Cedente deverão atuar diretamente no sentido de montar uma estrutura interna, o que demandará tempo e recursos e poderá afetar adversamente o relacionamento entre a Emissora e/ou a Cedente e os Titulares dos CRI, impactando negativamente os Titulares dos CRI.

Risco em função de registro automático perante a CVM e registro na ANBIMA apenas para fins de informação de base de dados da ANBIMA

A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais e possui registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160. A Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA, exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA. Os Investidores Profissionais interessados em subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Devedora, da Cedente, da Emissora e sobre os CRI.

Fatores de Risco (cont.)



Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários

A Emissora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI, o que resultará no pagamento em atraso dos valores a que os Titulares dos CRI fazem jus, nos termos previstos no Termo de Securitização, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Caso a Emissora passe por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI, os valores a que os Titulares dos CRI fazem jus poderão ser pagos em atraso, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Risco de crédito

A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade poderá importar a insolvência da Emissora, o que poderá ter um impacto negativo em sua capacidade de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

É possível que decisões judiciais futuras prejudiquem a estrutura da Emissão e/ou a constituição e manutenção das Garantias.

Decisões judiciais futuras podem ser contrárias ao disposto nos documentos da Oferta. Além disso, toda a estrutura de emissão e remuneração dos CRI foi realizada com base em disposições legais vigentes atualmente. Dessa forma, eventuais restrições de natureza legal ou regulatória, que possam vir a ser editadas, podem afetar adversamente a estrutura da Emissão e/ou a constituição e manutenção das Garantias prestado, podendo gerar perda do capital investido pelos Titulares dos CRI e, portanto, afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Ausência de classificação de risco dos CRI

A não emissão de relatório de classificação de risco para os CRI pode resultar em dificuldades adicionais na negociação dos CRI em mercado secundário, uma vez que os investidores não poderão se basear no relatório de rating para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade da Cedente e da Devedora de honrar as obrigações assumidas nos Documentos da Operação e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRI. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRI por tais investidores, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Fatores de Risco (cont.)



Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos no Termo de Securitização. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias Especiais, as matérias submetidas não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Ademais, os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Especiais, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores de maioria, determinada nos termos do Termo de Securitização, dos Titulares dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especiais, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI.

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

As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora, o que pode impactar negativamente os Titulares dos CRI. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Formulário de Referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora, o que também pode impactar negativamente os Titulares dos CRI.

Risco estrutural

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. 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 CRI, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. O investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, o que poderá afetá-lo negativamente, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

Fatores de Risco (cont.)

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

Para se realizar uma classificação de risco (rating), são analisadas as condições políticas, financeiras e econômicas do país. Fatores político-econômicos, os quais estão fora do controle da Cedente, poderão levar ao rebaixamento da classificação de risco do Brasil. Eventual rebaixamento de classificação do Brasil, 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, prejudicando a expectativa de remuneração dos investidores que tiverem subscrito ou adquirido os CRI.

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no País ou fundos de investimento imobiliário titulares dos CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos investidores, impactando negativamente os Titulares dos CRI.

Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador para concessão do crédito

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando, a deficiências na análise de risco da Cedente e/ou Devedora, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Cedente e/ou Devedora e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Cedente e/ou Devedora. Portanto, a inadimplência da Cedente e/ou Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários aos quais os CRI estão vinculados, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.



Fatores de Risco (cont.)

Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado de Recompra Compulsória dos Recebíveis Imobiliários, nos termos previstos no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa a liquidez dos CRI no mercado secundário

Conforme descrito no Termo de Securitização, haverá o resgate antecipado total, conforme o caso, dos CRI na ocorrência de um evento, de Recompra Compulsória, da Recompra Parcial Obrigatória e da Recompra Facultativa.

O resgate antecipado e/ou a amortização extraordinária dos CRI podem impactar de maneira adversa a liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Além disso, em caso de resgate antecipado dos CRI, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação em CRI por pessoas jurídicas não-financeiras, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na data de seu vencimento. Na ocorrência de resgate antecipado dos CRI, o horizonte original de investimento esperado pelos Titulares de CRI será reduzido, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Risco de auditoria legal com escopo limitado

A auditoria legal está sendo conduzida por escritórios especializados e terá escopo limitado à Cedente, à Fiadora, à Emissora, à Devedora e ao Sr. Salvador Pastore Neto. A auditoria legal está sendo realizada com base nos documentos por eles disponibilizados, visando, conforme aplicável, a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos representantes da Cedente, da Fiadora, da Emissora e da Devedora para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários da Cedente, da Fiadora, da Emissora e da Devedora necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar os principais contratos financeiros da Cedente, da Fiadora, da Emissora e da Devedora para mapear a eventual necessidade de autorização prévia dos credores dos contratos previamente constituídos; e (iv) analisar as principais certidões expedidas em nome da Cedente, da Fiadora e da Emissora.

Caso tivesse sido realizado um procedimento mais amplo de auditoria legal, poderiam ter sido detectadas contingências referentes à Cedente, à Fiadora, à Emissora e à Devedora que podem, eventualmente, trazer prejuízos aos investidores.

Fatores de Risco (cont.)

Riscos Relacionados aos Imóveis nos quais serão implementadas às Centrais

Caso existam processos judiciais e/ou administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Imóveis nos quais as Centrais serão implementadas sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis, as decisões contrárias podem afetar adversamente os direitos dos proprietários ou antecessores sobre o Imóveis e/ou a implementação das Centrais, o que pode impactar a capacidade de pagamento da Devedora dos Recebíveis Imobiliários, conforme o caso, e, conseqüentemente, o direito dos Titulares dos CRI de receberem a totalidade ou mesmo parte dos seus créditos, caso a Devedora não seja capaz de honrar com as obrigações assumidas nos Contratos Imobiliários, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

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

As informações financeiras da Emissora, a Cedente e a Devedora, incluindo aquelas constantes do Formulário de Referência da Emissora, não foram objeto de auditoria contábil especificamente para os fins desta Oferta e, portanto, não foi emitida qualquer carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes neste sentido. Deste modo, as informações financeiras da Emissora, da Cedente e da Devedora divulgadas ao mercado poderão não refletir a posição econômico-financeira mais atualizada, o que poderá levar o investidor a basear sua decisão de investimento dos CRI desatualizadas, e, portanto, impactar sua decisão de investimento nos CRI, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Risco de concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ela, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a amortização e o pagamento da Remuneração dos CRI, o que pode prejudicar a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetar negativamente os Titulares dos CRI.



Fatores de Risco (cont.)



Os Titulares dos CRI não têm qualquer direito sobre os imóveis

Os CRI não asseguram, aos seus titulares, qualquer direito sobre os imóveis relacionados à Emissão.

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade de a Emissora de cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação.

Os Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão são devidos 100% pela Devedora, podendo, em alguns casos, serem objeto de vencimento antecipado.

Adicionalmente, o Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora e/ou pela Emissora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade de a Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, o que poderá acarretar impactos negativos à rentabilidade esperada pelo Titular do CRI e afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Não prevalência perante Débitos Fiscais, Previdenciários ou Trabalhistas

O Termo de Securitização instituiu Regime Fiduciário sobre as CCI, de forma que estas estejam vinculadas à liquidação dos CRI e destacadas do patrimônio do Patrimônio Separado. Não obstante, o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35 de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor, prevê que o Regime Fiduciário sobre os CRI e o Patrimônio Separado estabelecidos pelo Termo de Securitização não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora, ainda que em virtude de outras operações por esta realizadas, ao estabelecer que as “normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela estabelece 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”.

Dessa forma, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Portanto, caso a Emissora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, as CCI poderão vir a ser acessadas para a liquidação de tais passivos, concorrendo os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência, e afetando a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações sob os CRI e causando prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI, uma vez que, nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Fatores de Risco (cont.)



Risco de Erro do Agente Administrativo.

O Agente Administrativo é responsável pela realização dos pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários à Conta Centralizadora. Caso ocorra algum equívoco pelo Agente Administrativo e tal transferência seja realizada em conta diversa, a Emissora poderá não receber os pagamentos pontualmente, o que pode afetar adversamente o Patrimônio Separado, causando prejuízo aos Titulares dos CRI.

Risco de Formalização Inadequada dos Documentos Representativos de Crédito.

A Cedente será responsável pela existência, certeza, liquidez, exigibilidade, conteúdo, exatidão, veracidade, legitimidade e correta formalização dos Créditos Imobiliários. Há o risco de que os Créditos Imobiliários cedidos à Emissora tenham referida documentação irregular, decorrentes da eventual formalização inadequada dos documentos representativos de crédito e documentos adicionais, o que poderá trazer prejuízo ao pleno exercício pela Emissora das prerrogativas decorrentes da titularidade dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Risco de Falha na Manutenção das Centrais

A performance das Centrais depende de sua manutenção, que é realizada por terceiros contratados pela Cedente. É possível que ocorra falha nas medidas corretivas necessárias para remediar o funcionamento deficiente de equipamentos e componentes das Centrais, o que poderá implicar o não pagamento dos aluguéis atinentes ao Contrato de Sublocação e/ou das remunerações atinentes ao Contrato de Subarrendamento e/ou do pagamento dos aluguéis atinentes ao Contrato de Locação (uma vez implementada a Condição Suspensiva) pela Devedora em razão da falha de serviço, o que impactará os rendimentos do CRI e, por consequência, afetará negativamente os Titulares dos CRI.

MATERIAL PUBLICITÁRIO



LEIA O TERMO DE EMISSÃO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO