

MATERIAL PUBLICITÁRIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS
DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 3ª EMISSÃO DE SÉRIE
ÚNICA DA TRUE SECURITIZADORA LASTREADOS EM
CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR



MATEUS SUPERMERCADOS S.A.

No valor total de, inicialmente,

R\$ 800.000.000,00

Coordenador Líder



Coordenadores



Maio, 2022



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Avisos

Este material publicitário (“**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. A entrega deste Material Publicitário para qualquer pessoa que não o seu destinatário ou quaisquer pessoas contratadas para auxiliar o destinatário é proibida, e qualquer divulgação de seu conteúdo sem autorização prévia dos Coordenadores é expressamente vedada. Cada potencial investidor que aceitar a entrega deste Material Publicitário concorda com os termos acima e concorda em não produzir cópias deste Material Publicitário, no todo ou em parte. Sem limitação do disposto anteriormente, o recebimento deste Material Publicitário não deve ser considerado como criação de qualquer relacionamento ou vínculo entre os Coordenadores e qualquer potencial investidor dos CRI ou qualquer terceiro.

Este Material Publicitário foi preparado exclusivamente para servir de suporte para as apresentações, relacionadas à emissão e à oferta (“**Oferta**”) de certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”) da 3ª emissão em série única da True Securitizadora S.A. (“**Emissora**”), com base em informações prestadas pela Emissora, pela Mateus Supermercados S.A. (“**Devedora**”) e pelo Grupo Mateus S.A. (“**Fiadora**”) observado o disposto na Instrução CVM 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor, e não implica, por parte do UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“**Coordenador Líder**”), do Banco Bradesco BBI S.A. (“**Bradesco BBI**”), Banco Itaú BBA S.A. (“**Itaú BBA**”) e a XP Investimentos Corretora De Câmbio, Títulos E Valores Mobiliários S.A. (“**XP**”, e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Bradesco BBI e o Itaú BBA “**Coordenadores**”), em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade da Oferta, da Emissora, da Devedora, da Fiadora ou dos CRI objeto deste Material Publicitário e não deve ser utilizado como base para a decisão de investimento em valores mobiliários, e não é e nem deve ser interpretado como uma solicitação, ordem de investimento ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nos CRI.

Este Material Publicitário, preparado com finalidade exclusivamente informativa, apresenta informações resumidas e não é um documento completo, não contendo, e nem tendo o escopo de conter, todos os termos ou toda a informação relevante a respeito da Emissora, da Devedora, da Fiadora, da Oferta e/ou dos CRI, de modo que os potenciais investidores, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem no conceito de Investidor Qualificado ou de Investidor Profissional, nos termos da Resolução CVM 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, devem ler atentamente o prospecto preliminar da Oferta (“**Prospecto Preliminar**”), em especial a seção “Fatores de Risco”, antes de decidir investir nos CRI. Qualquer decisão de investimento por tais investidores 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 Prospecto Preliminar, que conterão, inclusive, informações detalhadas a respeito da Oferta, dos CRI, da Devedora, da Fiadora, das atividades, operações e histórico da Devedora e da Fiadora, dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, ao setor imobiliário, à Emissora, aos direitos creditórios, às atividades da Devedora e da Fiadora e aos CRI.

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

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

Os investidores devem estar cientes que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados às operações da Emissora, da Devedora e da Fiadora, que podem fazer com que os seus atuais resultados sejam substancialmente diferentes das informações prospectivas contidas neste Material Publicitário.

As performances passadas da Devedora e da Fiadora não são indicativas de resultados futuros. Os Coordenadores e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada com base nas informações contidas neste Material Publicitário.

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

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

O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Oferta e/ou nos CRI ou que não tenham acesso à consultoria especializada, em especial regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos e financeiras; (ii) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de CRI no mercado secundário brasileiro é restrita; (iii) não estejam dispostos a correr o risco de crédito privado, como é intrínseco aos CRI; e/ou (iv) não estejam dispostos a correr risco de crédito de empresas do setor de atuação da Devedora e da Fiadora.

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que devem ser considerados pelo potencial investidor. Esses riscos incluem fatores como liquidez, crédito, mercado, regulamentação específica, entre outros.

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

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

Este Material Publicitário contém informações prospectivas e projeções financeiras, as quais constituem apenas estimativas e não são garantia de futura performance. Caso existam, estas são apenas projeções e, como tal, baseiam-se exclusivamente nas expectativas da administração da Devedora e da Fiadora, conforme aplicável, em relação ao futuro dos seus respectivos negócios. Tais considerações futuras dependem, substancialmente, de mudanças nas condições de mercado, regras governamentais, condições de concorrência, do desempenho do setor e da economia brasileira, entre outros fatores, e estão, portanto, sujeitas a mudanças imprevisíveis. Os potenciais investidores devem estar cientes de que tais informações estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados às operações da Devedora e da Fiadora, conforme aplicável, que podem fazer com que os seus resultados sejam substancialmente diferentes das informações prospectivas e das projeções financeiras contidas neste material.

Ao receber este Material Publicitário e/ou ler as informações aqui contidas, o destinatário deve assegurar que **(i)** tem conhecimento e experiência em questões financeiras, de negócios e avaliação de risco suficiente com relação aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria análise, avaliação e investigação independentes sobre méritos, riscos, adequação de investimento em valores mobiliários, bem como sobre a Emissora, a Devedora, a Fiadora, respectivas controladas, coligadas, setor de atuação, atividades e situação econômico-financeira da Emissora, da Devedora e da Fiadora, bem como sobre a Oferta e os CRI, bem como sobre sua própria situação econômico-financeira e seus objetivos de investimento; e **(ii)** o investimento no CRI é adequado ao seu nível de sofisticação e ao seu perfil de risco. Os investidores, para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRI. Este Material Publicitário não pretende ser a única base sobre a qual uma decisão ou determinação com relação a viabilidade de qualquer operação aqui contemplada deve ser feita. A decisão de investimento dos potenciais investidores nos CRI é de sua exclusiva responsabilidade.

Os Coordenadores, suas respectivas afiliadas e seus representantes (i) não se responsabilizam por quaisquer perdas, danos ou prejuízos que possam advir como resultado de decisão de investimento, pelo potencial investidor, tomada com base nas informações contidas neste Material Publicitário e (ii) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação, completude, suficiência ou abrangência das informações aqui prestadas.

AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO PROSPECTO PRELIMINAR SERÃO OBJETO DE ANÁLISE POR PARTE DA CVM E ESTÃO SUJEITAS À COMPLEMENTAÇÃO OU CORREÇÃO.

Nem a Emissora, nem a Devedora, nem a Fiadora, nem os Coordenadores atualizarão quaisquer das informações contidas nesta apresentação, sendo certo que as informações aqui contidas estão sujeitas a alterações, sem aviso prévio aos destinatários. Os Coordenadores e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada com base nas informações contidas neste Material Publicitário.

Os Coordenadores tomaram todas as cautelas e agiram com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações prestadas pela Emissora, pela Devedora e pela Fiadora sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

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

OS COORDENADORES NÃO SE RESPONSABILIZAM POR QUALQUER INFORMAÇÃO QUE SEJA DIRETAMENTE DIVULGADA PELA EMISSORA, PELA DEVEDORA OU PELA FIADORA OU OUTRAS INFORMAÇÕES PÚBLICAS SOBRE A EMISSORA, PELA DEVEDORA OU PELA FIADORA QUE OS INVESTIDORES POSSAM UTILIZAR PARA TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A LEITURA DESTES MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA INTEGRAL E CUIDADOSA DOS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR, CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NO PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA, EM PARTICULAR AS INFORMAÇÕES DETALHADAS SOBRE OS RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NOS CRI, BEM COMO AS DEMAIS INFORMAÇÕES QUE ENTENDAM SER NECESSÁRIAS.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO OU QUALQUER INFORMAÇÃO AQUI CONTIDA NÃO DEVE SERVIR DE BASE PARA QUALQUER CONTRATO OU COMPROMISSO E NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO OU ORDEM DE INVESTIMENTO NOS CRI. A DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI É DE EXCLUSIVA RESPONSABILIDADE DOS POTENCIAIS INVESTIDORES, OS QUAIS DEVERÃO RECORRER A ASSESSORES EM MATÉRIAS LEGAIS, REGULATÓRIAS, TRIBUTÁRIAS, NEGOCIAIS, DE INVESTIMENTOS, FINANCEIRAS, ATÉ A EXTENSÃO QUE JULGAREM NECESSÁRIA PARA FORMAREM SEU JULGAMENTO PARA O INVESTIMENTO NOS CRI.

LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, DA DEVEDORA E DA FIADORA, PARA ANÁLISE DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI. PARA TODOS OS EFEITOS, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA E OS DEMAIS DOCUMENTOS PÚBLICOS DIVULGADOS PELA EMISSORA NÃO FAZEM PARTE DA OFERTA E, PORTANTO, NÃO FORAM REVISADOS, SOB QUALQUER ASPECTO, PELOS COORDENADORES E PELOS ASSESSORES LEGAIS DA OFERTA. O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ENCONTRA-SE INCORPORADO POR REFERÊNCIA AO PROSPECTO PRELIMINAR PARA CIÊNCIA E AVALIAÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO À EMISSORA, À OFERTA E AO INVESTIMENTO NOS CRI. A PRESENTE OFERTA PÚBLICA FOI ELABORADA DE ACORDO COM AS NORMAS DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA AS OFERTAS PÚBLICAS DE DISTRIBUIÇÃO E AQUISIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. A LEITURA DESTES MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA DOS DOCUMENTOS ANTERIORMENTE REFERENCIADOS.

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

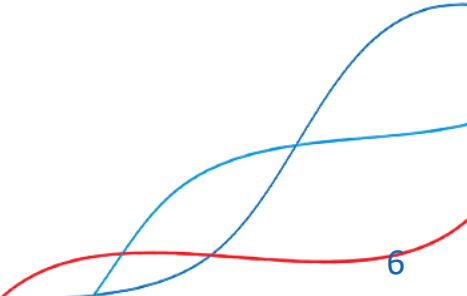


Avisos

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

Termos iniciados em letras maiúsculas neste Material Publicitário que não estejam expressamente definidos neste Material Publicitário terão o significado a eles atribuídos no Prospecto Preliminar.

“MATERIAL CONFIDENCIAL | ESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO É DE USO EXCLUSIVO DOS SEUS DESTINATÁRIOS E NÃO DEVE SER REPRODUZIDO OU DIVULGADO A QUALQUER TERCEIROS. LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA.”



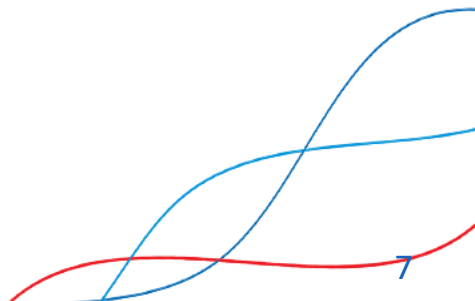
LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA FIADORA ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Classificação ANBIMA dos CRI

De acordo com as Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 05, de 6 de maio de 2021, da ANBIMA, os CRI são classificados como:

- (a) Categoria: Corporativo,
- (b) Concentração: Concentrados,
- (c) Tipo de Segmento: Imóvel Comercial, e
- (d) Tipo de Contrato com Lastro: Valor Mobiliário Representativo de Dívida.

ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTA PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

A decorative graphic in the bottom right corner consisting of several overlapping, curved lines in shades of blue and red.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Sumário

09

Grupo Mateus

22

Expansão Grupo Mateus

24

Informações Financeiras

27

Termos e Condições da Oferta

31

Informações Adicionais

34

Fatores de Risco

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

Grupo Mateus

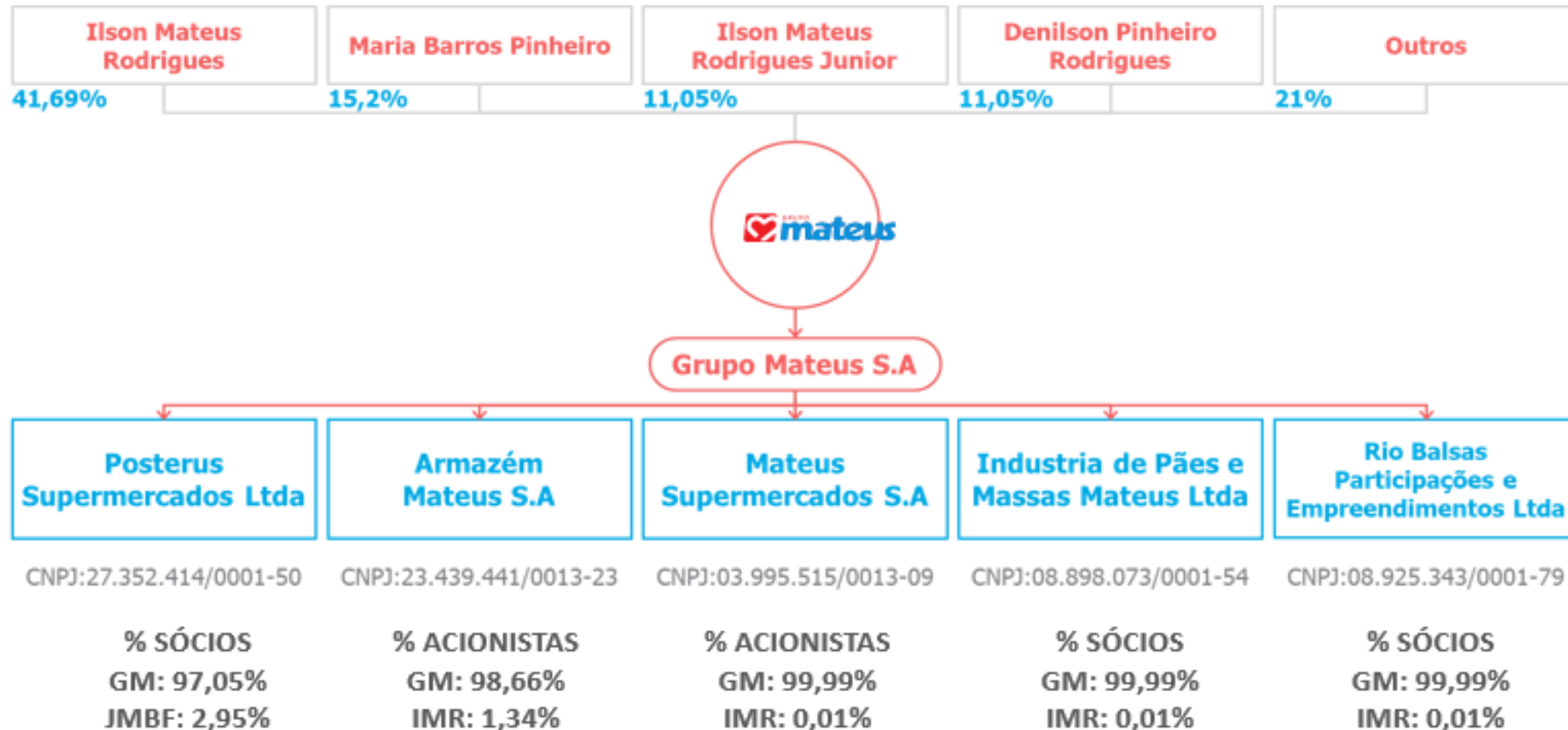


LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA FIADORA ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO



Composição Acionária

Pág. 159 do Prospecto Preliminar



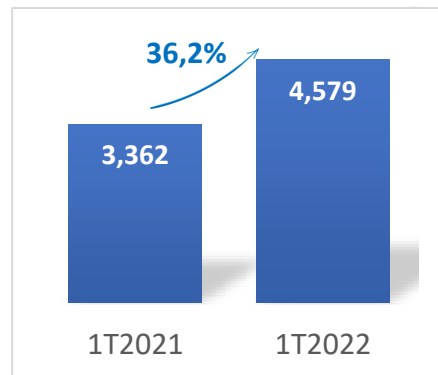
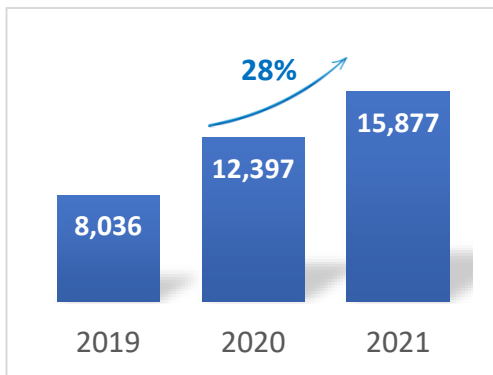
Fonte: Demonstrações Financeiras Consolidadas do Grupo Mateus de 2019, 2020 e 2021, bem como o Release de Resultados do 1º Trimestre de 2022.

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

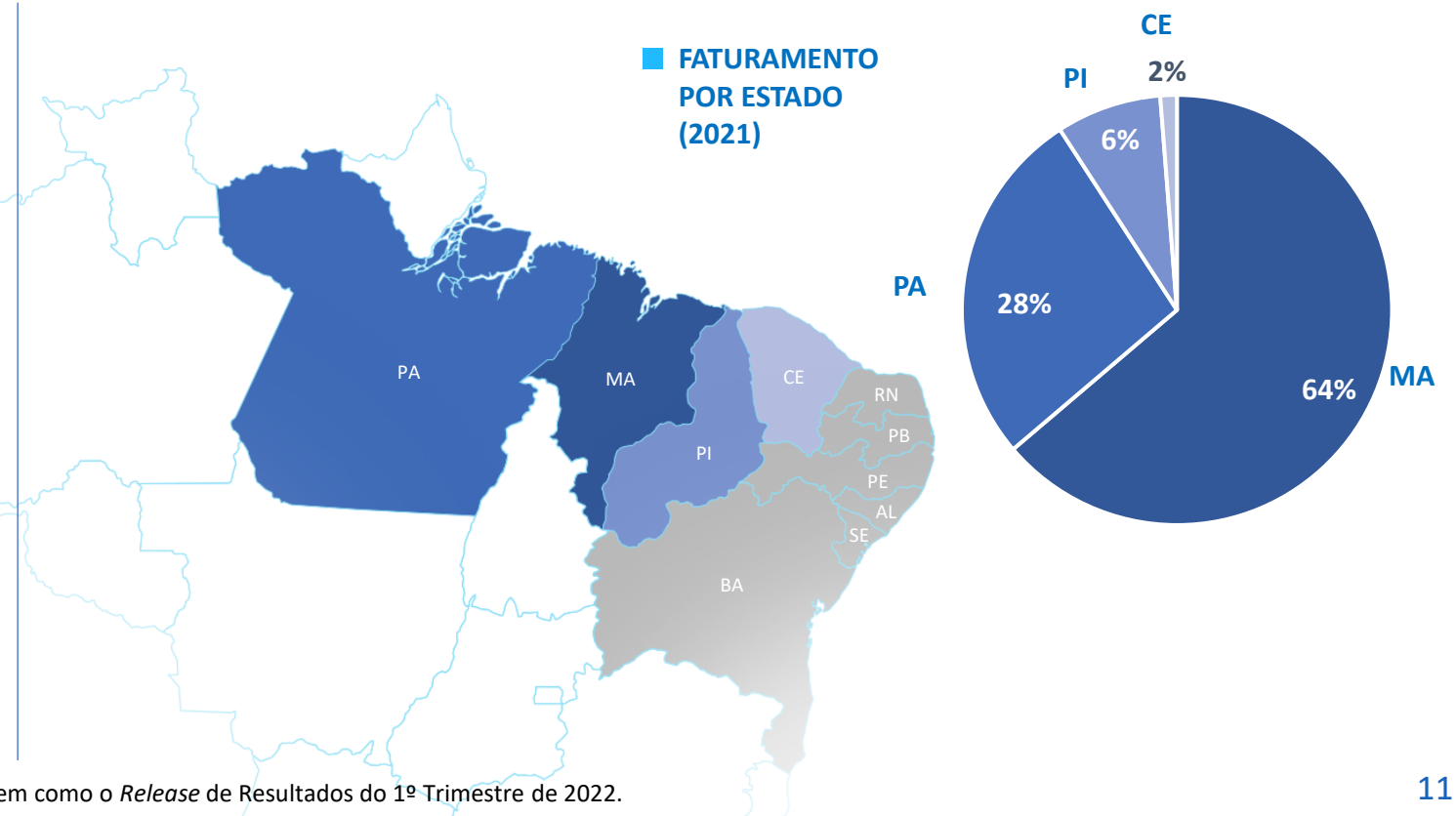
+44 MIL
COLABORADORES

33 ANOS
FUNDADO EM 1989

400 MIL
CLIENTES/DIA



R\$ Receita Líquida (R\$ bilhões)



Fonte: Demonstrações Financeiras Consolidadas do Grupo Mateus de 2019, 2020 e 2021, bem como o *Release* de Resultados do 1º Trimestre de 2022.

11

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



Fonte: Demonstrações Financeiras Consolidadas do Grupo Mateus de 2019, 2020 e 2021, bem como o *Release* de Resultados do 1º Trimestre de 2022.

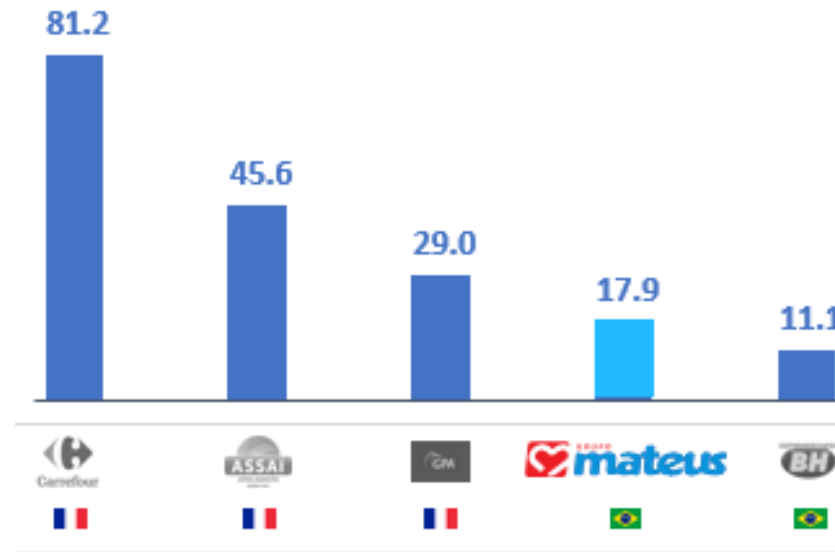
LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA FIADORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO



Maior Varejista de Alimentos do Brasil com capital controlador 100% nacional de acordo com a Associação Brasileira de Supermercados (ABRAS)

Pág. 157 do Prospecto Preliminar

Ranking Varejistas no Brasil
RECEITA BRUTA (R\$ MM)



Fonte: Ranking ABRAS 2022

PRÊMIO
PROFISSIONAIS
DO ANO
ABRAS 2022



MELHOR CEO

Ison Mateus
Presidente



**MELHOR
DIRETOR DE
TECNOLOGIA**

Ramon Veloso
Diretor de tecnologia e inovação



**EXPANSÃO,
OBRAS E
ENGENHARIA**

José Brito
Coordenador de expansão

Fonte: ABRAS 2022



Atacarejo

Pág. 155 do Prospecto Preliminar



48 LOJAS

MÉDIA APROXIMADA DE 5.000 M² ÁREA DE VENDAS

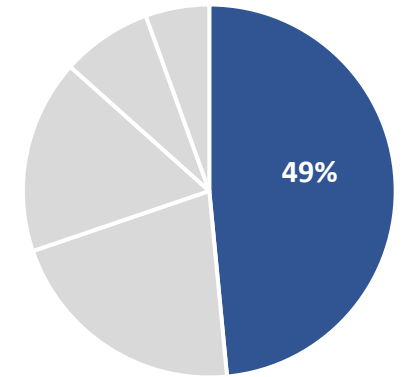
R\$ 3.700 FATURAMENTO APROX POR M²
MENSAL



ATENDIMENTO AO TRANSFORMADOR
E CONSUMIDOR FINAL



VENDA PELO MATEUS MAIS COM
DELIVERY NO ATACADO E FOOD
SERVICE



■ % FATURAMENTO



Fonte: Demonstrações Financeiras Consolidadas do Grupo Mateus de 2019, 2020 e 2021, bem como o *Release* de Resultados do 1º Trimestre de 2022.

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



Varejo



34 LOJAS

MÉDIA 2.200 M² ÁREA DE VENDAS

APROX. R\$ 4.000 FATURAMENTO POR M² MENSAL



LOJAS COM ALTO NÍVEL DE SERVIÇO

- PEIXARIA
- PADARIA
- LANCHONETE
- AÇOUGUE
- BOTEÇO GELADO

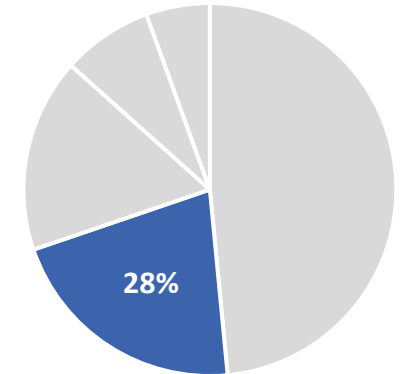


SORTIMENTO DIFERENCIADO



EMPÓRIO SPAZIO

- 3 LOJAS



■ % FATURAMENTO



Fonte: Demonstrações Financeiras Consolidadas do Grupo Mateus de 2019, 2020 e 2021, bem como o *Release* de Resultados do 1º Trimestre de 2022.

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



34 LOJAS

MÉDIA 1.100 M² ÁREA DE VENDAS

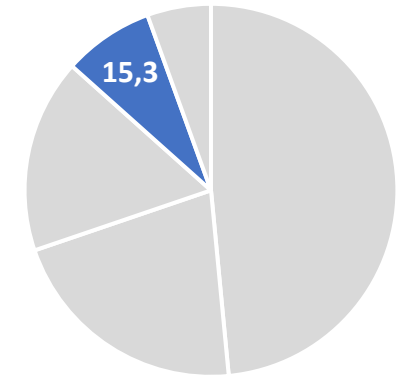
APROX. R\$ 4.000 FATURAMENTO POR M² MENSAL



PRESENTE NAS CIDADES A PARTIR DE 20 MIL HABITANTES E BAIRROS POPULARES



LOJA COM POTENCIAL DE CAPILARIDADE FÍSICA E DIGITAL



■ % FATURAMENTO



Fonte: Demonstrações Financeiras Consolidadas do Grupo Mateus de 2019, 2020 e 2021, bem como o *Release* de Resultados do 1º Trimestre de 2022.

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

eletro
mateus

102 LOJAS

MÉDIA 900 M² ÁREA DE VENDAS

R\$ 850 FATURAMENTO POR M² MENSAL



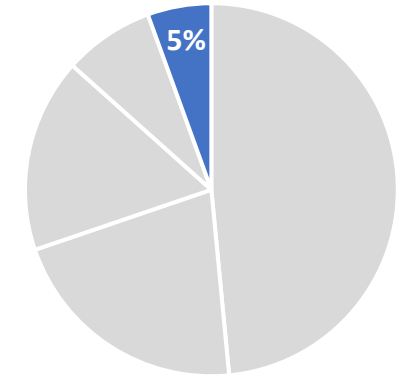
PRESENTE EM MAIS DE 63 CIDADES



PONTO DE ENTREGA DO
E-COMMERCE



SORTIMENTO COMPLEMENTAR



■ % FATURAMENTO



Fonte: Demonstrações Financeiras Consolidadas do Grupo Mateus de 2019, 2020 e 2021, bem como o *Release* de Resultados do 1º Trimestre de 2022.



Atacado

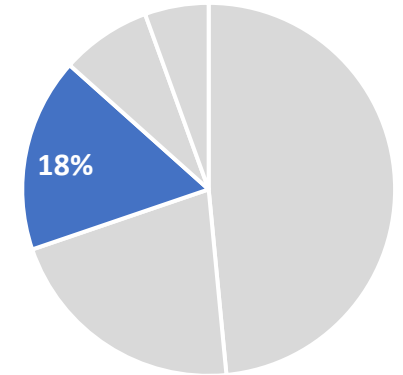
Pág. 157 do Prospecto Preliminar



184 ROTAS LOGÍSTICAS



7 CENTROS DE DISTRIBUIÇÃO
DEDICADOS



■ % FATURAMENTO



Fonte: Demonstrações Financeiras Consolidadas do Grupo Mateus de 2019, 2020 e 2021, bem como o *Release* de Resultados do 1º Trimestre de 2022.

18

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

Bumba
ALIMENTOS

*da
casa*

MASSA
FORNO



INDÚSTRIA DE PANIFICAÇÃO



CENTRAL DE FATIAMENTO E
PORCIONAMENTO



PRODUÇÃO DE PIZZA



5 PLANTAS INDUSTRIAIS



Fonte: Demonstrações Financeiras Consolidadas do Grupo Mateus de 2019, 2020 e 2021, bem como o *Release* de Resultados do 1º Trimestre de 2022.



Logística



1235 CAMINHÕES



11 CENTROS DE DISTRIBUIÇÃO



~400 MIL POSIÇÕES PALLET

Fonte: Demonstrações Financeiras Consolidadas do Grupo Mateus de 2019, 2020 e 2021, bem como o *Release* de Resultados do 1º Trimestre de 2022.

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



DIVERSAS OPORTUNIDADES



VENDA B2C E B2B



LISTA DE MATERIAL ESCOLAR



BOTECO GELADO

VENDA DE BEBIDAS GELADAS DAS PRINCIPAIS
INDÚSTRIAS COM ENTREGA EM ATÉ 30 MINUTOS



**ENTREGA DE MERCADO NAS LOJAS
DE ELETRO E VICE-VERSA**



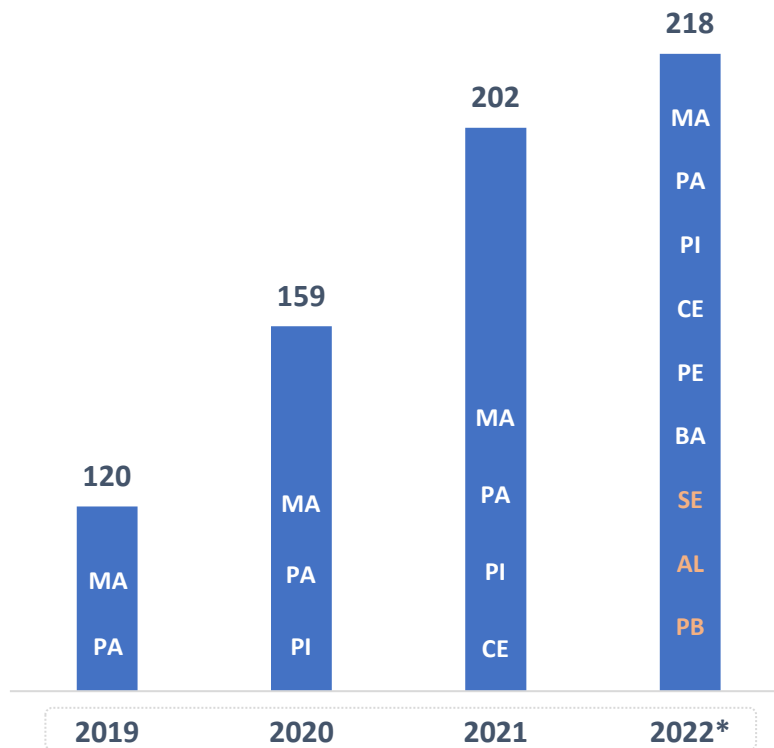
ENTREGA DE PERECÍVEIS

- CARNE
- PEIXE
- HORTIFRÚTI
- PADARIA

Expansão
Grupo Mateus

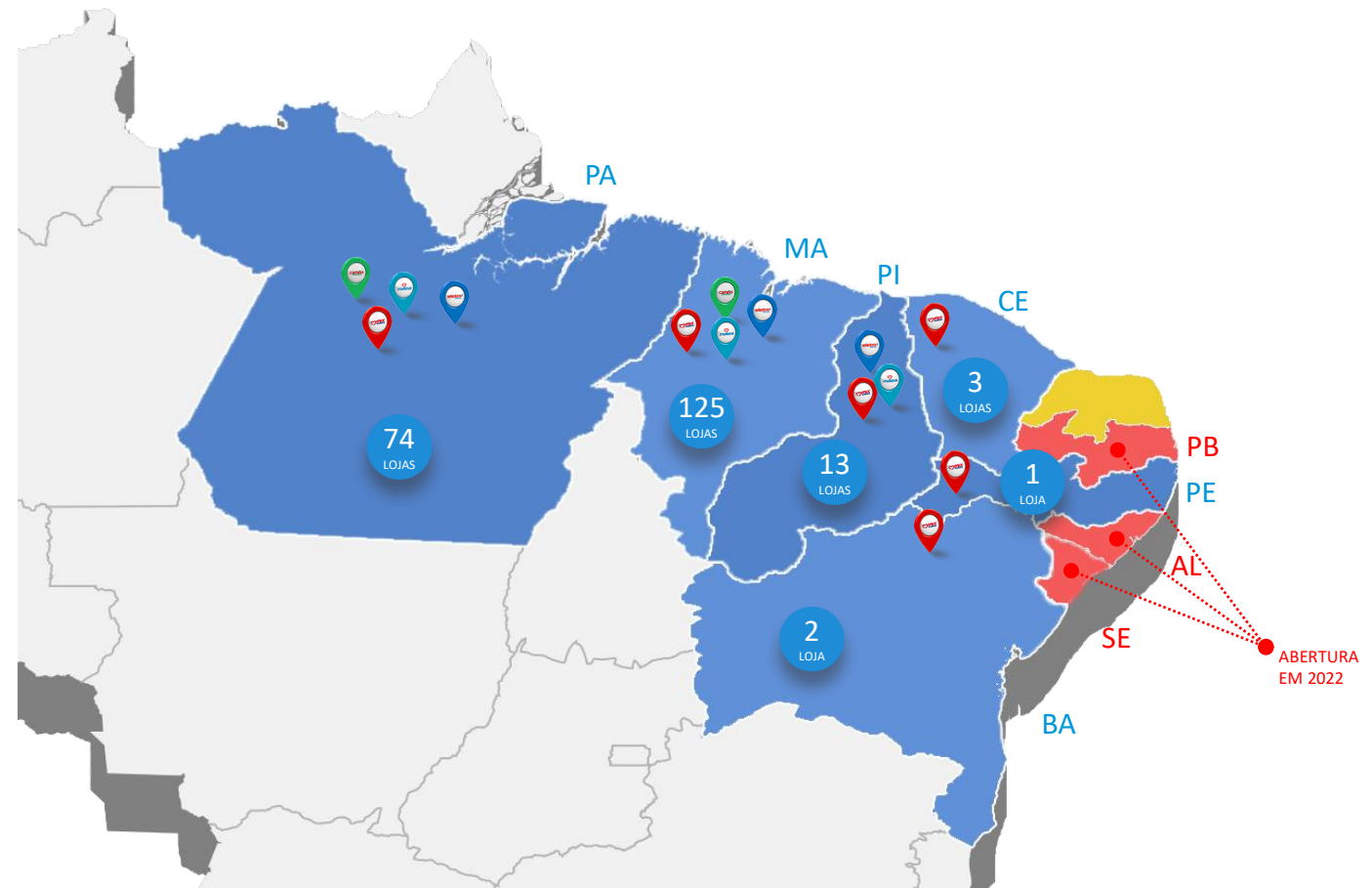


EXPANSÃO NÚMERO DE LOJAS



*Estados de SE, AL e PB com previsão de aberturas de lojas em 2022.

EXPANSÃO EM REGIÕES NORTE E NORDESTE



Informações
Financeiras

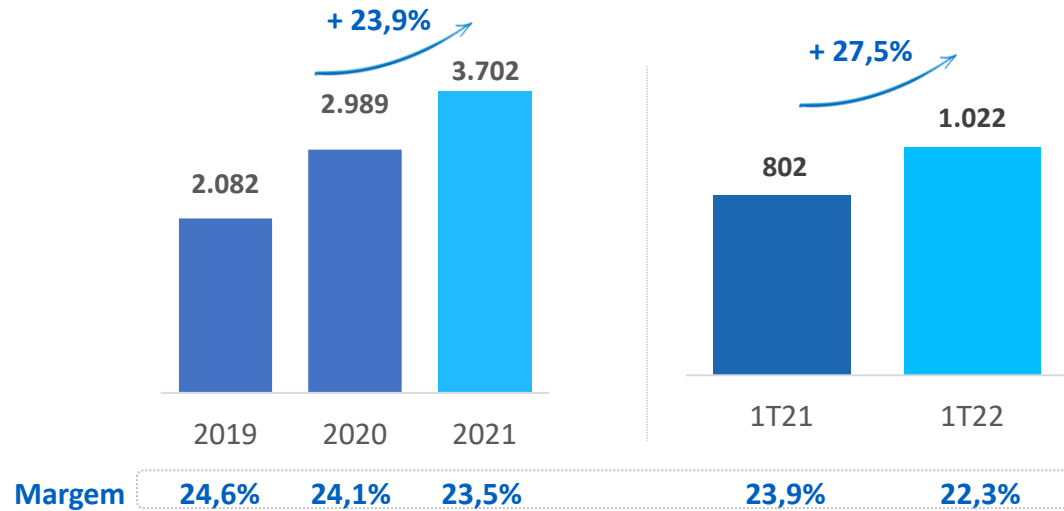




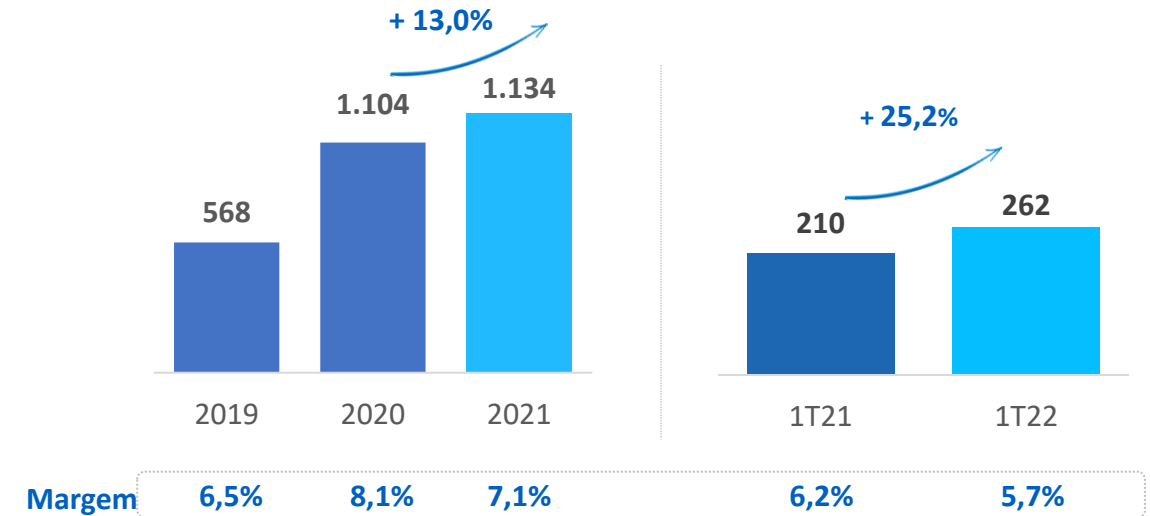
Informações Financeiras

Páginas 163 e 164 do Prospecto Preliminar

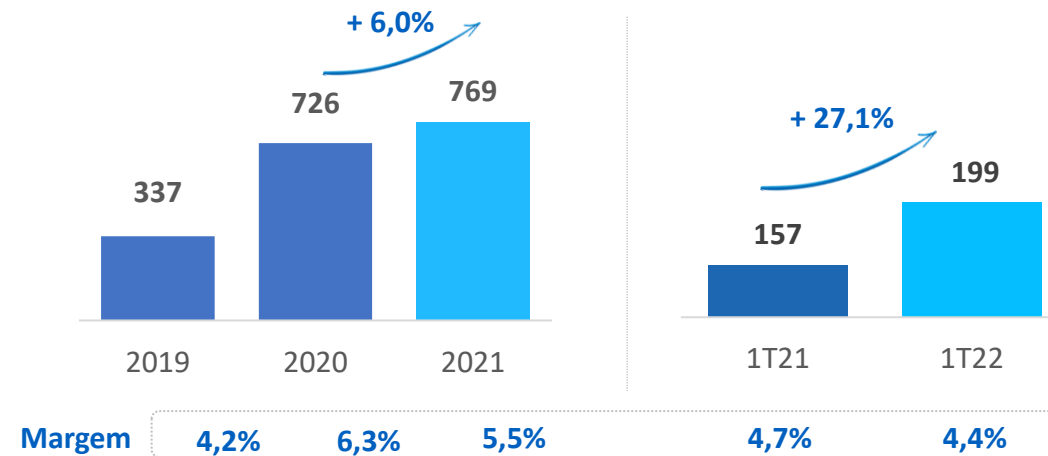
■ LUCRO BRUTO (R\$ milhões)



■ EBITDA (R\$ milhões)



■ LUCRO LÍQUIDO (R\$ milhões)



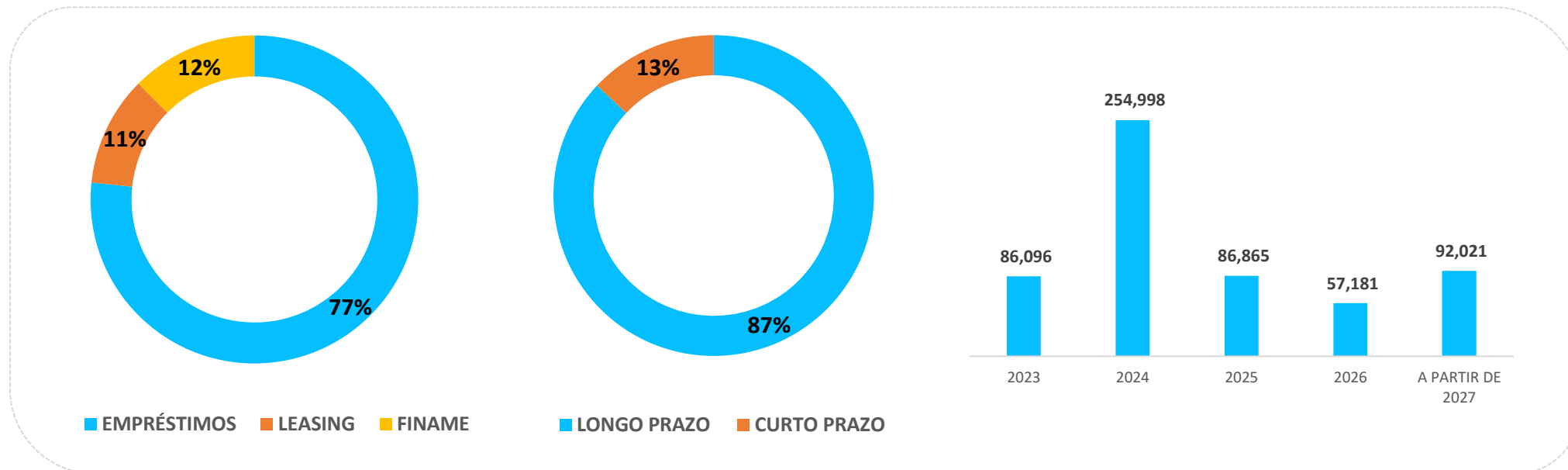
Fonte: Demonstrações Financeiras Consolidadas do Grupo Mateus de 2019, 2020 e 2021, bem como o *Release* de Resultados do 1º Trimestre de 2022.

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



Perfil da Dívida

Dívida Líquida (R\$ mil)	1T 22	4T 21	Δ%
Dívida Bruta	(1.046.044)	(1.042.369)	0,4%
Caixa e equivalentes de caixa	618.570	877.255	-29,5%
Aplicações Financeiras	2.370	3.071	-22,8%
Caixa Líquido/Dívida Líquida	(425.104)	(162.043)	162,3%
Dívida Líquida/EBITDA Ajustado	0,4X	0,1X	



Fonte: Demonstrações Financeiras Consolidadas do Grupo Mateus de 2019, 2020 e 2021, bem como o *Release* de Resultados do 1º Trimestre de 2022.

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

Termos e Condições da Oferta





Termos e Condições da Oferta

Devedora	Mateus Supermercados S.A.
Emissora	True Securitizadora S.A.
Título	Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”)
Lastro	Debêntures simples, não conversíveis em emitidas pela Devedora
Regulamentação	Instrução CVM nº 400
Valor Total da Emissão	Inicialmente R\$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), observado que o valor originalmente ofertado poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da opção de lote adicional
Regime de Colocação	Garantia Firme de Colocação no montante de R\$ R\$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), divida igualmente entre os Coordenadores
Garantias	Fiança do Grupo Mateus S.A.
Série	Série Única
Prazo	12 anos
Juros	Mensal, sem carência
Amortização	Mensal, com carência até o 24º mês (inclusive)
Remuneração Teto	NTNB 2028 + 0,75% a.a. ou IPCA + 5,95% a.a., dos dois o que for maior
Rating Preliminar	AA(exp)sf(bra) atribuído pela Fitch Ratings



Termos e Condições da Oferta

Resgate Antecipado Facultativo	Permitido, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a partir de 15 de julho de 2029
Investidores	Pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem no conceito de Investidor Qualificado ou de Investidor Profissional.
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00, na Data de Emissão dos CRI
<i>Covenants</i>	Dívida Líquida/EBITDA $\leq$ 2,50, ou EBITDA/Despesas Financeiras $\geq$ 2,25
Distribuição e Negociação	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
Escriturador e Banco Liquidante	Itaú Corretora de Valores S.A. e Itaú Unibanco S.A., respectivamente
Custodiante	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA
Formador de Mercado	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários
Agente Fiduciário	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. Rua Joaquim Floriano, n.º 1052, 13º andar, sala 132, São Paulo - SP O Agente Fiduciário poderá ser contatado por meio dos (as) Srs(as). Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira no endereço Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Sala 132, Itaim Bibi, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.534-004, no telefone (21) 3514-0000 e nos seguintes e-mails: af.controles@oliveiratrust.com.br ; af.assembleias@oliveiratrust.com.br ; af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)



Cronograma

Pág. 81 do Prospecto Preliminar

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista
1.	Protocolo do Pedido de Registro Oferta na CVM	08/04/2022
2.	Protocolo para cumprimento de exigências CVM	25/05/2022
3.	Divulgação do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar	25/05/2022
4.	Início de Roadshow	26/05/2022
5.	Início do Período de Reserva	01/06/2022
6.	Encerramento do Período de Reserva	20/06/2022
7.	Procedimento de Bookbuilding	21/06/2022
8.	Protocolo de cumprimento de vícios sanáveis na CVM	29/06/2022
9.	Registro da Oferta pela CVM	13/07/2022
10.	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores	14/07/2022
11.	Data de Liquidação Financeira dos CRI	15/07/2022
12.	Data do Procedimento de Alocação dos CRI	15/07/2022
12.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	09/01/2023
13.	Data Máxima de Início de Negociação dos CRI na B3	10/01/2023

Informações
Adicionais



MATERIAL PUBLICITÁRIO



Equipes de Distribuição



Coordenador Líder

Paulo Arruda
Daniel Gallina
Bruno Finotello
Paula Montanari

ol-salesrf@ubs.com

(11) 2767-6193



Coordenador

Denise Chicuta
Diogo Mileski
Camila São Julião
Abel Sader

bbifisales@bradescobbi.com.br

(11) 3371-8560



Coordenador

Percy Moreira
Luiz Felipe Ferraz
Felipe Almeida
Rogério Cunha
Rodrigo Melo
Fernando Shiraishi Miranda
Flavia Neves
Gustavo dos Reis
Raphael Tosta
Rodrigo Tescari
Joao Pedro C. Castro
Caio Jocronis

IBBA-FISalesLocal@itaubba.com.br

(11) 3708-8800



Coordenador

Getúlio Lobo
Gustavo Padrão
Beatriz Aguiar
Carlos Antonelli
Dante Nutini
Giulia Costa
Gustavo Oxer
Lucas Sacramone
Pedro Ferraz
Guilherme Pontes

distribuicaoinstitucional.rf@xpi.com.br

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

Este material tem caráter meramente informativo e publicitário. Para uma descrição mais detalhada da Oferta e dos riscos envolvidos, leia o Prospecto Preliminar, em especial a seção “Fatores de Risco”, disponível nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores

(i) **EMISSIONA:**

<https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/> (neste *website*, clicar em “Selecione a pesquisa” e selecionar a opção “Por ISIN” e no campo “Pesquisar” incluir o número “BRAPCSCRICE8”. Clicar em “VER+” e na caixa de seleção “Documentos da Operação”, localizar o documento desejado e clicar, o download iniciará automaticamente).

(ii) **COORDENADORES:**

UBS BB: <https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank.html> (neste *website*, acessar “Informações”, clicar em “Ofertas Públicas”, na seção Ofertas Públicas, clicar em “CRI – Mateus Supermercados S.A.” e, então, clicar no Prospecto Preliminar);

Bradesco BBI: https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx (neste *website*, selecionar o tipo de oferta “CRI”, em seguida identificar “CRI Mateus Supermercados”, clicar em “Prospecto Preliminar”)

Itaú BBA: www.itaubba-pt/ofertas-publicas/ (neste *website* clicar em “ver mais” e então em “Grupo Mateus S.A.”, depois “2022” e, em seguida, “CRI Grupo Mateus” e então localizar o Prospecto Preliminar); e

XP: <https://institucional.xpi.com.br/investimentos/oferta-publica.aspx> (neste *website*, acessar “CRI Supermercados Mateus S.A.”, em seguida clicar em “Prospecto Preliminar”);

(iii) **B3:**

http://www.b3.com.br/pt_br/ (neste *website*, acessar em “Produtos e Serviços” o campo “Renda Fixa”, em seguida clicar em “Títulos Privados”, selecionar “CRI”, e no campo direito em “Sobre o CRI”, selecionar a opção “CRIs listados”. No campo de buscar, digitar True Securitizadora S.A., ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por “Emissão:3 – Série 1”. Posteriormente clicar em “Informações Relevantes” e em seguida em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e realizar o *download* da versão mais recente do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública da 3ª Emissão em série única de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.); e

(iv) **CVM:**

<http://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Menu” ao lado esquerdo da tela, clicar em “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar novamente em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar em “Exibir Filtros”, buscar no campo “Securitizadora” “True Securitizadora S.A.”, em seguida, no campo “Nome do Certificado”, digitar “TRUESEC CRA ou CRI Emissão:3ª Série: Única da True Securitizadora S.A., ISIN “ BRAPCSCRICE8”, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em Filtrar”, na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

Fatores
de Risco





Fatores de Risco

Páginas 107 a 136 do Prospecto Preliminar

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

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

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

Para os efeitos desta Seção, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora, a Devedora e/ou a Fiadora, 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 Devedora e/ou da Fiadora, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requiera o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

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

Os fatores de risco relacionados à Emissora, suas Controladoras, seus acionistas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens “4.1. Descrição dos Fatores de Risco” e “4.2. Descrição dos Principais Riscos de Mercado”, incorporados por referência ao Prospecto Preliminar.

1. RISCOS DA OPERAÇÃO

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.

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

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



Fatores de Risco

Páginas 107 a 136 do Prospecto Preliminar

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

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 a 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, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora e/ou pela Fiadora, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora e/ou da Fiadora não terão qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.

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

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

A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 28 da Medida Provisória 11.103, 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, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

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

Risco de pagamento das despesas pela Devedora e/ou pela Fiadora

Nos termos do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, despesas relacionadas às Debêntures, à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão de responsabilidade da Devedora, sendo que serão arcadas pelos recursos constantes do Fundo de Despesas, que deverá ser recomposto pela Devedora durante o prazo de emissão, de modo que nunca falem recursos suficientes para honrar com as despesas. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.



Fatores de Risco

Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Desta forma, caso a Devedora e/ou a Fiadora não realizem o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso estes não sejam suficientes, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

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

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

2. RISCOS DOS CRI E DA OFERTA

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal Brasileira,

expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI, uma vez que, nos termos previstos no Termo de Securitização, caso a Devedora, a seu exclusivo critério, opte por não acrescer aos pagamentos os novos tributos decorrentes das alterações tributárias, poderá realizar uma oferta de resgate antecipado do CRI, após a qual, estará encerrada a sua responsabilidade pelo *gross-up* dos novos tributos.

Falta de liquidez dos CRI no mercado secundário

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

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



Fatores de Risco

Páginas 107 a 136 do Prospecto Preliminar

Quórum de deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais de Titulares dos CRI são aprovadas por maioria simples dos presentes nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais de Titulares dos CRI poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os titulares dos CRI.

A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding pode afetar adversamente a formação da taxa de remuneração final dos CRI e poderá resultar na redução da liquidez dos CRI

A Remuneração dos CRI será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Nos termos da regulamentação em vigor, serão aceitas no Procedimento de *Bookbuilding* intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que poderá impactar adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI e poderá promover a redução da liquidez esperada dos CRI no mercado secundário.

Caso seja verificado, pelo Coordenador Líder, excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI objeto de exercício da Opção de Lote Adicional), não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas e os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, para fins de alocação, mas sem alteração da taxa final de Remuneração dos CRI caso haja Investidores cujas intenções de investimento ou Pedidos de Reserva não estejam incompatíveis com a taxa final de Remuneração dos CRI apurada no

Procedimento de *Bookbuilding*, incluindo aqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e, portanto, estejam manifestando adesão à Oferta com determinada taxa de Remuneração dos CRI, observado o disposto no Contrato de Distribuição.

Adicionalmente, a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta pode reduzir a quantidade de CRI para o público investidor em geral, reduzindo a liquidez desses CRI posteriormente no mercado secundário. Os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI que subscreverem e integralizarem fora de circulação, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação da taxa final de Remuneração dos CRI, inclusive com relação ao disposto acima, e o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário, o que poderá impactar de forma negativa os Titulares dos CRI caso os mesmos pretendam transferir os CRI no mercado secundário.

Indisponibilidade de Negociação dos CRI no Mercado Secundário até o Encerramento da Oferta

O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá apenas no 1º Dia Útil subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme a seção “*Cronograma de Etapas da Oferta*” deste Prospecto, observado também o disposto no artigo 48, inciso II, da Instrução CVM 400. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

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



Fatores de Risco

As informações do Formulário de Referência da Emissora e da Fiadora 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 e da Fiadora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal dos assessores jurídicos da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Prospecto e Formulário de Referência da Emissora e da Fiadora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora e na Fiadora.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e da Fiadora constantes do Prospecto, do Formulário de Referência da Emissora e da Fiadora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão.

Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado Facultativo Total e Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário

Conforme descrito no Termo de Securitização, de acordo com informações descritas nas Seções “Resgate Antecipado dos CRI e Oferta de Resgate Antecipado dos CRI Decorrentes do Resgate Antecipado das Debêntures” e “Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado dos CRI”, nos itens “Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures” e “Resgate Antecipado dos CRI” nas páginas 47 e 50 do Prospecto, nos termos do Termo de Securitização, a partir do 7º (sétimo) ano contado da Data de Emissão, poderá haver o Resgate Antecipado Facultativo Total caso a Devedora, a seu exclusivo critério, decida realizar, e independentemente da vontade do Debenturista e, consequentemente, dos titulares dos CRI, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, com a publicação de comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total ou por meio de tal comunicação de forma individual, dirigida ao Debenturista. Haverá o Resgate Antecipado dos CRI na ocorrência (i) da declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 8 da Escritura de Emissão das Debêntures e (ii) do resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 7.20 da Escritura de Emissão das Debêntures.

Nesses casos, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI. O Resgate Antecipado dos CRI pode impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a ser definido no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio, será o mesmo para todos os CRI que sejam subscritos e integralizados em uma mesma data. Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora e/ou dos Coordenadores, poderão ser negociados pelos novos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado.

Na ocorrência do resgate antecipado das Debêntures, os recursos decorrentes deste pagamento serão imputados pela Emissora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI.



Fatores de Risco

Risco de Declaração inexistência, invalidade, nulidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Documentos da Operação

Nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, é constituído Evento de Inadimplemento Automático a declaração de inexistência, invalidade, nulidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Documentos da Operação com base em uma sentença transitada ou decisão arbitral de exigibilidade imediata. Deste modo, na eventual hipótese dos Documentos da Operação terem sua nulidade ou anulabilidade declarada, com base em uma sentença judicial ou decisão arbitral final, imediatamente exigível, o fluxo de pagamento dos CRI poderá ser interrompido e, conseqüente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

Risco de não cumprimento de condições precedentes

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes que devem ser satisfeitas antes da concessão de registro da Oferta pela CVM para a realização da distribuição dos CRI. Na hipótese do não atendimento de tais condições precedentes, os Coordenadores poderão decidir pela continuidade ou não da Oferta. Caso os Coordenadores decidam 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, observado o disposto no artigo 19 da Instrução CVM 400. Em caso de cancelamento da Oferta, todos os Pedidos de Reserva e intenções de investimentos serão automaticamente cancelados e a Emissora, a Devedora e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

Risco de auditoria legal com escopo limitado

A auditoria legal está sendo conduzida por escritórios especializados e terá escopo limitado à Devedora, à Fiadora e à Emissora. A auditoria legal está sendo realizada com base nos documentos por eles disponibilizados, visando a: **(i)** identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos representantes da Devedora, da Fiadora e da Emissora para celebrar os Documentos da Operação; **(ii)** analisar os respectivos documentos societários da Devedora, da Fiadora e da Emissora necessários para a celebração dos Documentos da Operação; **(iii)** analisar os principais contratos financeiros da

Devedora e da Fiadora para mapear a eventual necessidade de autorização prévia dos credores dos contratos previamente constituídos; e **(iv)** analisar as contingências relevantes e as principais certidões expedidas em nome da Devedora, da Fiadora e da Emissora. Caso tivesse sido realizado um procedimento mais amplo de auditoria legal, poderiam ter sido detectadas contingências referentes à Devedora, à Fiadora e à Emissora que podem, eventualmente, trazer prejuízos aos investidores.

3. RISCOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DAS DEBÊNTURES

Possibilidade de ausência de registro da Escritura de Emissão de Debêntures perante os Cartórios de RTD

Nos termos do artigo 129 incisos 3º, da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (“**Lei de Registros Públicos**”), a garantia fidejussória, em geral, formalizada por instrumento particular, seja qual for a natureza do compromisso por ela abonado, quando registrada perante os Registros de Títulos e Documentos competentes, conforme artigo 132, inciso II, possui validade e oponibilidade contra terceiros.

Caso a Escritura de Emissão de Debêntures, por qualquer razão, não seja registrada nos Cartórios de RTD competentes, a Fiança prestada pela Fiadora não produzirá efeitos contra terceiros, incluindo credores, o que poderá acarretar um impacto negativo relevante ao Debenturista e, conseqüentemente, aos Titulares dos CRI.

Os Créditos Imobiliários contam com Fiança da Fiadora e, na ocorrência de inadimplemento das obrigações assumidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, o pagamento dos valores devidos pela Fiadora em função da prestação da Fiança pode ser afetado pela eventual falta de capacidade econômico-financeira da Fiadora.

Os Créditos Imobiliários contarão com Fiança prestada pela Fiadora. Na ocorrência de inadimplemento das obrigações assumidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a cobrança de valores devidos



Fatores de Risco

Páginas 107 a 136 do Prospecto Preliminar

pela Fiadora em função da prestação de Fiança poderá ser afetada pela eventual falta de capacidade econômica e financeira da Fiadora. Na eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito das Debêntures, 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 Dessa forma, não há como garantir que os Titulares dos CRI receberão a totalidade ou mesmo parte dos seus créditos.

O risco de crédito da Devedora e/ou da Fiadora e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão de CRI depende do adimplemento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, das Debêntures. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo, pelos Titulares dos CRI, dos montantes devidos dependerá do adimplemento das Debêntures, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e/ou excussão da Fiança serão bem-sucedidos, e mesmo no caso dos procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial terem um resultado positivo, não há garantia que a excussão da garantia será suficiente para a integral quitação dos valores devidos pela Devedora sob e de acordo com os Créditos Imobiliários. Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e da Amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora e/ou pela Fiadora, das Debêntures, a ocorrência de eventos internos e externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e/ou da Fiadora 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.

A subscrição e integralização das Debêntures e o pagamento do Valor da Integralização das Debêntures dependem da implementação de condições precedentes, estabelecidas nos Documentos da Operação, que podem não se verificar

O pagamento do Valor da Integralização das Debêntures somente será realizado pela Emissora após o atendimento das condições precedentes previstas nos Documentos da Operação. A não verificação total das condições precedentes poderá impedir o pagamento do Valor da Integralização das Debêntures, com impacto aos Titulares dos CRI, tendo em vista que o lastro dos CRI estará comprometido.

Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pela Devedora e/ou pela *Fiadora*. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora e na *Fiadora*, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a elas, a seus setores de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que elas estão inseridas são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a Amortização e a Remuneração dos CRI.

Risco de Vencimento Antecipado ou 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 do artigo 28 da Medida Provisória 11.103, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, caso a Emissora não faça, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e pagamento antecipado dos CRI, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização.



Fatores de Risco

Páginas 107 a 136 do Prospecto Preliminar

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

Na ocorrência de Resgate Antecipado Total das Debêntures ou verificação um dos Eventos de Inadimplemento das Debêntures, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, tal situação acarretará em redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares dos CRI, afetando a expectativa de retorno do Titulares do CRI.

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do Parágrafo Único do Artigo 12 da Lei 9.514/1997, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora era, na data base de 24 de maio de 2022, de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), que corresponde à pouco mais de (i) 0,05% (cinco centésimos por cento) do total da Emissão, considerando o volume de R\$ 800.000.000,00 e (ii) 0,042% (quarenta e dois centésimos por cento) do total da Emissão, considerando o volume adicional de R\$ 960.000.000,00. 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.

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

Os Investidores Profissionais e os Investidores Qualificados interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora, a Fiadora, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores qualificados.

Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários

A CCI representa os Créditos Imobiliários, oriundos das Debêntures. Problemas na originação e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares dos CRI. Falhas na constituição ou formalização da Escritura de Emissão de Debêntures ou da CCI, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Risco de indisponibilidade do IPCA

Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização, o IPCA não estiver disponível, o IPCA deverá ser substituído pelo devido substituto legal. Caso não exista um substitutivo legal para o IPCA, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia de Titulares de CRI para definir, de comum acordo com a Devedora, o novo



Fatores de Risco

Páginas 107 a 136 do Prospecto Preliminar

parâmetro a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, haverá o cancelamento e resgate dos CRI. O Investidor deverá considerar também essa possibilidade de resgate como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Na hipótese da realização do resgate antecipado em decorrência da indisponibilidade do IPCA, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido e, consequentemente, poderá sofrer perda financeira inclusive em decorrência de impactos tributários.

Risco de utilização do IPCA projetado e indisponibilidade do IPCA

Caso o valor do número-índice do IPCA divulgado no mês de atualização, referente ao mês anterior ao mês de atualização não esteja disponível, será utilizado o último IPCA divulgado. Caso seja utilizado o último IPCA divulgado para fins de cálculo da Atualização Monetária da Debêntures, o mesmo será aplicado para no cálculo da Atualização Monetária dos CRI, conforme descrito na Atualização Monetária acima, mesmo que a divulgação do Nlk ocorra entre os dois eventos, sendo que não será devida nenhuma compensação entre a Emissora e os Titulares de CRI neste caso e quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável, o que pode afetar negativamente o rendimento dos CRI e deve ser considerado pelos Investidores na sua decisão de investimento.

Ainda, se, quando do cálculo da Atualização Monetária prevista no Termo de Securitização, o IPCA não estiver disponível, o IPCA deverá ser substituído pelo devido substituto legal. Caso não exista um substitutivo legal para o IPCA, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI para definir, de comum acordo com a Emissora e a Devedora, o novo parâmetro de Atualização Monetária, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Atualização Monetária e da Remuneração dos CRI e deverá ser aprovado pelos Investidores. Caso não haja acordo sobre o índice substitutivo ou em caso de não ser realizada a Assembleia Geral de Titulares de CRI, haverá o resgate antecipado total dos CRI. O Investidor deverá considerar também essa possibilidade de resgate como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Na hipótese da

realização do resgate antecipado em decorrência da indisponibilidade do IPCA, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido e, consequentemente, poderá sofrer perda financeira inclusive em decorrência de impactos tributários.”

Ausência de Coobrigação da Emissora

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

Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures.

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

Inexistência de Garantia Real

Conforme descrito no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os CRI e os Crédito Imobiliários não contam com garantia real, sendo sua única garantia a Fiança prestada pela Fiadora. Por tal motivo, os Créditos Imobiliários possuem natureza quirografária, não gozando de



Fatores de Risco

Páginas 107 a 136 do Prospecto Preliminar

prioridade especial tanto em relação a credores da Devedora quanto a credores da Fiadora. Assim, na hipótese de a Devedora e/ou a Fiadora deixarem de arcar com suas obrigações descritas na Escritura de Emissão de Debêntures, os Titulares de CRI não gozarão de garantia sobre bens específicos da Devedora e da Fiadora, devendo valer-se de processo de execução convencional para acessar o patrimônio da Devedora e/ou da Fiadora a fim de satisfazer seus créditos. Ainda, na hipótese de insolvência, recuperação judicial e/ou falência ou ainda qualquer hipótese envolvendo concurso de credores da Devedora e/ou da Fiadora, os Créditos Imobiliários não gozarão de qualquer prioridade, o que pode prejudicar os Titulares dos CRI.

Risco relativo à destinação de recursos para empreendimentos lastro sem “Habite-se”

Conforme previsto na Escritura de Emissão das Debêntures, a Devedora está obrigada a promover a destinação dos recursos obtidos com a integralização dos CRI nos Empreendimentos Lastro nos termos previstos na Escritura de Emissão das Debêntures, até a data de vencimento dos CRI ou até a destinação da totalidade dos recursos, o que ocorrer primeiro. Caso algum Empreendimento Lastro não possua habite-se, a destinação de recursos para tal Empreendimento Lastro poderia ser dificultada ou mesmo tornar-se impossível, podendo levar ao vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente dos CRI, impactando de forma negativa os titulares dos CRI.

4. RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA E A FIADORA, CONFORME O CASO, E AO SETOR DE ATUAÇÃO DA DEVEDORA

A Devedora e demais empresas controladas pela Fiadora enfrentam riscos relacionados aos registros, autorizações, licenças e alvarás para a instalação e operação das suas unidades e centros de distribuição

A Devedora e demais empresas controladas pela Fiadora dependem de diversos cadastros e registros perante órgãos da Administração Pública federal, estadual e municipal. A Devedora e demais empresas controladas pela Fiadora também enfrentam riscos relativos às licenças para instalação e operação das

unidades e dos centros de distribuição, incluindo Autos de Vistoria do Corpo de Bombeiros (“**AVCB**”), Alvarás de Licença de Uso e Funcionamento (“**ALUF**”), licenças ambientais, alvarás sanitários, Autorização de Funcionamento de Empresa perante a Agência Nacional de Vigilância Sanitária (“**AFE**” e “**ANVISA**”, respectivamente), registro perante o Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento (“**MAPA**”), registro perante a Secretaria Municipal de Agricultura, Pesca e Abastecimento, registro perante Conselhos Profissionais, entre outros. Inclusive, as Autorizações de Funcionamento de Empresa (“**AFE**”) para os centros de distribuição encontram-se pendente de emissão pela ANVISA.

Por atuarem em um setor sujeito a legislação e regulação extensivas e caracterizado pela necessidade de frequente interação com autoridades governamentais, alterações nas regulamentações aplicáveis às suas atividades e produtos, atrasos dos órgãos governamentais na emissão de licenças de seus estabelecimentos e/ou produtos ou descumprimento alegado ou efetivo de referidas normas podem afetar a Devedora e demais empresas de seu grupo econômico e, conseqüentemente, a Fiadora de modo adverso e relevante. A Devedora e as demais entidades operacionais de seu grupo econômico estão sujeitas, ainda, à fiscalização ou inspeção dessas entidades em seus estabelecimentos para verificar o cumprimento das normas e regulamentações vigentes.

As licenças possuem prazo de validade e devem ser renovadas de tempos em tempos, com ou sem o pagamento de taxas de renovação. Em razão das dificuldades e lentidão de alguns órgãos administrativos, a Devedora e demais empresas controladas pela Fiadora podem não conseguir obter todas as licenças necessárias, ou ainda não obter as suas renovações de forma tempestiva. Além disso, o cenário de pandemia da COVID-19 pode ter efeitos nos prazos e procedimentos para renovação das licenças.

A não obtenção ou a não renovação das licenças da Devedora e das demais empresas controladas pela Fiadora poderá, caso a caso (i) resultar em autos de infração, (ii) sujeitar a Devedora e a Fiadora ao pagamento de multas, (iii) impedir a Devedora e das demais empresas controladas pela Fiadora de abrir e operar as unidades e os centros de distribuição, (iv) resultar na interdição ou



Fatores de Risco

fechamento das unidades e centros de distribuição da Devedora e da Fiadora, (v) expor a Devedora e a Fiadora a riscos adicionais no caso de um acidente de segurança e proteção, ou evento similar, afetar adversamente tal instalação enquanto uma licença estiver pendente; (vi) resultar na aplicação de outras penalidades, tais como advertência e apreensão de produtos, de acordo com a legislação específica aplicável (federal, estadual e municipal); e (vii) expor a Devedora e a Fiadora, bem como os seus representantes, a sanções criminais, em caso de exercício de atividades sem as devidas licenças e autorizações ambientais.

A estratégia de negócios da Devedora e das demais empresas controladas pela Fiadora e, conseqüentemente, da Fiadora, poderá ser substancialmente e adversamente afetada se não conseguirem abrir e operar novas unidades e novos centros de distribuição, se tiverem que suspender ou fechar algumas de suas unidades ou algum de seus centros de distribuição em consequência da incapacidade da Devedora e das demais empresas controladas pela Fiadora de obter ou renovar as Licenças, ou se um acidente afetar adversamente uma unidade ou um centro de distribuição enquanto estiver com uma licença pendente.

Perdas não cobertas pelos seguros contratados podem resultar em prejuízos, o que poderá gerar efeitos adversos sobre os negócios da Devedora e da Fiadora

A Devedora e a Fiadora não podem garantir que suas coberturas de seguro e/ou as coberturas das outras empresas controladas pela Fiadora estarão disponíveis ou serão suficientes para cobrir quaisquer danos decorrentes de qualquer tipo de sinistro. Além disso, certos tipos de riscos podem não estar cobertos pelas apólices da Devedora e da Fiadora e das demais empresas de seu grupo econômico, tais como acidentes, guerra, força maior ou certas interrupções de negócios, inclusive em decorrência de pandemias. Além disso, a Devedora e a Fiadora não podem garantir que, quando as apólices de seguro atuais expirarem, poderão renová-las em termos favoráveis. Sinistros que não são cobertos pelas apólices da Devedora, da Fiadora e/ou das demais sociedades controladas pela Fiadora, ou a incapacidade de renovação das apólices de seguro podem afetar adversamente e substancialmente a Devedora e a Fiadora. Ainda, no caso dos eventos segurados, a cobertura de apólices de seguro está condicionada ao pagamento do respectivo

prêmio. A falha da Devedora e da Fiadora e, conforme o caso, das demais sociedades controladas pela Fiadora em pagar esses prêmios cumulada com a ocorrência de um sinistro poderá colocar a Devedora e a Fiadora em uma situação de risco, dados que danos, mesmo que segurados, não estariam sujeitos à cobertura pelo seguro, o que pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Capacidade creditícia e operacional da Devedora e/ou da Fiadora

O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional da Devedora e/ou da Fiadora, sujeitos aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos e ao aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e/ou pela Fiadora e que possam afetar o seu respectivo fluxo de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora e/ou pela Fiadora. Portanto, a inadimplência da Devedora e/ou da Fiadora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Ainda, a Devedora e a Fiadora são partes e poderão ser partes de processos judiciais, relacionados a questões de natureza cível, fiscal e trabalhista, bem como de processos administrativos, incluindo demandas judiciais e/ou administrativas relacionadas ao seu setor de atuação, sendo que decisões judiciais ou administrativas contrárias aos seus interesses, bem como eventuais multas arbitradas pelo Poder Judiciário, por órgãos do Ministério Público e por quaisquer órgãos da Administração Pública, podem gerar atos de constrição sobre os ativos e/ou recursos da Devedora e/ou da Fiadora (dentre eles, dividendos e juros sobre o capital próprio), o que pode dificultar o cumprimento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de suas obrigações de pagamento no âmbito da CCI. Adicionalmente, decisões contrárias aos interesses da Devedora e/ou da Fiadora, bem como eventuais multas arbitradas pelo Poder Judiciário, por órgãos do Ministério Público e por quaisquer órgãos da Administração Pública, podem afetar seu negócio ou chegar a valores que não sejam suficientemente cobertos pelas suas provisões, o que impactará seu negócio, condição financeira, reputacional e resultados operacionais podendo, inclusive, afetar negativamente a capacidade de pagamento dos CRI.



Fatores de Risco

A Devedora e/ou a Fiadora podem não ser capazes de ampliar a quantidade de lojas físicas

O crescimento da Devedora e da Fiadora está intimamente ligado à capacidade de abertura de novas lojas, desenvolvimento das lojas existentes, bem como identificação e aproveitamento de novas oportunidades de negócios com sucesso. A capacidade da Devedora ou das demais sociedades pertencentes ao seu grupo econômico (e cujo faturamento impacta diretamente a Fiadora) de inaugurar e operar novas lojas com êxito depende de inúmeros fatores. Entre esses fatores se incluem a capacidade de identificar locais apropriados para novas lojas, o que envolve reunir e analisar dados demográficos e de mercado para determinar se há demanda suficiente para seus produtos nos locais escolhidos, bem como a aquisição de imóveis ou a negociação de contratos de locação em termos aceitáveis.

As legislações locais referentes a imóveis, uso do solo, zoneamento, dentre outras, pode vir a restringir a construção ou revitalização dos imóveis em que operam os seus diversos formatos. Ademais, determinadas leis locais que restrinjam as suas operações, bem como alterações urbanísticas ou de infraestrutura nos arredores de nossas lojas existentes ou em processo de planejamento ou construção, podem afetar negativamente a capacidade da Devedora e/ou das demais sociedades pertencentes ao seu grupo econômico (e cujo faturamento impacta diretamente a Fiadora) de abrir novas lojas, renovar, relocar ou expandir unidades existentes em certas cidades ou estados, incluindo áreas de mercado em que ainda não possuímos operações. Consequentemente, isso pode afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora e/ou da Fiadora, conforme o caso. Precisam também concluir as obras sem atrasos significativos, interrupções ou aumentos dos custos. Pela sua natureza, tais projetos enfrentam riscos associados a atividades de construção, incluindo custos excedentes, escassez de aço, concreto ou outros materiais, escassez de trabalho, disputas legais, imprevistos ambientais ou de engenharia, paradas de trabalho, desastres naturais e a incapacidade de obter seguros a preços razoáveis, sendo que qualquer um deles pode atrasar a construção e resultar em um aumento substancial nos nossos custos para esses projetos.

Além disso, estão suscetíveis a riscos de performance, qualidade de produto e condição financeira das empresas de construção contratadas. Como exemplo, a capacidade das empresas de construção contratadas de prestar serviços e fornecer recursos essenciais, adequada e pontualmente, aos seus projetos imobiliários pode ser afetada se eles estiverem enfrentando restrições financeiras ou momentos de crise financeira ou de redução da atividade econômica em geral. Não há garantia de que a Devedora e/ou as demais sociedades pertencentes ao seu grupo econômico (e cujo faturamento impacta diretamente a Fiadora) não irão se deparar com interrupções em seus serviços no futuro ou que conseguirão substituir, em tempo hábil, tais empresas que não conseguirem atender às suas necessidades, o que poderá afetar negativamente a execução oportuna e bem-sucedida dos seus projetos e, consequentemente, seus resultados operacionais e condição financeira. Também podem sofrer atrasos decorrentes de mudanças na legislação, burocracia governamental, imprevistos ou eventos. A abertura de novas lojas também requer a manutenção de um nível crescente de estoques a um custo aceitável para atender à sua demanda, bem como a contratação, o treinamento e a retenção de pessoal qualificado para as lojas, especialmente em nível gerencial. Caso não sejam capazes de administrar fatores e incertezas relacionados ao sucesso na abertura de novas lojas, incluindo os impactos da pandemia do COVID 19, seus negócios e o resultado de suas operações poderão ser negativamente afetados, o que consequentemente poderá gerar perdas por parte dos Titulares dos CRI.

A Devedora e as demais sociedades pertencentes ao seu grupo econômico (e cujo faturamento impacta diretamente a Fiadora) enfrentam concorrência significativa em seus setores de atuação, o que pode afetar negativamente suas participações de mercado e seus lucros líquidos

A Devedora e demais sociedades pertencentes ao seu grupo econômico (e cujo faturamento impacta diretamente a Fiadora) atuam principalmente nos setores de varejo, atacarejos e atacado (“cash&carry”) de alimentos e de eletrodomésticos. O setor de varejo de alimentos no Brasil, inclusive o segmento de atacado de autosserviço, e o setor de eletrodomésticos são



Fatores de Risco

Páginas 107 a 136 do Prospecto Preliminar

altamente competitivos no Brasil. A Devedora e outras sociedades pertencentes ao seu grupo econômico (e cujo faturamento impacta diretamente a Fiadora) enfrentam concorrência intensa de pequenos varejistas, especificamente daqueles que operam no segmento informal da economia brasileira. Além disso, em seus mercados, a Devedora e outras sociedades pertencentes ao seu grupo econômico (e cujo faturamento impacta diretamente a Fiadora) concorrem nos setores varejista, “atacarejo” de alimentos com várias cadeias de grandes multinacionais de varejo de alimentos, mercadorias gerais e atacado de autosserviço, bem como supermercados locais e mercearias independentes. No setor de eletrodomésticos, também concorre com grandes redes multinacionais e grandes empresas brasileiras especializadas. Caso a Fiadora não seja bem sucedida em posicionar a Devedora e as demais marcas em relação à concorrência, poderá ter sua capacidade financeira afetada e diminuição da sua receita.

O segmento varejista é sensível às reduções do poder de compra do consumidor e ciclos econômicos desfavoráveis

Historicamente, o setor de varejo experimentou períodos de desaquecimento econômico, resultando em uma redução no consumo. O sucesso da atuação no setor de varejo depende de vários fatores relacionados ao consumo e à renda dos consumidores, inclusive das condições dos negócios em geral, da taxa de juros, da inflação, da disponibilidade de crédito ao consumidor, da tributação, da confiança do consumidor nas condições econômicas futuras e dos níveis de emprego e salário. Assim, uma redução na disponibilidade de crédito, bem como uma alteração restritiva nas políticas de crédito da Devedora ou nas de empresas de cartão de crédito, pode afetar negativamente suas vendas, principalmente as de eletrodomésticos.

Condições econômicas desfavoráveis no Brasil ou no mundo refletidas na economia brasileira podem reduzir significativamente o consumo e a disponibilidade de renda, principalmente das classes mais baixas, que têm relativamente menor acesso ao crédito em relação às classes mais altas, condições de refinanciamento de dívida mais restritas e maior sensibilidade a aumentos na taxa de desemprego.

Vale mencionar que a atual situação macroeconômica brasileira, associada à recente pandemia de COVID-19, que levou a um aumento da taxa de desemprego, representam um aumento no risco de inadimplemento dos clientes da Devedora bem como na possibilidade de queda de vendas.

Assim, a redução do poder aquisitivo dos consumidores e condições econômicas adversas podem impactar os resultados da Devedora de forma negativa.

Ainda, tendo em vista que o setor de varejo no Brasil é comumente visto como um setor voltado prioritariamente para o crescimento, o sucesso das atividades da Devedora depende do aumento da taxa de crescimento da população urbana e de seus diferentes níveis de renda. A redução ou desaceleração em tal crescimento poderá impactar negativamente as vendas e o resultado operacional da Devedora, o que poderá impactar negativamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, prejudicar os titulares dos CRI.

A interrupção ou suspensão das atividades dos centros de distribuição do grupo econômico da Fiadora e da Devedora, bem como a eventual incapacidade de expansão, poderá impactar adversamente os negócios e a estratégia de crescimento da Devedora e da Fiadora

Atualmente, o grupo econômico da Fiadora conta com 11 (onze) centros de distribuição localizados nas regiões Norte e Nordeste do Brasil. Todas as mercadorias vendidas pela Devedora e pelas demais controladas da Fiadora são distribuídas por meio desses centros de distribuição. Se a operação normal de um desses centros de distribuição for suspensa ou interrompida por fatores que estão além do controle da Fiadora e da Devedora (i) seja por reduções significativas do uso da infraestrutura de transporte; (ii) por redução do seu funcionamento em decorrência de desastres naturais, incêndios, acidentes, falhas de sistema, greves de funcionários, restrição de circulação de bens e pessoas em decorrência de pandemias (como, por exemplo, a COVID-19) ou quaisquer outras causas inesperadas; ou (iii) por qualquer outro motivo, incêndios, desastres naturais, falta de energia, falha nos sistemas,



Fatores de Risco

entre outros, a Devedora e as demais controladas da Fiadora somente poderiam realizar a distribuição parcial de nossas mercadorias em tempo hábil, o que geraria um efeito negativo material na situação financeira e resultado operacional da Devedora e da Fiadora, afetando negativamente a capacidade da Devedora e da Fiadora de pagar os valores devidos em relação aos Créditos Imobiliários.

Adicionalmente, a estratégia de crescimento da Devedora e da Fiadora inclui a abertura de novas unidades, além da expansão das atividades de e-commerce, o que pode demandar uma expansão na capacidade dos centros de distribuição ou o estabelecimento de novos centros de distribuição, especialmente devido à necessidade de abastecimento de lojas físicas para atendimento das demandas de compras via e-commerce. Caso a Devedora e a Fiadora não consigam encontrar locais adequados para estabelecer novos centros de distribuição, ou caso não consigam expandir ou integrar centros de distribuição ou adaptar os serviços de operadores logísticos existentes ao seu processo de controle de estoques de maneira eficaz, a Devedora e a Fiadora podem não conseguir entregar estoques às suas lojas em tempo hábil, o que pode ter um impacto adverso em suas vendas, reputação, resultados operacionais e estratégia de crescimento.

Além disso, quaisquer alterações ou interrupções significativas na infraestrutura de logística que a Devedora, a Fiadora, as demais controladas da Fiadora, ou os seus fornecedores usem para entregar produtos nas lojas ou centro de distribuição podem impedir a entrega oportuna ou bem-sucedida dos produtos que a Devedora e as demais controladas da Fiadora vendem em suas unidades, o que afetaria negativamente as operações da Devedora e da Fiadora e, consequentemente, a capacidade de a Devedora e da Fiadora realizarem os pagamentos devidos no âmbito dos Créditos Imobiliários.

A Devedora e a Fiadora dependem do sistema de transportes e infraestrutura das cidades em que estão localizados seus centros de distribuição para a entrega das mercadorias

A distribuição de mercadorias parte dos 11 (onze) centros de distribuição do grupo da Fiadora, localizados em São Luís, Davinópolis, Belém, Benevides, Marabá, Parauapebas, Marituba e Teresina. O sistema de transporte e infraestrutura no país está em desenvolvimento e necessita de melhorias para que possa funcionar de

maneira eficiente e atender os negócios da Devedora e da Fiadora. Além disso, quaisquer interrupções ou reduções significativas no uso da infraestrutura de transportes ou em suas operações nas cidades onde os centros de distribuição da Devedora e das demais controladas da Fiadora estão localizados, resultantes de desastres naturais, incêndio, acidentes, falhas em sistemas, greves (tais como a paralisação de caminhoneiros de maio de 2018), restrição de circulação de bens e pessoas em decorrência de pandemias (como, por exemplo, a COVID-19) ou outras causas inesperadas podem atrasar ou prejudicar a capacidade da Devedora e das demais controladas da Fiadora de distribuir mercadorias e ocasionar queda em suas vendas, o que pode impactar negativamente os resultados financeiros e operacionais da Devedora e da Fiadora e, consequentemente, os Titulares de CRI.

Alterações na disponibilidade e nos custos de energia e de outros serviços públicos podem afetar substancialmente a Devedora e a Fiadora. As operações da Devedora e das demais controladas da Fiadora consomem quantidades consideráveis de energia e outros serviços públicos

Os preços de energia elétrica e serviços públicos têm variado significativamente no passado recente do Brasil, inclusive como resultado de condições climáticas, o que poderá ocorrer novamente no futuro. Como exemplo, os preços elevados de energia elétrica durante um período prolongado de seca, bem como mudanças regulatórias e tributárias no setor elétrico em determinadas áreas geográficas, podem resultar em um efeito negativo na receita operacional e potencialmente afetar negativamente a rentabilidade da Devedora, das demais controladas da Fiadora e, consequentemente, da Fiadora. Não há nenhuma garantia de que a Fiadora e a Devedora conseguirão repassar o aumento dos custos de energia elétrica e serviços públicos para os seus consumidores, de modo que o aumento de tais custos poderá afetar adversamente suas vendas, resultado operacional e, consequentemente, a capacidade da Devedora e da Fiadora de pagar os valores devidos em relação aos Créditos Imobiliários.



Fatores de Risco

Páginas 107 a 136 do Prospecto Preliminar

As vendas da Devedora e das demais sociedades pertencentes ao seu grupo econômico (e cujo faturamento impacta diretamente a Fiadora) dependem da eficácia de seus programas de propaganda e marketing, o que pode afetar as vendas e lucratividade da Devedora e, indiretamente, da Fiadora

Com a finalidade de promover a atratividade e movimento em suas lojas, a Devedora e as demais sociedades pertencentes ao seu grupo econômico (e cujo faturamento impacta diretamente a Fiadora) empregam recursos substanciais em campanhas de propaganda e marketing. Suas vendas e sua lucratividade dependem de sua capacidade de, dentre outros aspectos, identificar o seu público-alvo e decidir sobre a mensagem publicitária e sobre os meios de comunicação adequados para atingi-lo. Caso as atividades de propaganda e marketing da Devedora e das demais sociedades pertencentes ao seu grupo econômico (e cujo faturamento impacta diretamente a Fiadora) não sejam bem concebidas, planejadas e executadas, suas vendas e sua lucratividade podem ser adversamente afetadas.

A Devedora e as demais controladas da Fiadora podem não responder de forma eficiente às mudanças nas tendências e preferências de consumo dos seus clientes

A Devedora e as demais controladas da Fiadora competem com outras empresas do setor de varejo em relação a preço, qualidade, experiência de compra, promoções, localização e disposição das lojas. As preferências dos consumidores e as tendências de consumo são voláteis e tendem a mudar rapidamente, com o surgimento de novos produtos, tendências e demandas que influenciam fortemente o gosto dos consumidores. O sucesso das vendas depende da habilidade em antecipar e responder rapidamente às mudanças e tendências de consumo, bem como as potenciais mudanças nas preferências dos clientes. Se os produtos disponíveis nas lojas, físicas e digitais não forem capazes de atender aos gostos e preferências dos clientes, isso pode acarretar uma diminuição significativa nas vendas. Qualquer falha em antecipar, identificar e responder às mudanças de tendência de consumo pode afetar negativamente a aceitação de mercadorias pelos clientes, o que pode causar o excesso de estoque de determinados produtos, impactando adversamente o negócio da Devedora e das demais controladas da Fiadora (e, consequentemente, da Fiadora), imagem, rentabilidade, resultado operacional e a situação financeira.

Adicionalmente, a Devedora e a Fiadora não podem garantir que em razão de fatores como limitações ou restrição de circulação de pessoas como o provocado em razão da pandemia de COVID-19, não haverá alteração do hábito dos nossos consumidores, o que pode vir a gerar, por exemplo, uma rápida migração de clientes das lojas físicas para as compras online, por meio do nosso e-commerce e aplicativos de compras. Além disso, caso haja alteração de hábito, há como garantir que a Devedora e a Fiadora serão eficientes e ágeis na adaptação ao atendimento desses novos hábitos, o que poderia ocasionar perdas à Devedora, às demais controladas da Fiadora e à Fiadora, afetando negativamente a capacidade pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e pela Fiadora.

A perda de membros da alta administração e/ou a incapacidade de atrair e manter diretores qualificados pode causar um efeito adverso sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora e da Fiadora

O crescimento e desempenho da Devedora, das demais controladas da Fiadora e, consequentemente, da Fiadora, dependem em grande parte de esforços e da capacidade da alta administração do grupo, que é formada pelo sócio fundador da Devedora e da Fiadora, Ilson Mateus, e outros funcionários chave. A perda dos membros da alta administração poderá causar um efeito adverso e relevante os negócios da Devedora e da Fiadora e, consequentemente, os resultados operacional e financeiro, afetando negativamente a capacidade pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e pela Fiadora. Além disso, caso a Devedora e/ou a Fiadora venham a perder algum desses profissionais-chave, existe a possibilidade de que não consigam atrair novos profissionais com a mesma qualificação para substituí-los.

Algumas categorias de produtos que a Devedora e as demais sociedades pertencentes ao seu grupo econômico (e cujo faturamento impacta diretamente a Fiadora) comercializam são adquiridos de poucos fornecedores



Fatores de Risco

Algumas categorias de produtos que a Devedora e as demais sociedades pertencentes ao seu grupo econômico (e cujo faturamento impacta diretamente a Fiadora) comercializam são substancialmente adquiridas de poucos fornecedores. Caso algum fornecedor não seja capaz de fornecer os produtos na quantidade e na frequência usualmente adquirida pela Devedora e/ou por tais sociedades ou não possua estoques suficientes destes produtos, a Devedora e/ou tais sociedades podem não ser capaz de substituir o fornecedor no prazo aceitável, ou efetivamente substituí-lo, de modo a não manter o nível de vendas na categoria afetada, o que pode causar um efeito adverso relevante sobre suas atividades e seu resultado, o que pode impactar no pagamento dos Créditos Imobiliários.

Além disso, a Devedora e tais sociedades estão expostas ao risco de aumento de custos com relação aos fornecedores, por exemplo, no caso de os fornecedores alterarem a sua atual política de comercialização e de interrupções na cadeia de fornecimento, por exemplo, em razão de medidas governamentais impostas em decorrência da pandemia da COVID-19, entre outras hipóteses.

A Devedora e a Fiadora não podem garantir que os fornecedores da Devedora e/ou de outras empresas do grupo econômico da Fiadora não venham a se utilizar de práticas irregulares

Devido à grande pulverização e terceirização da cadeia produtiva dos fornecedores da Devedora e das demais sociedades pertencentes ao seu grupo econômico (e cujo faturamento impacta diretamente a Fiadora), a Devedora e a Fiadora não podem garantir que alguns deles não venham apresentar problemas com questões trabalhistas ou relacionados à questões socioambientais ou regulatórias, quarterização da cadeia produtiva e condições de segurança impróprias ou mesmo que venham a se utilizar dessas irregularidades para terem um custo mais baixo de seus produtos. Caso quantidade significativa de tais fornecedores o façam, a Devedora e a Fiadora poderão ter prejuízos com sua imagem e, como consequência, perda de atratividade junto aos seus clientes, com impacto direto na redução de sua receita líquida e resultado operacional, bem como queda no valor das ações de sua emissão e impacto no pagamento dos Créditos Imobiliários.

Adicionalmente, nos termos da legislação e regulamentação vigentes, a Devedora e as demais sociedades pertencentes ao seu grupo econômico (e cujo faturamento impacta diretamente a Fiadora) poderão responder de forma solidária aos seus fornecedores em eventual condenação judicial por infração destes de normas trabalhistas e ambientais a que estejam sujeitos. Como consequência, poderá haver impactos negativos na situação financeira e resultados operacionais da Devedora e/ou das demais sociedades pertencentes ao seu grupo econômico (e cujo faturamento impacta diretamente a Fiadora) e, conseqüentemente, da Fiadora, conforme o caso, e, portanto, na capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

A Devedora pode ser responsabilizada por incidentes com consumidores relacionados a reações adversas após o consumo de produtos

Os produtos que a Devedora comercializa em suas lojas podem causar reações adversas a seus consumidores. Incidentes envolvendo tais produtos poderão causar um efeito material adverso nas suas atividades, situação financeira, reputação e resultados operacionais da Devedora e da Fiadora. Ações judiciais, investigações, inquéritos ou processos administrativos com esse fim poderão ser propostos ou instaurados contra a Devedora, sob as alegações de que os seus produtos estavam defeituosos, deteriorados, adulterados, contaminados, não possuíam as propriedades anunciadas, não continham informações adequadas sobre possíveis efeitos colaterais ou sob os riscos de interação com outras substâncias químicas, dentre outras. Qualquer risco à saúde, real ou possível, associado a tais produtos, inclusive publicidade negativa referente a estes riscos, poderá causar a perda de confiança de seus consumidores na segurança, eficácia e qualidade dos produtos comercializados nas lojas da Devedora, especialmente com relação a produtos de “marcas exclusivas”. Qualquer alegação dessa natureza contra a marca da Devedora, da Fiadora e/ou os produtos comercializados em suas lojas poderá causar um efeito material adverso nas suas atividades, situação financeira, resultados operacionais e capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.



Fatores de Risco

Páginas 107 a 136 do Prospecto Preliminar

As demais empresas pertencentes ao grupo econômico da Fiadora e que atuam nos setores de “atacarejo”, comércio atacadista e indústria também estão sujeitas a tal fator de risco, de modo que qualquer alegação dessa natureza contra as marcas destas empresas e/ou os produtos comercializados em suas lojas poderá causar um efeito material adverso nas suas atividades, situação financeira, resultados operacionais e, conseqüentemente, causar um efeito material adverso na capacidade financeira da Fiadora, podendo comprometer a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Publicidade negativa da Devedora, da Fiadora ou na forma como a Devedora e/ou a Fiadora conduzem suas operações poderá prejudicar o negócio da Devedora e/ou da Fiadora

A Devedora e a Fiadora não possuem controle sobre a cobertura da mídia e a publicidade de modo geral, independentemente de qual veículo, seja ele oficial ou não, que podem exercer influência significativa sobre o comportamento e ações dos consumidores, bem como a percepção do mercado em geral sobre a Devedora e a Fiadora. Na medida em que a Devedora e/ou a Fiadora e/ou suas afiliadas, acionistas ou administradores ficarem sujeitos a publicidade negativa, e a publicidade negativa fazer com que os clientes mudem seus padrões de compra, poderá haver um efeito prejudicial relevante sobre os negócios, resultados operacionais, fluxos de caixa ou situação financeira e reputacional da Devedora e/ou da Fiadora, conforme o caso. A publicidade negativa que prejudique de modo relevante a reputação de um ou mais estabelecimentos da Devedora pode ter efeito prejudicial sobre o valor da marca em questão e suas respectivas receitas, o que pode causar impacto adverso sobre os negócios e, em razão disso, afetar adversamente sua capacidade de cumprir com as obrigações de pagamento assumidas nos Créditos Imobiliários.

Contingências Trabalhistas e Previdenciárias de Terceirizados

Além das contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os empregados contratados diretamente pela Devedora, esta pode contratar prestadores de serviços terceirizados. A inexistência de vínculo empregatício não garante que a Devedora está isenta de responsabilização 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 afetar adversamente o resultado da Devedora e, portanto, o fluxo de pagamentos decorrente dos Créditos Imobiliários. Adicionalmente, nos termos da legislação e regulamentação vigentes, a Devedora e a Fiadora poderão responder de forma solidária aos seus fornecedores em eventual condenação judicial por infração destes de normas trabalhistas a que estejam sujeitos. Como consequência, poderá haver impactos negativos na situação financeira e resultados operacionais da Devedora e/ou da Fiadora, conforme o caso, e conseqüentemente na capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

As atividades da Devedora e da Fiadora dependem da disponibilidade de financiamento para suprir suas necessidades de capital de giro, para aquisição de terrenos e financiamento da construção de empreendimentos comerciais

As atividades da Devedora e da Fiadora exigem volumes significativos de capital para suprir suas necessidades de capital de giro, para aquisição dos terrenos e financiamento da construção dos seus estabelecimentos comerciais. A Devedora e a Fiadora dependem de financiamentos e do caixa gerado por suas operações para atender a essas necessidades. A falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou um aumento dos custos dos recursos captados pela Devedora e/ou pela Fiadora podem afetar adversamente suas capacidades de custear suas necessidades de capital, restringindo, assim, o crescimento e desenvolvimento de suas atividades, que por sua vez, pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, por consequência, dos CRI.



Fatores de Risco

Páginas 107 a 136 do Prospecto Preliminar

O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos poderão afetar adversamente a Devedora, a Fiadora e/ou suas demais controladas

O Governo Federal, bem como os governos estaduais e municipais das regiões em que a Devedora, a Fiadora e suas demais controladas atuam, podem aumentar alíquotas de tributos existentes, alterar sua base de cálculo ou de qualquer outra forma alterar o regime de tributação aplicável às atividades da Devedora, das demais controladas da Fiadora e da Fiadora, bem como criar novos tributos incidentes na compra e venda de bens de consumo, o que pode afetar adversamente as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora e da Fiadora.

Ademais, qualquer alteração no regime de tributação que venha a ser repassada aos clientes da Devedora, das demais controladas da Fiadora e da Fiadora, podem vir a aumentar o preço final de seus produtos, reduzindo a demanda, o que poderá afetar negativamente as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora e das demais controladas da Fiadora (impactando negativamente, portanto, a Fiadora) e, portanto, o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

Possíveis limitações em manter o ritmo de crescimento de vendas pode afetar adversamente os negócios e resultados operacionais da Devedora, da Fiadora e das demais controladas da Fiadora

Os principais fatores que podem impactar o crescimento das vendas são: (i) a capacidade da Devedora, da Fiadora e de suas demais controladas de prever e responder às novas tendências de consumo em tempo hábil; (ii) a capacidade da Devedora da Fiadora e de suas demais controladas de atrair novos clientes e manter os atuais; (iii) a confiança do consumidor; (iv) situação econômica nas áreas onde as lojas estão localizadas; (v) o impacto que a abertura de novas lojas pode gerar sobre as lojas pré-existentes nestes mesmos mercados; (vi) mudanças nas políticas de crédito da Devedora, da Fiadora e/ou das demais controladas da Fiadora, propaganda e marketing; e (vii) concorrência. Em decorrência dos eventos descritos acima, a performance de vendas pode não apresentar crescimento ou pode diminuir em exercícios futuros, o que pode impactar negativamente os negócios e resultados operacionais da Devedora e/ou da Fiadora.

Além disso, o crescimento futuro de vendas da Devedora e/ou das demais controladas da Fiadora está fortemente baseado na ampliação e desenvolvimento dos canais digitais de vendas, como *e-commerce*, inclusive por meio do aplicativo de compras, que são suscetíveis a uma maior concorrência e dependência de constantes evoluções tecnológicas, bem como mudanças no comportamento de consumo nossos clientes, podendo impactar o ritmo de crescimento de vendas, nos resultados operacionais da Devedora e/ou da Fiadora e, portanto, o fluxo de pagamentos decorrente dos Créditos Imobiliários.

A Devedora e/ou a Fiadora não podem assegurar que o PIB aumentará ou permanecerá estável

Desenvolvimentos na economia brasileira podem afetar as taxas de crescimento brasileiras e, conseqüentemente, a Devedora e a Fiadora. Devido ao fato de que o setor de comércio (varejista, atacadista e de “atacarejos”) no Brasil ser percebido como voltado essencialmente para o crescimento, a Devedora e a Fiadora dependem da taxa de crescimento da população urbana brasileira e seus diferentes níveis de renda. Qualquer redução ou desaceleração no crescimento poderá afetar adversamente suas vendas, resultado operacional e, conseqüentemente, a capacidade da Devedora e da Fiadora de pagar os valores devidos em relação aos Créditos Imobiliários.

Uma falha no sistema de segurança com relação à proteção de informações confidenciais dos clientes e da rede da Devedora e da Fiadora poderá prejudicar a reputação e a marca da Devedora e da Fiadora e afetar substancialmente os negócios e os resultados das operações

Atualmente, a maior parte das vendas da Devedora, assim como das outras controladas da Fiadora é debitada diretamente das contas de cartão de crédito e débito dos clientes. Elas dependem de tecnologias de criptografia e autenticação eletrônica de terceiros para efetuar a transmissão segura de informações confidenciais, incluindo números de cartão de crédito. Avanços tecnológicos, novas descobertas no campo da criptografia ou outros desenvolvimentos poderão resultar na exposição de falhas nas tecnologias que



Fatores de Risco

Páginas 107 a 136 do Prospecto Preliminar

a Devedora e as demais controladas da Fiadora utilizam para proteger dados pessoais fornecidos pelos clientes durante as operações de compra. Ainda, a Devedora e as demais controladas da Fiadora estão suscetíveis a usos impróprios ou ilegais, incluindo vendas fraudulentas e ilícitas nos meios de pagamento aceito por ela, bem como fraudes bancárias, que podem resultar em perdas financeiras. Além disso, a Devedora e as demais controladas da Fiadora armazenam seus bancos de dados, que contêm detalhadas informações demográficas e de vendas de seus clientes, que está sujeito a ataques externos de usuários de redes públicas. Qualquer comprometimento de sua segurança poderá prejudicar a sua reputação e sua marca e as expor a situações de litígio, nas quais poderá ser obrigada a indenizar a parte prejudicada, afetando, assim, negativamente os seus negócios e seus resultados operacionais. Ademais, qualquer pessoa capaz de burlar as suas medidas de segurança poderá se apropriar de informações confidenciais ou causar interrupções em suas operações.

Adicionalmente, estão sujeitas a legislações que podem exigir notificação a órgãos reguladores, clientes ou funcionários, assim como podem ter que reembolsar clientes ou operadores de cartões de crédito por quaisquer recursos furtados em decorrência de quaisquer violações ao seu sistema de segurança, situações que poderiam aumentar significativamente os seus custos e reduzir a sua atratividade. Em consequência da grande dependência da tecnologia para o exercício de suas atividades, a Devedora e as demais controladas da Fiadora podem incorrer em perdas financeiras devido a impactos nas suas operações. Adicionalmente, os sistemas de informação da Devedora e das demais controladas da Fiadora estão expostos a vírus, maliciosos (*malware*) e outros problemas, como por exemplo crimes e ataques cibernéticos, que podem interferir inesperadamente em suas operações. Qualquer ocorrência dessa natureza poderá resultar em um efeito material adverso sobre seus negócios, resultados de operações e perdas financeiras.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais, arbitrais ou administrativos podem ter um efeito adverso relevante sobre a Devedora e a Fiadora

A Devedora a Fiadora, suas controladas, seus acionistas e seus administradores são e poderão ser réus em uma série de inquéritos, investigações, processos judiciais, arbitrais e administrativos relacionados a questões cíveis, consumeristas, ambientais, trabalhistas, administrativas, tributárias, entre outras. Não é possível garantir que esses processos judiciais, administrativos ou arbitrais serão decididos em favor da Devedora e/ou da Fiadora e/ou de suas controladas, de seus acionistas e de seus administradores, ou, ainda, que as provisões constituídas pela Devedora e/ou pela Fiadora, diante de aspectos subjetivos e julgamentos críticos exercidos pela administração na determinação da possibilidade de perda atribuída a cada processo será correto e suficiente para todos os passivos eventualmente decorrentes destes processos judiciais ou administrativos. Alguns dos processos judiciais, arbitrais e administrativos dos quais a Devedora e a Fiadora são partes envolvem matérias relevantes que, caso decididas de maneira contrária aos interesses da Devedora e/ou da Fiadora e/ou das suas controladas, de seus acionistas e/ou de seus administradores, poderão afetar negativa e materialmente os negócios a situação financeira e reputacional da Devedora e/ou da Fiadora. Os processos que, no entendimento da Devedora e da Fiadora, são considerados relevantes, estão devidamente descritos nos itens 4.3 a 4.7 do Formulário de Referência da Fiadora.

Além das provisões contábeis e de honorários advocatícios relacionados a esses processos judiciais, a Devedora e/ou a Fiadora podem ser compelidas a realizar depósitos judiciais ou oferecer garantias em tais processos, o que poderá afetar adversamente liquidez e condição financeira de cada uma. As existentes e potenciais novas ações legais, procedimentos investigativos, administrativos e arbitrais podem demandar atenção da administração da Devedora, custos adicionais para sua defesa e, em determinadas situações, a constituição de provisões que podem afetar seus resultados financeiros. Além disso, a Devedora pode ter que constituir provisões contábeis para contingências judiciais em razão de outras questões, obrigando-a a dispor de recursos significativos.



Fatores de Risco

Páginas 107 a 136 do Prospecto Preliminar

Decisões desfavoráveis aos interesses da Devedora e/ou da Fiadora e/ou de suas controladas e/ou de seus acionistas e/ou de seus administradores em qualquer dos procedimentos judiciais, administrativos ou arbitrais dos quais são partes podem afetá-las negativamente, eventualmente prejudicando as suas capacidades de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetando adversamente os Titulares dos CRI.

Risco ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados

Atualmente, o tratamento de dados pessoais no Brasil é regulamentado por uma série de normas previstas de forma esparsa na legislação, como por exemplo na Constituição Federal, no Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90) e no Marco Civil da Internet (Lei nº 12.965/14). A Devedora e a Fiadora não podem garantir que terão proteção de dados adequadas e que atendam às regras estabelecidas na legislação vigente.

No ano de 2018, foi sancionada a Lei Geral de Proteção de Dados, conforme alterada (Lei nº 13.709/2018 – “**LGPD**”). A LGPD estabelece um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais e prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, as bases legais aplicáveis ao tratamento de dados pessoais, os requisitos para obtenção de consentimento, as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança e vazamentos e a transferência de dados, bem como a autorização para a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados.

A Devedora e/ou a Fiadora não podem garantir que terão proteção de dados adequada e que atendam às regras estabelecidas na legislação vigente. Caso a Devedora e/ou a Fiadora não estejam em conformidade com a LGPD, elas e suas subsidiárias poderão estar sujeitas à sanções, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais e multa de até 2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) por infração, bem como multa diária, observado o limite global mencionado.

Além disso, a Devedora e a Fiadora poderão ser responsabilizadas por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por elas e serem consideradas solidariamente responsáveis por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por suas subsidiárias, devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD. Desta forma, a ausência de medidas suficientes para proteção dos dados pessoais e dados pessoais sensíveis tratados pela Devedora e pela Fiadora, bem como eventual inadequação de suas práticas e modelo de negócios à LGPD, podem resultar em custos e afetar adversamente os resultados da Devedora e/ou da Fiadora, e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

A Devedora, a Fiadora e as entidades de seu grupo econômico estão sujeitas às leis e regulamentos socioambientais e descumprimento a tais normas pode afetar adversamente a reputação e a posição financeira da Devedora e da Fiadora. O não cumprimento da legislação e regulamentação socioambiental pode afetar adversamente os negócios da Devedora, da Fiadora e das entidades de seu grupo econômico, podendo resultar na obrigação de reparação de danos ambientais, na imposição de sanções administrativas e penais e/ou em danos reputacionais.

As atividades da Devedora, a Fiadora e as entidades de seu grupo econômico estão sujeitas a uma ampla legislação federal, estadual e municipal relacionada à preservação e proteção do meio ambiente aplicável às suas atividades, incluindo, mas não se limitando, às regulamentações previstas na Política Nacional de Resíduos Sólidos, emitidas pelo CONAMA e nas demais legislações aplicáveis nas esferas municipais, estaduais e federal. Entre outras obrigações, as referidas legislações estabelecem exigências de licenças ambientais e padrões para o descarte de efluentes, emissões atmosféricas, gestão de resíduos sólidos, parâmetros de emissões de ruídos, controle de odores, utilização de produtos químicos controlados, exigências relacionadas a áreas especialmente protegidas, uso de água e gerenciamento ambiental de áreas contaminadas, bem como exigências relacionadas a áreas especialmente protegidas.



Fatores de Risco

Páginas 107 a 136 do Prospecto Preliminar

Quaisquer violações da legislação e regulamentação socioambiental poderão expor a Devedora, a Fiadora e as entidades de seu grupo econômico a instauração de inquéritos, investigações, procedimentos administrativos, processos judiciais que podem culminar em sanções administrativas e criminais, além da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente a terceiros. Eventos ainda não previstos (como mudanças futuras nas leis e regulamentos ambientais ou sua aplicação) podem exigir que tais pagamentos sejam feitos antes do previsto ou em valores maiores do que os estimados, o que pode afetar adversamente nossa condição financeira e resultados operacionais. Esses fatores podem afetar adversamente a imagem e reputação da Devedora e da Fiadora, assim como sua disponibilidade de caixa e seus resultados operacionais.

Além disso, a Devedora, a Fiadora e as entidades de seu grupo econômico não podem garantir que essa legislação e regulamentação não se tornarão ainda mais rígidas, exigindo que aumentem de forma significativa os seus investimentos a fim de cumprirem com a legislação e regulamentação ambiental. Investimentos ambientais imprevistos poderão reduzir os recursos disponíveis para outros investimentos e afetar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e/ou pela Fiadora. Ademais, eventual descumprimento das legislações e regulamentações ambientais e socioambientais poderão impactar negativamente a situação financeira, econômica e reputacional da Devedora, da Fiadora e de suas respectivas controladas.

Incêndios, desastres naturais e outros acidentes além do controle da Devedora e da Fiadora podem prejudicar seus negócios e resultar em perda de receita ou despesas mais elevadas

Qualquer interferência grave em qualquer dos estabelecimentos de propriedade ou investidos pela Devedora, pela Fiadora e/ou por suas controladas decorrentes de incêndio, desastres naturais ou outros acidentes, incluindo em razão de fatores além do controle da Devedora e da Fiadora, pode prejudicar suas capacidades de, entre outros, utilizar tais estabelecimentos e, consequentemente, ter um efeito material adverso em suas receitas e aumentar seus custos e despesas.

Acidentes de grande magnitude, desastres naturais ou outras interferências graves em qualquer dos estabelecimentos detidos total ou parcialmente pela Devedora, Fiadora e/ou suas controladas podem prejudicar suas capacidades de adequadamente oferecer aos pacientes um apropriado nível de atendimento, resultar em interferências significativas em suas operações, importar em custos significativos à Devedora, Fiadora e/ou suas controladas para realocar ou restabelecer as correspondentes funções, resultar em disputas legais, reclamações e custos associados e, consequentemente, impactar negativamente seus resultados operacionais. Além disso, incidentes como esses normalmente recebem ampla cobertura da mídia, o que pode impactar de forma negativa e significativa a reputação da Devedora, Fiadora e/ou suas controladas. É possível que os seguros contratados pela Devedora, pela Fiadora e/ou suas controladas contra determinadas interrupções em seus negócios e outros riscos não sejam suficientes para compensar adequadamente a Devedora, Fiadora e/ou suas controladas por todos os danos diretos e indiretos que venha a incorrer como resultado de desastres naturais e outros. Eventuais prejuízos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e pela Fiadora e, consequentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

A Devedora e a Fiadora possuem cláusulas restritivas à capacidade de endividamento (“Covenants”) em seus contratos de dívidas. O não cumprimento desses Covenants podem causar o vencimento antecipado dessas dívidas

A Devedora e a Fiadora estão sujeitas a *Covenants* existentes em seus contratos de dívidas, com base em aspectos não financeiros (obrigações). A Devedora e a Fiadora podem não ser capazes de atender referidos *Covenants* em virtude de condições adversas de ao ambiente de negócios delas, como a retração do mercado em que atua, o que pode ocasionar o vencimento antecipado de suas dívidas, além de desencadear o vencimento antecipado cruzado ou inadimplemento cruzado (*cross-default* e *cross-acceleration*) de outras obrigações da Devedora e/ou da Fiadora, conforme cláusulas presentes em contratos de empréstimos e financiamentos existentes. O vencimento antecipado de qualquer de seus contratos financeiros pode afetar a capacidade da Devedora e/ou da Fiadora em honrar com os pagamentos dos Créditos Imobiliários consequentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.



Fatores de Risco

Páginas 107 a 136 do Prospecto Preliminar

A Devedora e/ou a Fiadora podem não dispor de recursos suficientes para cumprir com os compromissos em função de prazos de realização/liquidação dos seus direitos e obrigações

Em função de prazos de realização / liquidação dos direitos e obrigações da Devedora e/ou da Fiadora, estas podem não cumprir com as obrigações associadas aos passivos financeiros que serão liquidados com caixa e equivalentes de caixa ou aplicações financeiras, tais como o saldo de fornecedores, salários a pagar, provisões técnicas, tributos e encargos sociais a recolher, empréstimos e financiamentos, aquisições de empresas e outros passivos.

Além disso, caso haja retração do mercado financeiro ocasionada por instabilidade econômica ou fator correlacionado, a Devedora e/ou a Fiadora podem ter dificuldades para realizar captações para fazer expandir nossos investimentos nas condições financeiras adequadas. Isto poderá obrigá-las a reduzir os seus investimentos e consequentemente crescimento e/ou, terão que contratar empréstimos com custos maiores que os planejados, aumentando assim as despesas financeiras, e prejudicando os resultados econômicos e financeiros, e, portanto, poderá afetar a capacidade da Devedora e/ou da Fiadora em honrar com os pagamentos dos Créditos Imobiliários consequentemente, afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Os controles internos da Devedora e da Fiadora podem não ser suficientes para prevenir ou detectar violações da legislação aplicável ou das políticas internas da Devedora e da Fiadora por seus administradores, empregados e fornecedores, incluindo violações de leis e regulamentos de combate à fraude, corrupção e suborno. Violações ou alegações e investigações de violações de tais leis podem prejudicar a reputação da Devedora e resultar em um efeito material adverso em seus negócios, resultados operacionais e situação financeira.

Os controles internos e procedimentos de conformidade da Devedora e da Fiadora podem não ser suficientes para prevenir ou detectar todas as condutas inapropriadas, fraudes ou violações da legislação aplicável ou políticas internas da Devedora e da Fiadora por seus empregados, administradores, fornecedores e outros agentes, partes relacionadas e investidas ou assegurar que todos atuem sempre em estrito cumprimento às políticas internas, leis e regulamentos voltados à prevenção e combate à corrupção a que a Devedora e a Fiadora estão sujeitas, sendo exemplos dessas normas, no Brasil, o Decreto-Lei nº 2.848/1940, a Lei nº 8.137/1990, a Lei nº 8.429/1992 ("**Lei de Improbidade Administrativa**"), a Lei nº 8.666/1996, a Lei nº 9.613/1998, a Lei nº 12.846/2013 ("**Lei Anticorrupção**"), Decreto nº 8.420/2015, o Decreto nº 3.678/2000 e o Decreto nº 4.410/2002, o Decreto nº 5.687/2006. As sanções aplicadas com base em tais leis incluem multas, perdimento de bens, direitos e valores ilícitamente obtidos, suspensão ou interdição parcial de atividades, proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, sanções estas que, se aplicadas, podem afetar adversamente a reputação, negócios, condições financeiras e resultados da Devedora e da Fiadora, afetando adversamente os Titulares dos CRI.

Os mecanismos de prevenção e combate à corrupção, bem como os controles internos da Devedora podem não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações à Lei de Improbidade Administrativa, à Lei Anticorrupção ou a leis similares; (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte dos administradores, funcionários ou terceiros contratados para representar a Devedora; ou (iii) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente a reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Devedora.

Além disso, a Devedora pode não ser capaz de assegurar que todos os seus administradores, funcionários, representantes ou fornecedores atuem sempre em estrito cumprimento às políticas internas, leis e regulamentos aplicáveis voltados à prevenção e combate à corrupção.



Fatores de Risco

Páginas 107 a 136 do Prospecto Preliminar

Deste modo, a Devedora pode estar sujeita a violações de seus controles internos, leis e regulamentos listados acima e legislação correlata, em decorrência de conduta nos negócios e ocorrências de comportamento fraudulento e ilícito por parte de seus administradores, empregados, parceiros de negócio e terceiros que agem em nome ou em benefício da Devedora.

A Devedora não pode prever o resultado final de tais investigações e procedimentos ou se qualquer de seus atuais ou ex-acionistas, sociedades controladas, sob controle comum ou investidas ou outras partes relacionadas ou associadas à Devedora enfrentarão investigações formais ou se serão responsabilizados com relação à prática de qualquer conduta inapropriada associada a tais investigações e procedimentos ou a qualquer outra questão relacionada a leis e ou regulamentos aplicáveis de combate à corrupção.

Preocupações crescentes com as mudanças climáticas podem levar à exigência de medidas regulatórias adicionais, que podem resultar em um aumento de custos para cumprimento destas regulações

Preocupações crescentes por parte dos governos com relação a mudanças climáticas podem resultar na imposição de regulamentações ambientais mais restritivas e consequentemente, na imposição de custos associados ao controle de emissões de Gases de Efeito Estufa ("GEE"), inclusive com a promulgação em 20 de maio de 2022 do decreto 11.075 ("Decreto 11.075/22"), referente à Política Nacional de Mudança do Clima. Devido à preocupação quanto ao risco das alterações climáticas, uma série de países, incluindo o Brasil, adotou ou está considerando adotar marcos regulatórios que, entre outras regras, visam a reduzir a emissão de GEE. Regulamentações sobre GEE poderão aumentar os custos da Devedora e da Fiadora para estar em conformidade com a legislação ambiental. Tal situação poderá afetar os resultados operacionais e financeiros da Devedora, da Fiadora e das demais controladas da Fiadora. Eventuais efeitos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e pela Fiadora e, consequentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

A Devedora, a Fiadora e suas subsidiárias podem figurar como responsáveis solidárias pelos danos ambientais causados por seus fornecedores

A responsabilidade civil por danos ambientais tem natureza objetiva e solidária. Isto significa que podem ser considerados responsáveis pela sua reparação todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental, independentemente da existência de dolo e/ou culpa. Sendo assim, a responsabilidade civil pode ser aplicada a todas as partes que estiverem envolvidas, ainda que indiretamente, na atividade que ocasionou o dano ambiental, de modo que qualquer das partes envolvidas pode ser obrigada a repará-lo.

Caso as empresas terceirizadas que prestam serviços para a Devedora e para a Fiadora, tais como, supressão de vegetação, construções ou disposição final de resíduos sólidos não atendam às exigências estabelecidas pela legislação ambiental aplicável, a Devedora e a Fiadora poderão ser consideradas solidariamente responsáveis pela reparação de eventuais danos ambientais por elas causados, podendo, assim, ser incluída no polo passivo de processos ambientais por condutas de terceiros e eventualmente sofrer condenações judiciais ou arcar com penalidades, incluindo medidas para recuperação do dano ambiental ocorrido.

Caso a Devedora e/ou a Fiadora sejam responsabilizadas por eventuais danos ambientais causados pelos seus fornecedores ou prestadores de serviços, seus resultados operacionais, financeiros e a sua imagem poderão ser adversamente afetados. Eventuais efeitos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e pela Fiadora e, consequentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.



Fatores de Risco

Os resultados da Devedora e da Fiadora poderão ser adversamente impactados por modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil, bem como nas normas internacionais de relatório financeiro

As práticas contábeis adotadas no Brasil são emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") e as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS") são emitidas pelo *International Accounting Standards Board* ("IASB"). O CPC e o IASB possuem calendários para aprovação de pronunciamentos contábeis e IFRS, o qual poderão sofrer alterações a qualquer momento e sobre os quais a Devedora e a Fiadora não possuem qualquer ingerência. Assim, a Devedora e a Fiadora não conseguem prever quais e quando serão aprovados novos pronunciamentos contábeis ou novas IFRS que possam de alguma forma impactar as futuras demonstrações financeiras elaboradas pela Devedora e/ou pela Fiadora. Portanto, existe o risco de que as futuras demonstrações financeiras sejam alteradas em razão de novos pronunciamentos contábeis previstos pelo CPC e normatizados pela CVM, bem como do IFRS emitidos pelo IASB, o que poderá afetar as futuras demonstrações financeiras elaboradas pela Devedora e/ou pela Fiadora.

A modificação das práticas contábeis utilizadas para cálculo do Índice Financeiro pela Devedora e/ou pela Fiadora pode afetar a percepção de risco dos investidores e gerar efeitos adversos nos preços dos valores mobiliários da Devedora e/ou da Fiadora no mercado secundário

O Índice Financeiro (conforme definido na Escritura de Emissão) será calculado em conformidade com as práticas contábeis vigentes e apurados anualmente com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Fiadora. Qualquer mudança em relação a tais princípios não afetará a forma de cálculo e divulgação do Índice Financeiro, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures. Não obstante, a percepção de risco dos investidores poderá ser afetada negativamente, uma vez que haverá divergência entre a forma como o Índice Financeiro será efetivamente calculado e a forma como o mesmo seria calculado caso o cálculo fosse feito de acordo as práticas contábeis modificadas. Adicionalmente, essa prática pode gerar efeitos adversos nos preços dos valores mobiliários da Devedora e da Fiadora no mercado secundário, incluindo, mas não se limitando, o preço das Debêntures.

5. RISCOS DO REGIME FIDUCIÁRIO

Risco da existência de credores privilegiados

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

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

Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficiente para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores, o que afetará adversamente os titulares dos CRI.

6. RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA

Riscos relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do artigo 27, parágrafo único, da Medida Provisória 11.103, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.



Fatores de Risco

Risco relacionado a fornecedores da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, *servicer*, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Em relação a tais contratações, caso: (a) ocorra alteração relevante da tabela de preços; (b) tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência; e/ou (c) tais fornecedores não prestam serviços com a qualidade e agilidade esperado pela Emissora, situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser bem sucedida e/ou imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

Manutenção de registro de companhia aberta

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 Certificados de Recebíveis Imobiliários.

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 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.

Originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

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.

A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora e/ou pela Fiadora

Os CRI são lastreados nas Debêntures de emissão da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, representativas do Crédito Imobiliário e vinculado 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 o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI.



Fatores de Risco

Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado 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 das Debêntures, 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.

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, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Geral de Titulares de CRI pelos Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Risco relacionado a clientes da Emissora

A Emissora é uma companhia securitizadora, constituída nos termos da Medida Provisória 11.103, com objeto exclusivo de aquisição de créditos imobiliários para posterior securitização destes por meio da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e posterior colocação, inclusive por terceiros contratados, dos CRI junto aos mercados financeiro e de capitais. Desta forma, seus clientes são os investidores que adquirem os CRI emitidos. Portanto, não vislumbramos riscos relacionados aos clientes da Emissora.

Regulamentação do mercado de CRI

A atividade que desenvolvemos está sujeita a regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Eventuais alterações na regulamentação em vigor poderiam acarretar um aumento de custo nas operações de securitização e consequentemente limitar o crescimento e/ou reduzir a competitividade dos produtos da Emissora.

Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer o regime fiduciário sobre os CRI emitidos

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

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo supra, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a Emissora poderia vir a ter, estes poderiam concorrer com os titulares dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários. Nesta hipótese, há a possibilidade de que os créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI, após o pagamento das obrigações da Emissora.

Atuação Negligente e Insuficiência de Patrimônio da Emissora

Nos termos do artigo 24 da Medida Provisória 11.103, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos titulares de CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 27, da Medida Provisória 11.103.



Fatores de Risco

Páginas 107 a 136 do Prospecto Preliminar

Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos titulares de CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares de CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares de CRI. O patrimônio líquido da Emissora, de R\$3.098.000,00, em 31 de dezembro de 2021, é inferior ao Valor Total da Oferta, e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 27, da Medida Provisória 11.103.

7. RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS

Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários

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

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

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

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

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora e da Devedora poderão ser prejudicados de maneira relevante ou adversamente afetados devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; e (vii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Emissora e da Devedora.

Efeitos dos mercados internacionais

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



Fatores de Risco

Páginas 107 a 136 do Prospecto Preliminar

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

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

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

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

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Emissora, Devedora e o preço dos CRI.

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

A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora e, consequentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Créditos Imobiliários.

Acontecimentos e percepção de riscos em outros países

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

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



Fatores de Risco

O governo brasileiro exerceu e continua exercendo influência significativa na economia brasileira, o que pode afetar adversamente as atividades e o desempenho financeiro em geral da Devedora

O Governo Federal brasileiro frequentemente exerce influência significativa na economia brasileira, alterando ocasionalmente políticas e normas de forma significativa. As medidas do Governo Federal brasileiro para controlar a inflação e implementar suas políticas e normas incluíram frequentemente, entre outros, aumentos das taxas de juros, mudanças nas políticas fiscais, controles de preços, controles cambiais, desvalorizações cambiais, controles de capital e limitações a importações. A Devedora não tem controle e não pode prever as medidas e políticas que o Governo Federal brasileiro pode adotar no futuro. A Devedora, seus negócios, situação financeira e resultados operacionais podem ser adversamente afetados por mudanças nas políticas e normas brasileiras e por fatores econômicos gerais, incluindo:

- expansão ou contração da economia brasileira;
- taxas de juros e políticas monetárias;
- ambiente regulatório pertinente às atividades da Devedora;
- taxas de câmbio e variações cambiais;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiro, de capitais e crédito brasileiros;
- controles de importações e exportações;
- controles cambiais e restrições a remessas ao exterior;
- alterações de leis e regulamentos de acordo com interesses políticos, sociais e econômicos;
- políticas fiscais e alterações na legislação tributária;
- instabilidade econômica, política e social;
- reduções de salários e níveis econômicos;
- aumentos das taxas de desemprego;
- greves e normas trabalhistas;

- greves em portos, alfândegas, aeroportos e autoridades fiscais;
- alterações de normas pertinentes ao setor de transporte;
- escassez ou racionamento de energia e água;
- instabilidade de preços; e
- outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos no ou que afetem o Brasil.

Incertezas com relação à implementação pelo Governo Federal brasileiro de mudanças em políticas e normas que afetem esses ou outros fatores no futuro podem impactar o desempenho econômico, contribuir para incertezas econômicas no Brasil e aumentar a volatilidade do mercado de capitais brasileiro e dos valores mobiliários de emissores brasileiros. A Devedora não pode prever as medidas que o Governo Federal brasileiro tomará em resposta a pressões macroeconômicas ou outras. Qualquer desses fatores pode afetar adversamente as atividades, situação financeira, resultados operacionais e a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, consequentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

A instabilidade da taxa de câmbio pode afetar os negócios, situação financeira, resultados operacionais, perspectivas da Devedora

A moeda brasileira tem sido historicamente volátil, sofrendo frequentes desvalorizações nas últimas três décadas. Desde 1999, o Banco Central do Brasil permite a livre flutuação da taxa de câmbio no Brasil, tendo o Real, no período, experimentado frequentes e significativas variações em relação ao dólar norte-americano e outras moedas estrangeiras. Ao longo desse período, o Governo Federal brasileiro implementou uma série de planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária para mensal), controles cambiais, mercados cambiais duplos e sistema de câmbio flutuante. Apesar de a desvalorização do Real, no longo prazo, estar geralmente associada ao índice de inflação no Brasil, a desvalorização do Real ocorrida em períodos menores resultou em variações significativas da taxa de câmbio entre o Real, o dólar norte-americano e outras moedas.



Fatores de Risco

A Devedora não pode prever se o Banco Central do Brasil ou o Governo Federal brasileiro continuará a permitir que o Real flutue livremente ou intervirá no mercado cambial, retornando ao sistema de banda cambial ou outro. O Real pode desvalorizar ou valorizar substancialmente em relação ao dólar norte-americano. Além disso, de acordo com a legislação brasileira, caso ocorra um desbalanceamento grave na balança de pagamentos brasileira ou haja razões substanciais que prevejam um desbalanceamento grave, podem ser impostas restrições temporárias com relação a remessas de recursos ao exterior. A Devedora não pode garantir que tais medidas serão adotadas pelo Governo Federal brasileiro no futuro.

A desvalorização do Real em relação ao dólar norte-americano pode criar pressões inflacionárias no Brasil e resultar em aumentos nas taxas de juros, o que pode afetar negativamente o crescimento da economia brasileira como um todo e, especificamente, os custos de empréstimos da Devedora. Tal fator pode afetar adversamente a Devedora, reduzindo o acesso a mercados financeiros internacionais e fomentando uma intervenção governamental, incluindo políticas governamentais recessivas. Adicionalmente, em caso de uma desaceleração econômica, a desvalorização do Real em relação ao dólar norte-americano pode resultar em uma redução do consumo, pressões deflacionárias e redução do crescimento da economia como um todo. Por outro lado, a valorização do Real em relação ao dólar norte-americano e outras moedas estrangeiras pode resultar em uma deterioração das contas correntes brasileiras em moeda estrangeira. De acordo com as circunstâncias, a desvalorização ou valorização do Real pode afetar material e adversamente o crescimento da economia brasileira e os negócios da Devedora.

Mudanças nas políticas fiscais e legislação tributária podem afetar adversamente a Devedora

O Governo Federal brasileiro tem frequentemente implementado e pode continuar implementando mudanças em suas políticas fiscais, incluindo alterações de alíquotas, taxas, encargos setoriais e, ocasionalmente, recolhimento de contribuições temporárias. Algumas dessas medidas podem resultar em aumentos de tributos que podem afetar negativamente os negócios da Devedora, como a redução de isenções de imposto sobre lucros e dividendos.

Aumentos de tributos, inclusive resultantes de eventual reforma tributária, também podem impactar material e adversamente a rentabilidade do setor e os preços dos serviços da Devedora, restringir a capacidade da Devedora de realizar negócios em seus atuais e futuros mercados e impactar negativamente seus resultados financeiros, o que pode afetá-la adversamente, caso não seja capaz de repassar integralmente aos seus clientes por meio dos preços que cobra por seus serviços os custos adicionais associados a tais mudanças na política fiscal.

Além disso, a Devedora pode estar sujeita a fiscalizações da Receita Federal de tempos em tempos. Como resultado de tais fiscalizações, as posições fiscais podem ser questionadas pelas autoridades fiscais, gerando procedimentos e processos fiscais. A Devedora não pode garantir que os provisionamentos de seus procedimentos e processos serão corretos, que não haverá identificação de exposição fiscal adicional nem que não será necessária constituição de reservas fiscais adicionais para qualquer exposição fiscal. Qualquer aumento no montante da tributação como resultado das contestações às posições fiscais da Devedora pode afetar adversamente os seus negócios, seus resultados operacionais e a sua condição financeira. As autoridades fiscais brasileiras intensificaram, recentemente, o número de fiscalizações. Existem diversas questões fiscais objeto de preocupação das autoridades brasileiras e com relação às quais as autoridades brasileiras regularmente fiscalizam as empresas, incluindo despesas de amortização de ágio, reestruturação societária e planejamento tributário, entre outros. Quaisquer processos relacionados a assuntos fiscais perante os tribunais, incluindo o Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (CARF), pode afetar negativamente a Devedora.

Na data deste Prospecto, o Congresso Nacional considera uma ampla reforma tributária, e algumas das alterações propostas incluem mudanças substanciais do sistema tributário nacional, com a eliminação ou unificação de determinados tributos, como PIS, COFINS, ICMS e ISS, e a possibilidade de criação de novos tributos, incluindo tributos sobre operações financeiras. Há outros projetos de lei em tramitação no Congresso Nacional que buscam revogar isenções fiscais sobre lucros distribuídos e dividendos e alterar ou revogar leis relacionadas aos juros sobre capital próprio, conforme o caso.



Fatores de Risco

Aprovações dessas propostas legislativas relacionadas a questões tributárias podem impactar as obrigações tributárias da Devedora, que, por sua vez, podem ter um efeito material adverso em sua situação financeira e resultados operacionais e afetar sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, podendo afetar negativamente os titulares dos CRI.

Ineficiências ou a incapacidade do governo brasileiro de implementar reformas críticas para aprimorar o sistema tributário e previdenciário brasileiro, a legislação trabalhista e outras áreas- chave para a vitalidade macroeconômica brasileira podem afetar adversamente a Devedora

A rigidez legislativa, particularmente nos mercados de bens e trabalho, continua a impactar negativamente a competitividade e produtividade da economia brasileira e dificultar a alocação de recursos ao seu mais eficiente uso. Tributos distorcidos sobre o consumo, tributação sobre investimentos e ausência de flexibilidade no mercado de trabalho brasileiro são entraves para um crescimento contínuo e robusto da economia brasileira. Adicionalmente, o arcabouço legal e administrativo com base no qual indivíduos, empresas e governos interagem permanece onerado por restrições burocráticas. Além disso, o baixo nível de confiança nas autoridades públicas continua a impor desafios adicionais. Não há garantias que o Governo Federal brasileiro implementará reformas adequadas, endereçando tais impedimentos, com o fim de um maior crescimento econômico, o que, como resultado, pode afetar a Devedora adversamente. Eventual efeito adverso sobre a Devedora poderá prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

Acontecimentos políticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado do Brasil e de outros países, inclusive Estados Unidos, países membros da União Europeia e de economias emergentes como a China.

A reação dos investidores aos acontecimentos nesses países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras. Embora as condições econômicas na Europa e nos Estados Unidos possam diferir significativamente das condições econômicas do Brasil, as reações dos investidores a acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso sobre o preço de mercado de valores mobiliários de emissores brasileiros. Crises em outros países da América Latina e de economia emergente ou as políticas econômicas de outros países, em especial dos Estados Unidos e países da União Europeia, podem reduzir o interesse dos investidores por títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros, incluindo os valores mobiliários de emissão da Devedora. Tal fator pode dificultar o acesso ao mercado de capitais e ao financiamento das operações da Devedora no futuro, seja em termos aceitáveis ou absolutos. Qualquer desses acontecimentos pode afetar adversamente os negócios e o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Devedora.

A economia brasileira é afetada pelas condições de mercado e pelas condições econômicas internacionais, especialmente, pelas condições econômicas dos Estados Unidos. Qualquer aumento nas taxas de juros em outros países, especialmente os Estados Unidos, poderá reduzir a liquidez global e o interesse do investidor em realizar investimentos no mercado de capitais brasileiro.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil e direta ou indiretamente, impactaram o mercado de capitais e a econômica brasileira, como as flutuações no preço dos títulos emitidos por empresas listadas, reduções na oferta de crédito, deterioração da econômica global, flutuação das taxas de câmbio e inflação, entre outras.

Não é possível assegurar que o mercado de capitais brasileiro estará aberto às companhias brasileiras e que os custos de financiamento no mercado sejam favoráveis às companhias brasileiras. Crises políticas ou econômicas no Brasil e em mercados emergentes podem reduzir o interesse do investidor por valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive os valores mobiliários emitidos pela Devedora.



Fatores de Risco

Isso poderá afetar a liquidez e o preço de mercado das Debêntures, bem como poderá afetar o seu futuro acesso ao mercado de capitais brasileiros e a financiamentos em termos aceitáveis, o que poderá afetar adversamente o preço de mercado das Debêntures.

A concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito

De acordo com o Relatório de Economia Bancária 2019, divulgado pelo Banco Central do Brasil, em 2020, os cinco maiores bancos brasileiros - Banco do Brasil, Bradesco, Caixa Econômica, Itaú e Santander - concentravam 77,6% dos depósitos totais, o que fez com que o Brasil figurasse no grupo de países com os sistemas bancários mais concentrados do mundo. A título de comparação, em 2006, a concentração era de 57,0%.

Essa concentração pode afetar a concorrência, com possíveis efeitos sobre taxas bancárias e outros preços. Adicionalmente, um eventual problema de relacionamento com um dos bancos pode afetar a capacidade de financiamento da Devedora.

Qualquer rebaixamento da classificação de risco do Brasil (rating) pode afetar negativamente o preço de mercado dos CRI

A Devedora pode ser adversamente afetada pela percepção dos investidores quanto aos riscos relacionados à classificação de crédito da dívida soberana do Brasil. As agências de classificação avaliam regularmente o Brasil e suas classificações soberanas, que se baseiam em uma série de fatores, incluindo tendências macroeconômicas, condições fiscais e orçamentárias, métricas de endividamento e a perspectiva de mudanças em qualquer desses fatores.

O Brasil perdeu sua classificação de dívida soberana de grau de investimento pela Standard and Poor's, Moody's e Fitch – as três principais agências de rating dos Estados Unidos.

Recentemente, o cenário político e econômico brasileiro experimentou altos níveis de volatilidade e instabilidade, incluindo a contração de seu PIB, flutuações acentuadas do Real em relação ao dólar norte-americano, aumento do nível de desemprego e níveis mais baixos de gastos e confiança do consumidor. Tal cenário pode se intensificar com as políticas que vierem a ser adotadas pelo Governo Federal brasileiro.

Na data deste Prospecto, a classificação de crédito soberana do Brasil é avaliada abaixo do grau de investimento pela Standard and Poor's, Moody's e Fitch. Como resultado, os preços dos títulos emitidos por empresas brasileiras foram afetados negativamente. A continuação ou o agravamento da atual recessão brasileira e a contínua incerteza política, entre outros fatores, pode resultar em novos rebaixamentos. Qualquer novo rebaixamento das classificações de crédito soberano do Brasil pode aumentar a percepção de risco dos investidores e, como resultado, afetar negativamente o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Devedora, prejudicando sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetando de forma negativa os titulares dos CRI.

Eventos geopolíticos internacionais, notadamente o conflito entre a Rússia e a Ucrânia, podem afetar adversamente a economia brasileira e, consequentemente, os negócios da Devedora e da Fiadora e o mercado de valores mobiliários brasileiros

O mercado de valores mobiliários brasileiro pode ser influenciado, em diferentes medidas pelos eventos geopolíticos envolvendo outros países. A reação dos investidores a esses acontecimentos pode, diante das perspectivas dos contornos do evento, causar efeitos adversos sobre os valores de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros, potencialmente afetando a colocação das Debêntures e prejudicando as negociações no mercado secundário.



Fatores de Risco

Tais fatores relacionados à geopolítica internacional também podem afetar adversamente a economia brasileira. O conflito envolvendo a Rússia e a Ucrânia, por exemplo, traz riscos de alta nos preços dos combustíveis e do gás, assim como possível valorização do dólar, os quais causariam pressão inflacionária e poderiam prejudicar a economia brasileira e assim os negócios da Devedora e da Fiadora.

Frise-se que, diante do conflito perpetrado, afloram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos, mas em muitas outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de incerteza para a economia global. Estes desenvolvimentos, bem como potenciais crises e formas de instabilidade política e/ou econômica daí decorrentes ou qualquer outro desenvolvimento imprevisto, podem afetar negativamente o mercado e a Devedora e da Fiadora.

8. DEMAIS RISCOS

Riscos sobre as variações e condições dos mercados de atuação da Devedora

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais, entre outros, os quais podem gerar redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares de CRI, dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI ou, até mesmo, perda do capital investido pelos Titulares dos CRI.

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado global de capitais. Qualquer surto no Brasil ou no mundo pode afetar diretamente as operações da Emissora e/ou da Devedora

O surto de doenças transmissíveis, como o surto de coronavírus (COVID-19) em escala global, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais, podendo ter um efeito recessivo na economia brasileira. Além disso, esses surtos

podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, bem como no fechamento prolongado de locais de trabalho, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios da Emissora, da Devedora e/ou de suas controladas, sua condição financeira e seus resultados. Qualquer surto futuro desse tipo poderia restringir de maneira geral as atividades econômicas da Emissora, da Devedora e/ou de suas controladas nas regiões afetadas, podendo resultar em volume de negócios reduzido, fechamento temporário das instalações, ou ainda afetar adversamente seus respectivos resultados operacionais, de outras empresas ou clientes dos quais dependem. Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como as provocadas pelo zika vírus, pelo vírus ebola, pelo vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, pelo vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio (MERS) e a síndrome respiratória aguda grave (SARS), afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram.

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial de Saúde ("OMS") declarou o estado de pandemia em razão da disseminação global da doença causada pela COVID-19. Na prática, a declaração significou o reconhecimento pela OMS de que, desde então, o vírus se disseminou por diversos continentes com transmissão sustentada entre as pessoas. A declaração da pandemia da COVID-19 desencadeou severas medidas por parte de autoridades governamentais no mundo todo, a fim de tentar controlar o surto da doença, resultando em ações relacionadas ao fluxo de pessoas, incluindo quarentena e lockdown, restrições a viagens e transportes públicos, assim como fechamento prolongado de locais de trabalho.



Fatores de Risco

No Brasil, estados e municípios, incluindo aqueles onde a Devedora atua, seguiram essas providências, adotando medidas para impedir ou retardar a propagação da doença, como restrição à circulação e o isolamento social. Consequentemente, essas medidas influenciaram no comportamento da população em geral, resultando na queda de produtividade ou até mesmo na paralisação de diversos setores, impactando o consumo e os níveis de desemprego. Contudo, medidas do governo brasileiro foram implementadas, buscando amenizar os riscos de um maior desemprego e paralisações das atividades, além de que, com um maior controle da doença, gradualmente as flexibilizações do distanciamento social e circulação de pessoas foram ampliadas nas principais regiões do País. No entanto, medidas mais restritivas podem vir a ser adotadas pelas autoridades a qualquer tempo, principalmente associadas às condições de controle da doença em determinadas regiões, impactando sua população e atividades.

A disseminação de doenças transmissíveis, como o surto de COVID-19, pode trazer a necessidade de realização de quarentena, implicando no fechamento de estabelecimentos e na suspensão de atendimentos presenciais.

A ocorrência de um qualquer dos eventos listados acima poderá afetar adversamente os negócios, a condição financeira e o resultado operacional da Devedora e, consequentemente, afetar o fluxo de pagamento dos CRI. O mesmo também poderá ocorrer caso clientes e fornecedores da Devedora tenham seus negócios, condição financeira e resultado operacional afetados em virtude de qualquer um dos eventos listados acima. Assim, caso qualquer desses eventos ocorra, a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora pode ser afetada direta ou indiretamente; comprometendo, consequentemente, o pagamento dos CRI pela Emissora.

Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI e/ou da Devedora poderá dificultar a captação de recursos pela Devedora, bem como acarretar redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário e causar um impacto negativo relevante na Devedora

Para se realizar uma classificação de risco (rating), certos fatores relativos à Securitizadora, à Devedora e à Fiadora e/ou aos CRI são levados em consideração, tais como a condição financeira, administração e desempenho das sociedades e entidades envolvidas na operação, bem como as condições contratuais e regulamentares do título objeto da classificação. São analisadas, assim, as características dos CRI, bem como as obrigações assumidas pela Securitizadora, pela Devedora e pela Fiadora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Securitizadora, da Devedora e da Fiadora, dentre outras variáveis consideradas relevantes pela Agência de Classificação de Risco. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto a diversos fatores, incluindo quanto às condições da Devedora e/ou da Fiadora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Caso a classificação de risco originalmente atribuída aos CRI e/ou à Devedora e à Fiadora seja rebaixada, a Devedora e/ou a Fiadora poderão encontrar dificuldades em realizar outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, consequentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora e da Fiadora e nas suas capacidades de honrar com as obrigações relativas aos Créditos Imobiliários. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento de classificações de risco obtidas com relação aos CRI, assim como na classificação de risco corporativo da Devedora e da Fiadora, pode obrigar esses investidores a alienar seus CRI no mercado secundário, podendo vir a afetar negativamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário.