

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Oferta Pública de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 126ª Emissão, em até 3 (três) séries, da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos Pela Original Holding S.A., no volume de inicialmente

R\$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais)

Coordenador Líder



Coordenadores



Emissora



Agente
Fiduciário



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

Disclaimer



Este material publicitário (“**Material Publicitário**”) foi preparado exclusivamente com a finalidade informativa para servir de suporte para as apresentações relacionadas à oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários da 126ª emissão, em até 3 (três) séries, da **OPEA SECURITIZADORA S.A.** (“Oferta”, “CRI” e “Securitizadora”, respectivamente), que serão distribuídos publicamente pelo **UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** (“Coordenador Líder”), pelo **BANCO ITAÚ BBA S.A.** (“**IBBA**”) e pelo **BANCO BTG PACTUAL S.A.** (“**BTG PACTUAL**” e em conjunto com o IBBA e Coordenador Líder, **Coordenadores**), nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme redação em vigor, sob o rito de registro automático de distribuição e regime de garantia firme, a investidores qualificados, conforme definido na Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme redação em vigor, com lastro em debêntures simples da 2ª emissão da **ORIGINAL HOLDING S.A.** (“**Devedora**” e “**Debêntures**”, respectivamente), a qual conta com fiança prestada pela **SIMPAR S.A.** (“**Fiadora**”) nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Fidejussória Adicional, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Original Holding S.A.*” (“**Escritura de Emissão**”), com base em informações prestadas pela Devedora e pela Fiadora aos Coordenadores e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler todos os documentos da Oferta. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas nos documentos da Oferta, que conterá informações detalhadas a respeito dos CRI, bem como as declarações e obrigações da Devedora e da Fiadora. As informações contidas nesta apresentação estão sujeitas a alterações.

Os Coordenadores e seus representantes não prestam julgamento sobre a qualidade da Devedora, da Fiadora e dos CRI. A decisão de investimento dos potenciais investidores nos CRI é de sua exclusiva responsabilidade, podendo 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.

O presente Material Publicitário não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para subscrição dos CRI. As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento nos CRI. Recomenda-se que os potenciais investidores consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição dos CRI, as informações contidas no Termo de Securitização, na Escritura de Emissão e nos demais documentos da Oferta. Os Investidores deverão tomar a decisão de seguir com a subscrição e integralização dos CRI considerando sua situação financeira, seus próprios objetivos de investimento, nível de sofisticação, perfil de risco e seus próprios consultores e assessores. Para tanto, deverão, por conta própria ter acesso a todas as informações que julguem necessária à tomada de decisão de investimento nos CRI, antes da tomada de decisão de investimento.

O INVESTIMENTO EM CRI ENVOLVE UMA SÉRIE DE RISCOS QUE DEVEM SER OBSERVADOS PELO POTENCIAL INVESTIDOR, CONFORME ELENCADOS A PARTIR DO SLIDE 40 DESTES MATERIAL PUBLICITÁRIO (“FATORES DE RISCO”). ESSES RISCOS ENVOLVEM FATORES DE LIQUIDEZ, CRÉDITO, MERCADO, REGULAMENTAÇÃO ESPECÍFICA, ENTRE OUTROS, QUE SE RELACIONAM À DEVEDORA, À FIADORA, À SECURITIZADORA E AOS PRÓPRIOS CRI OBJETO DA OFERTA.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTES MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

Disclaimer



Este material não deve ser compartilhado com terceiros. Este Material Publicitário não deve ser reproduzido (no todo ou em parte), distribuído ou transmitido para qualquer outra pessoa sem o consentimento prévio da Devedora, da Fiadora, da Securitizadora e dos Coordenadores. Material Publicitário não se destina à utilização em veículos públicos de comunicação, tais como: jornais, revistas, rádio, televisão, páginas abertas na internet ou em estabelecimentos abertos ao público.

O investimento nos CRI é um investimento de risco e não é adequado aos investidores que: (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada; (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito de empresa do setor da Devedora e/ou da Fiadora; e/ou (iii) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de CRI no mercado secundário brasileiro é restrita.

Qualquer decisão de investimento pelos Investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Termo de Securitização e no Prospecto, que contém informações detalhadas a respeito da Emissão, da Oferta, dos CRI e dos riscos relacionados à Oferta, aos CRI, à emissão, à Devedora e à Fiadora. O Termo de Securitização e o Prospecto poderão ser obtidos nos websites do Coordenador Líder, da Securitizadora, da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e/ou da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

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

A LEITURA DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA E INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. OS INVESTIDORES DEVEM LER O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ATENTAMENTE ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO CONSTITUEM UM RESUMO DOS PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, AS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITAS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E NO PROSPECTO. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E NO PROSPECTO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÁ DISPENSADO DE APROVAÇÃO PRÉVIA PELA CVM. O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA DEVEDORA, DA SECURITIZADORA OU DOS CRI A SEREM DISTRIBUÍDAS.



1

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA E CRONOGRAMA

2

A AUTOMOB

3

A SIMPAR

4

CONTATOS DE DISTRIBUIÇÃO

5

FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Termos e Condições da Oferta

Conforme páginas 1 a 3 do Prospecto



Devedora	Original Holding S.A.		
Emissora	Opea Securitizadora S.A.		
Título	Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI via RCVM 160		
Público-Alvo	Investidores Qualificados e Profissionais		
Lastro	Créditos Imobiliários devidos pela Original Holding S.A.		
Volume Base	R\$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), sendo o volume máximo para a 1ª série de R\$187.500.000,00 (cento e oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais).		
Lote Adicional	A oferta poderá ter seu volume aumentado em até R\$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), totalizando R\$410.000.000,00 (quatrocentos e dez milhões de reais)		
Regime de Colocação	Garantia Firme de Colocação para o Volume Base		
Rating Preliminar	“AAA(EXP)” emitido pela FITCH RATING BRASIL LTDA		
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais)		
Séries	Em até 3 (três) séries, no sistema de vasos comunicantes, observado o volume máximo da 1ª série e conforme abaixo:		
	1ª Série	2ª Série	3ª Série
Prazo de Vencimento	15 de abril de 2028	15 de abril de 2030	15 de abril de 2030
Remuneração	CDI + 2,05% a.a.	CDI + 2,30% a.a.	NTN-B30 + 1,80% a.a.
Amortização do CRI	Bullet		
Pagamentos de Juros	Semestrais, sem carência		

⁽¹⁾ A divulgação da Classificação de Risco Preliminar será atribuída pela Fitch Ratings Brasil Ltda. em 21 de março de 2023.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Termos e Condições da Oferta

Conforme páginas 1 a 3 do Prospecto



Forma de Pagamento da Remuneração	Os pagamentos serão efetuados utilizando-se procedimentos adotados pela B3		
Destinação dos Recursos	Os recursos obtidos pela Devedora em razão da emissão dos CRI serão por ela utilizados integralmente para reembolso e/ou pagamento futuro de aluguéis, nos termos da Resolução 60.		
Garantia	Fiança da Simpar S.A.		
Covenants	Não manutenção, pela Fiadora, de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir (“Índices Financeiros”) por todo o período de vigência da Emissão: 1. “Dívida Financeira Líquida/EBITDA-Adicionado” menor ou igual a 3,5 (três inteiros e cinco décimos). 2. “EBITDA-Adicionado/Despesa Financeira Líquida” maior ou igual a 2,0 (dois inteiros).		
Amortização Antecipada / Resgate Antecipado Facultativo	1ª Série	2ª Série	3ª Série
	Permitido a partir do dia 15 de abril de 2025 (inclusive) mediante pagamento de prêmio de 0,40% a.a. multiplicado pelo prazo remanescente	Permitido a partir do dia 15 de abril de 2026 (inclusive) mediante pagamento de prêmio de 0,40% a.a. multiplicado pelo prazo remanescente	Permitido a partir de 15 de abril de 2026 (inclusive), mediante pagamento equivalente ao (i) fluxo remanescente dos CRIs da 3ª série, trazido a valor presente pela NTN B de duration mais próxima à duration remanescente dos CRIs da 3ª Série; ou (ii) saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 3ª Série, acrescido da Remuneração dos CRI da 3ª Série, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização dos CRI da 3ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 3ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetiva resgate/amortização extraordinária dos CRIs da 3ª Série; dois o maior.
Agente Fiduciário	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.		
Escriturador	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.		
Custodiante	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.		
Negociação	B3 – Brasil, Bolsa e Balcão S.A.		
Data Estimada do <i>Bookbuilding</i>	06 de abril de 2023		
Data Estimada de Liquidação	17 de abril de 2023		
Coordenadores			

⁽¹⁾ Detalhes sobre a apuração dos Índices Financeiros disponíveis no Termo de Securitização

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

Cronograma

Conforme página 55 do Prospecto



Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista (1) (3)
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM	20/03/2023
2.	Divulgação deste Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>)	20/03/2023
3.	Disponibilização da classificação de risco preliminar dos CRI. Esta nova disponibilização do Aviso ao Mercado (com a classificação de risco preliminar dos CRI). Nova disponibilização do Prospecto Preliminar (com a classificação de risco preliminar dos CRI)	21/03/2023
4.	Encerramento das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>)	22/03/2023
5.	Início do Período de Reserva	27/03/2023
6.	Encerramento do Período de Reserva	05/04/2023
7.	Procedimento <i>Bookbuilding</i>	06/04/2023
8.	Comunicado de Resultado de <i>Bookbuilding</i>	06/04/2023
9.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM. Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo ⁽²⁾ ⁽³⁾	12/04/2023
10.	Data Estimada de liquidação da Oferta	17/04/2023
11.	Divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	18/04/2023

⁽¹⁾ As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

⁽²⁾ Data de início do período de distribuição da Oferta.

⁽³⁾ O Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento bem como quaisquer outros anúncios referente à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO



1

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA E CRONOGRAMA

2

A AUTOMOB

3

A SIMPAR

4

CONTATOS DE DISTRIBUIÇÃO

5

FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AUTOMOB: Um dos maiores grupos de concessionárias de automóveis do Brasil com o maior portfólio de marcas

Conforme página 76 do Prospecto

A Automob



25 anos
Histórico



79
Lojas



26
Marcas



16
Municípios



98.183
Veículos vendidos¹



2,8 mil
Colaboradores

Maior portfólio de marcas do Brasil

Portfólio Automob é responsável por 92,9% das vendas de veículos dos setores em que atua no Brasil (2022)²



Portfólio de serviços



Veículos Novos
e Seminovos



Assistência
Técnica



Peças, Pneus,
Acessórios e
Life Style

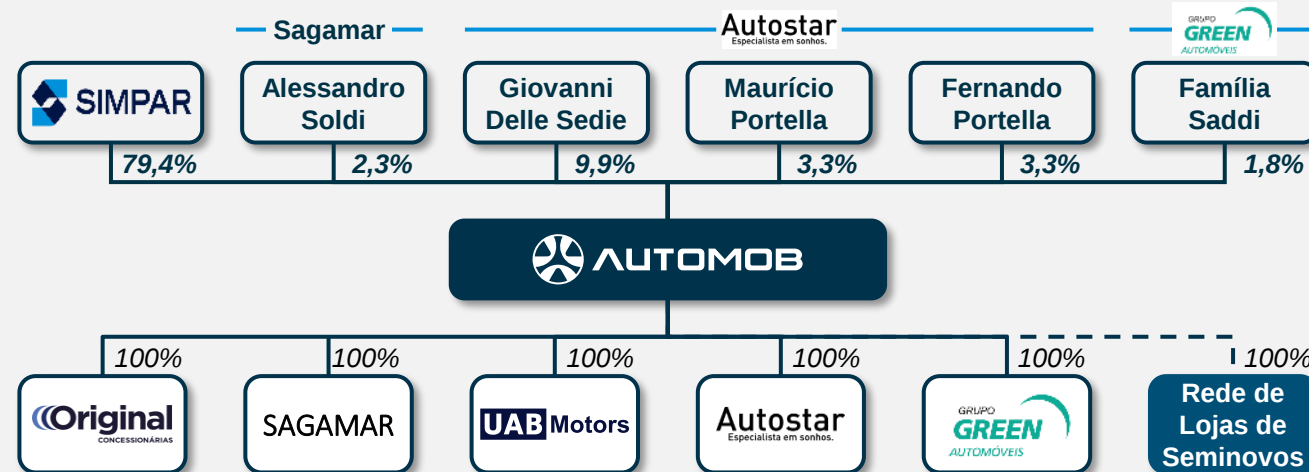


Financiamento,
Consórcio e Seguros
(F&I)



Serviços
Automotivos

Estrutura Societária e Empresas do Grupo Automob



Fonte: Automob

Notas: (1) Veículos vendidos em 2022 (Proforma) | (2) Abradit SIMA

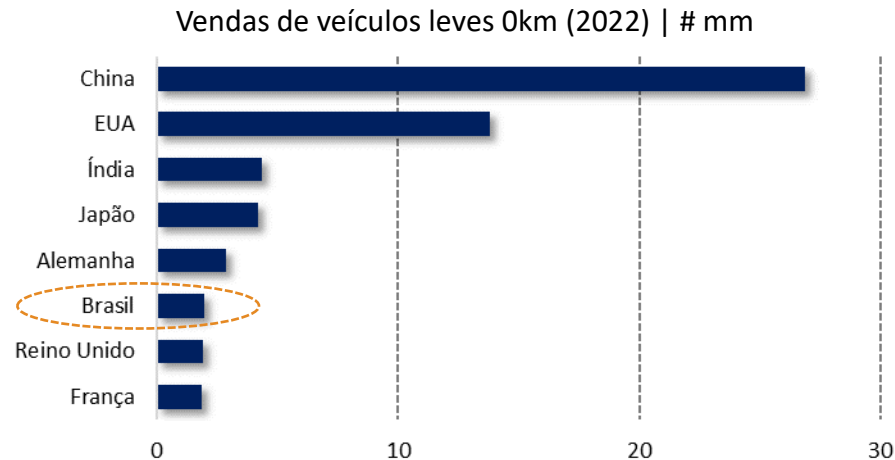
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTES MATERIAIS, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

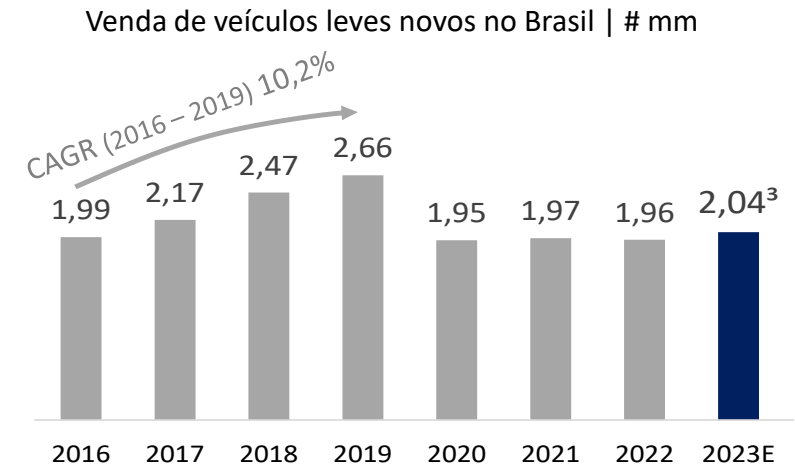
Conforme página 142 do Prospecto

Atuação em um mercado com oportunidade de consolidação e desenvolvimento

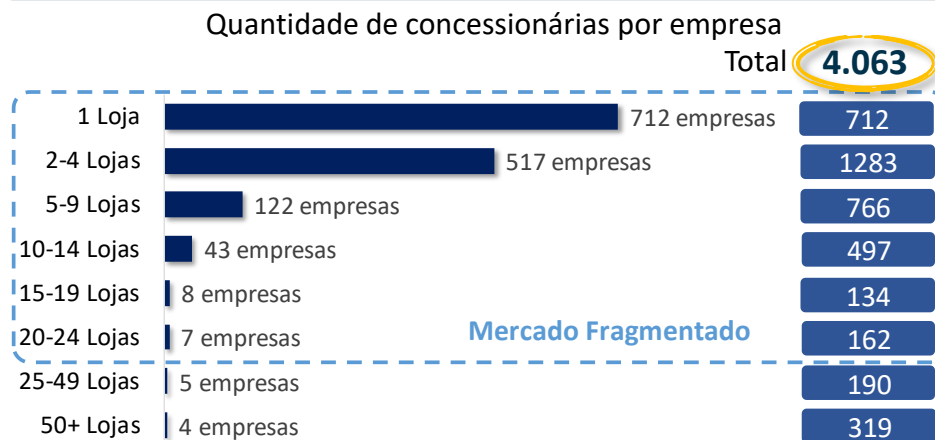
Brasil é o 6º maior mercado de veículos leves em 2022¹



Recuperação dos volumes de veículos

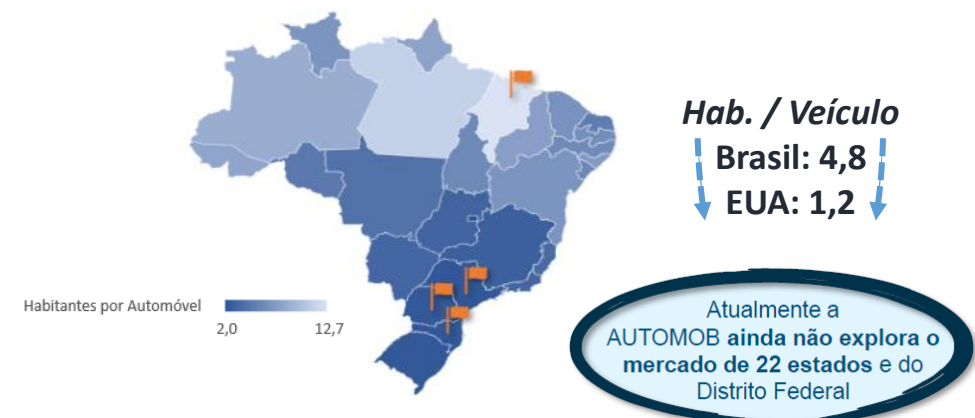


Mercado com amplo espaço para consolidação



Baixa penetração de veículos por habitantes²

Número de Habitante por Frota circulante (automóveis leves)



Fonte: Automob

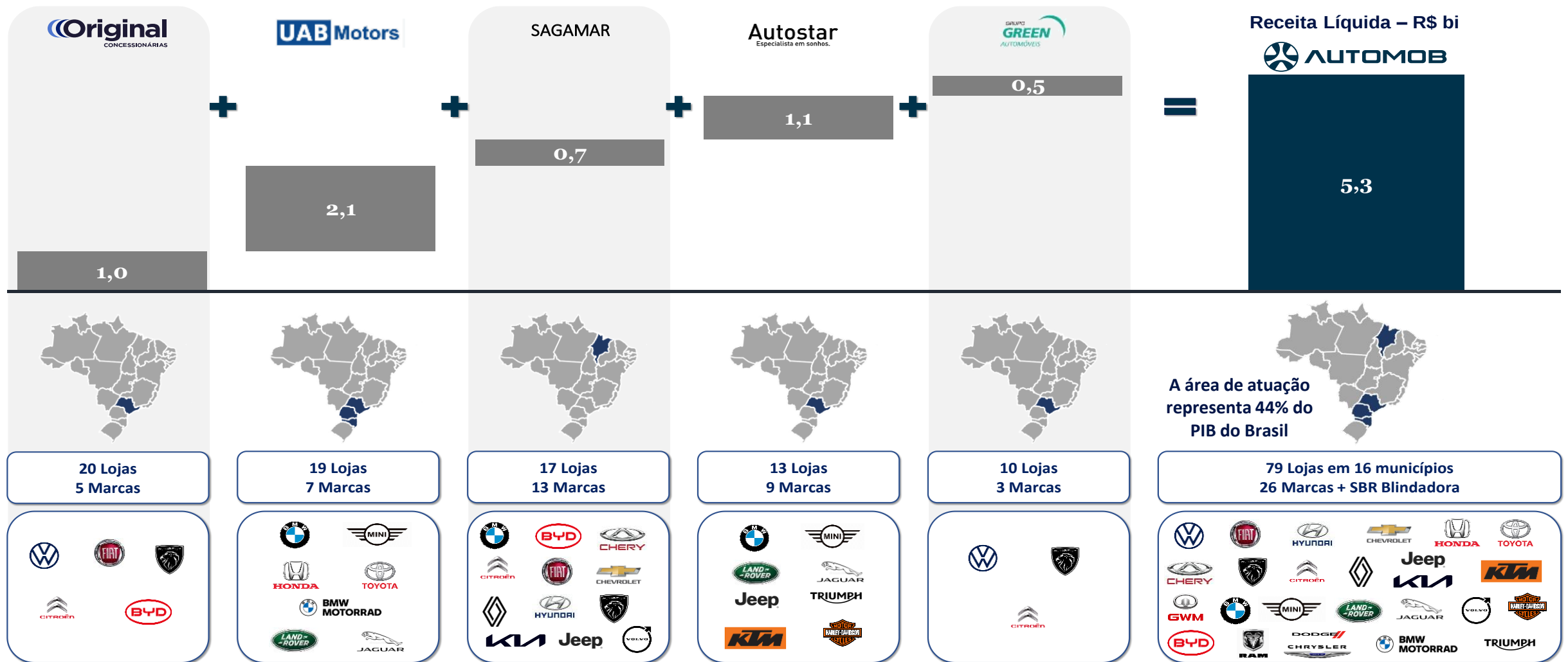
Notas: (1) motor1.uol, 2022; (2) Habitantes por automóvel - 2006/2015 do relatório anula 2023 da Anfavea; (3) Expectativa de 2023: Anfavea, 2022

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Protagonismo no processo de consolidação do setor a partir de 4 aquisições complementares

Conforme página 142 do Prospecto



Fonte: Automob

Notas: (1) Receita Líquida Proforma 2022 | Número de lojas por adquirida em 31/12/2022

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Portfólio diversificado de marcas

Conforme página 142 do Prospecto



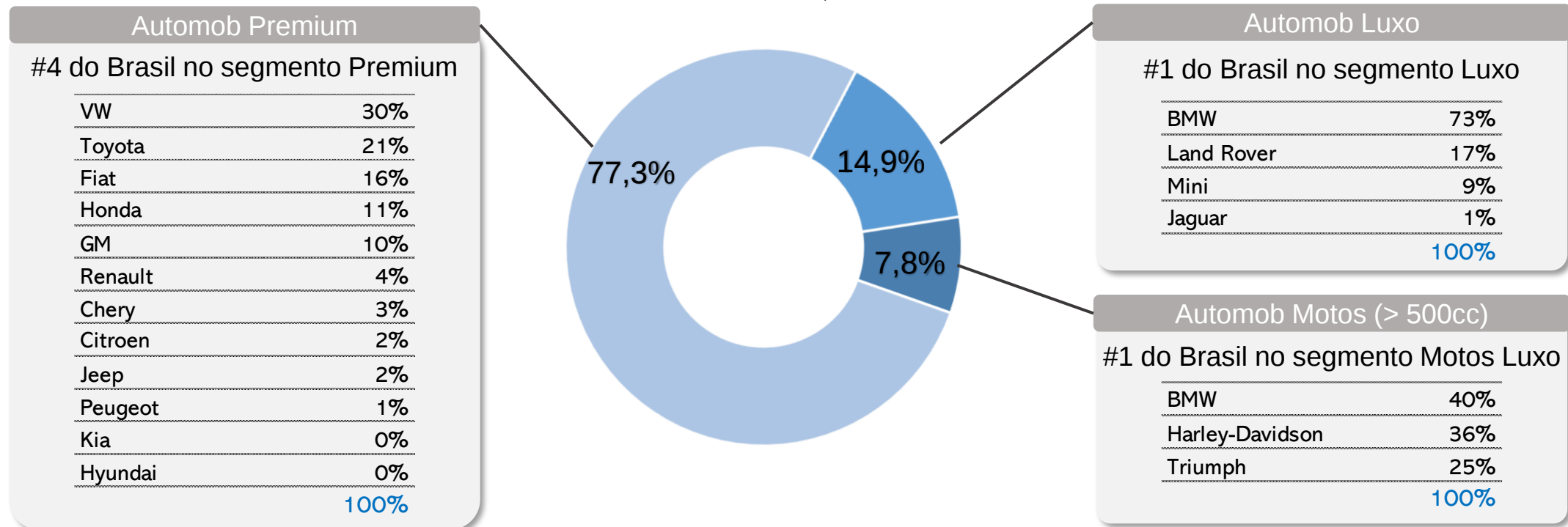
Líder de mercado na **categoria luxo** em veículos e motos



Presente em 9 das 10 marcas **líderes** de mercado em 2022

Composição das vendas de veículos da Automob no varejo

Base em unidades, ano 2022



Fonte: Automob

Notas: (1) Informações de Emplacamentos 2022 (Fonte: Abradit, 2022; BMW Bic, 2022)

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

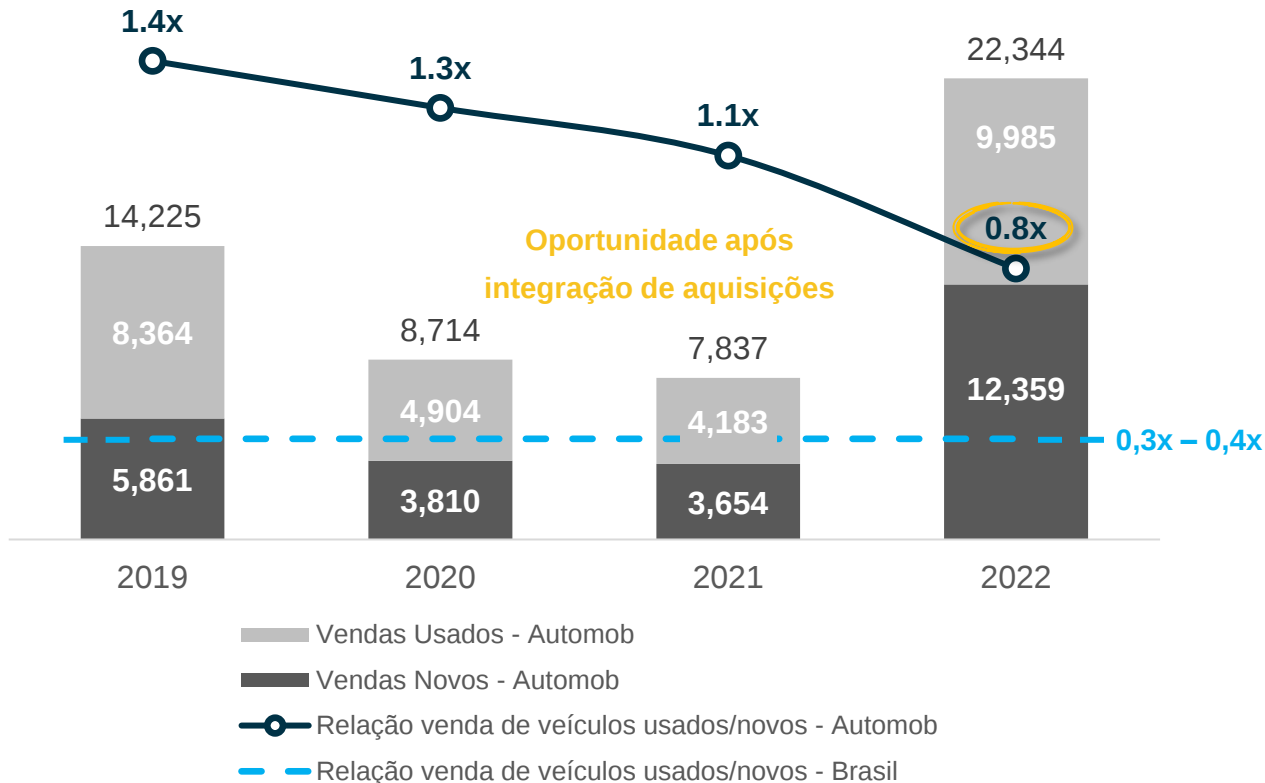
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Conforme página 143 do Prospecto

Oportunidade de ampliar o volume de vendas de veículos usados nas mesmas lojas

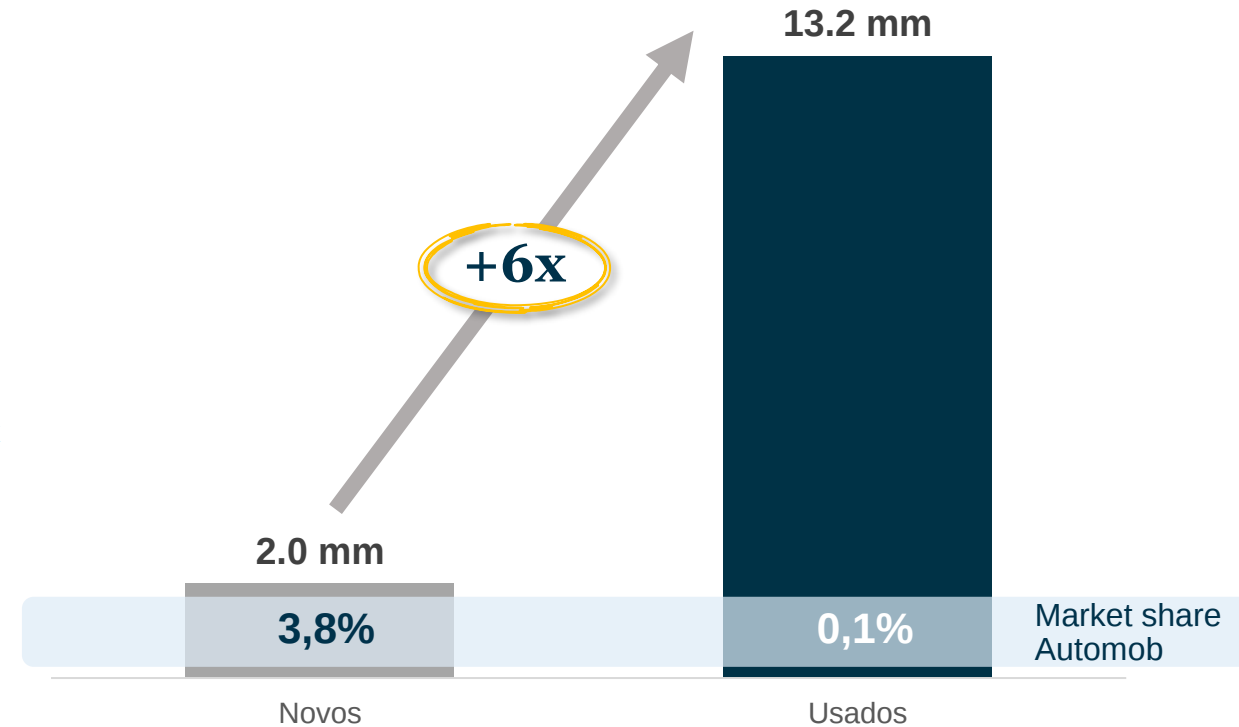
Relação venda de veículos usados/novos – Automob vs Brasil¹

Automob explora com mais intensidade a venda de veículos usados em comparação com outras concessionárias do Brasil



Oportunidade de crescimento no mercado de Usados²

Mercado de usados 6x maior que o de novos é oportunidade de crescimento da Automob nesse segmento



Fonte: Automob

Notas: (1) EMPRAD 2018 - <http://sistema.emprad.org.br/2018/arquivos/22.pdf>; (2) Fenabrave 2022

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Criação de uma rede exclusiva para ser a referência de seminovos no Brasil

Conforme página 143 do Prospecto

Mercado de seminovos no Brasil

- ✓ Mercado pulverizado e informal formado por pequenas empresas
- ✓ Portfólio de serviços e foco no cliente limitados
- ✓ Ausência de referência e confiança dos clientes nos atuais players
- ✓ Baixa digitalização dos processos

Principais pilares da rede exclusiva de seminovos



Confiabilidade dos
veículos vendidos



Desenvolvimento
do Varejo Digital



Processos de avaliação,
compra, preparação e
logística eficientes



Serviços com foco nas
necessidades dos clientes



F&I
Parcerias com
Financeiras e
Seguradoras

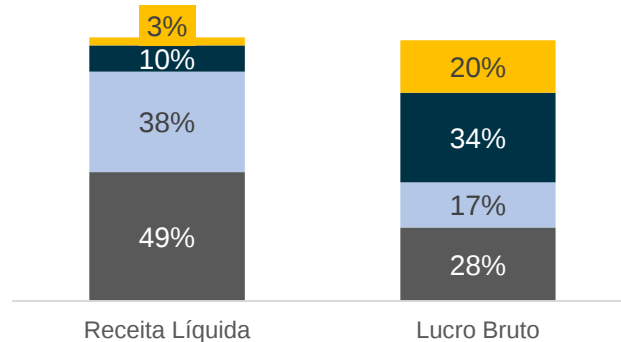


Rede com Identidade visual
própria e com padronização
de atendimento

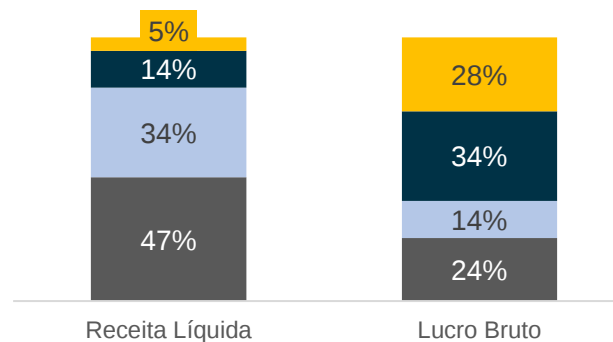
Possibilidade de incremento da receita em negócios pouco explorados no Brasil: F&I

Proporção de Receita e Lucro Bruto por serviço

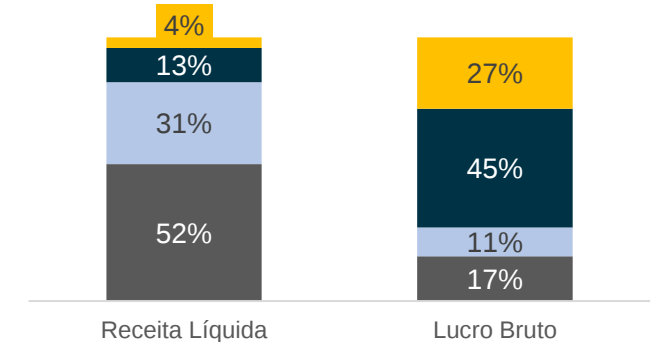
Penske - 2021



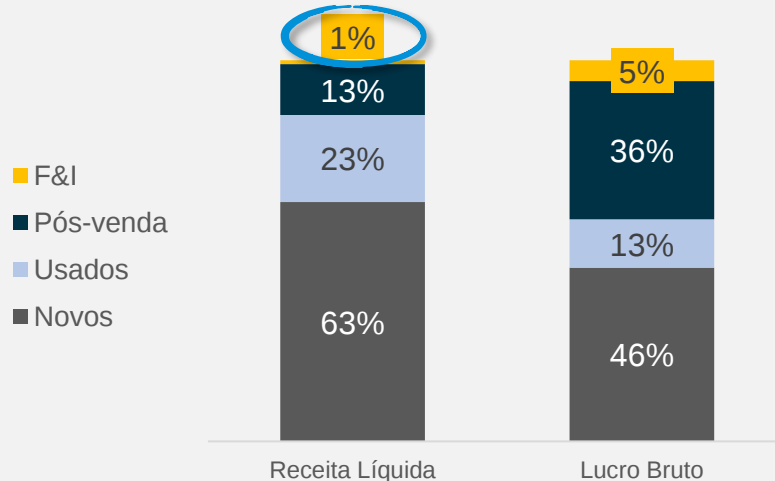
Autonation - 2021



Group1 - 2021



 AUTOMOB 2022



Proporção de média de Receita e Lucro Bruto com F&I em 2021 nos EUA (maiores grupos) é ~5x maior que na Automob

Patamar de escala atual da Automob possibilita melhores condições nas negociações com Seguradores e Financeiras

Fonte: Automob e relação com investidores da Penske, Autonation e Group1

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

Ganhos de escala e sinergia

Conforme página 144 do Prospecto

1

Montadoras

- Fortalecimento das **alianças com as montadoras**

2

Gestão Operacional

- **Diversificação** de produtos e serviços para a **fidelização** dos **clientes**
- Análise dos processos, pontos fortes e melhores KPI's de cada adquirida, para implantação ativa das melhores práticas e modelos comerciais
- Consolidação do Back-office, gerando mais eficiência
- Negociações de alugueis e remanejamento estratégico de pontos de venda, **reduzindo custo e melhorando a exposição das lojas**

3

Area estratégica de Sinergias e Pós-M&A SIMPAR

- Processo periódico de análise de melhores práticas, contratos de fornecimento e despesas junto a todas as empresas do Grupo SIMPAR
- Mapeamento detalhado das despesas e contratos das adquiridas, para consolidação das **melhores condições** comerciais, renegociando contratos, consolidando fornecedores, **reduzindo despesas** e fortalecendo parcerias
- **Planejamento** de capitalização e refinanciamento das linhas de crédito, **reduzindo o custo de capital**
- **Internalização** de atividades com **oportunidade de redução** de custo (Manutenção, Segurança, Logística, etc...)

4

- **Crescimento** do volume de **vendas nas mesmas lojas** (*same-store-sales*)
 - **Possibilidade de aumento** na **relação de venda de seminovos** por cada novo comercializado nas **empresas adquiridas**

Fonte: Automob | nota: (1) CAGR do volume de veículos leves novos comercializados de 2016 e 2019

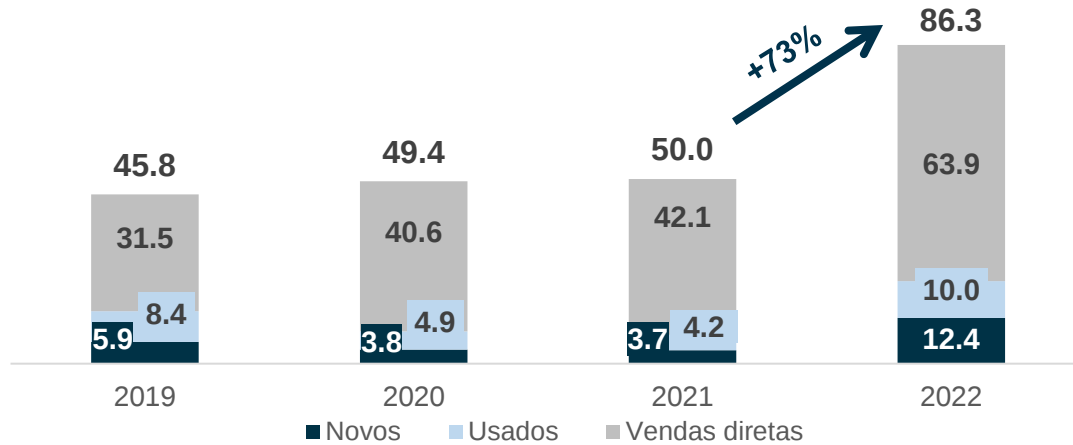
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

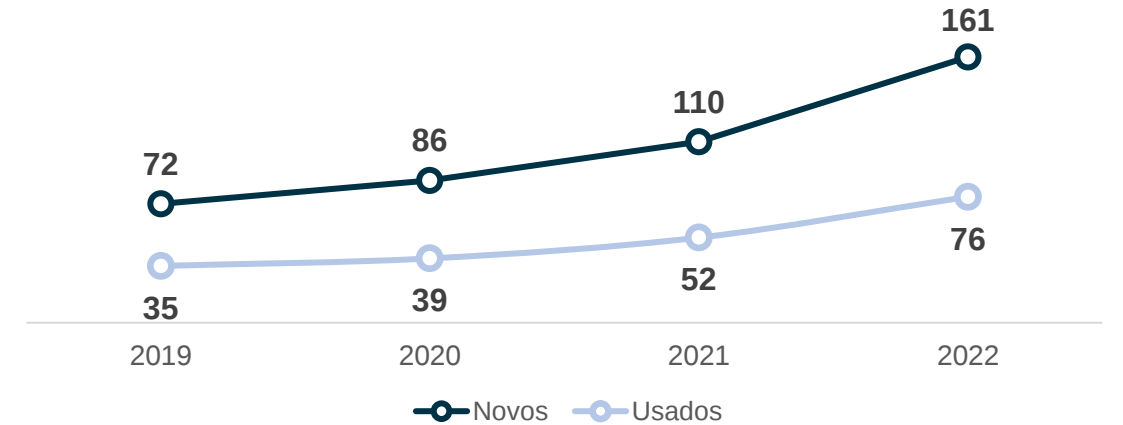
Principais destaques financeiros

Conforme página 144 do Prospecto

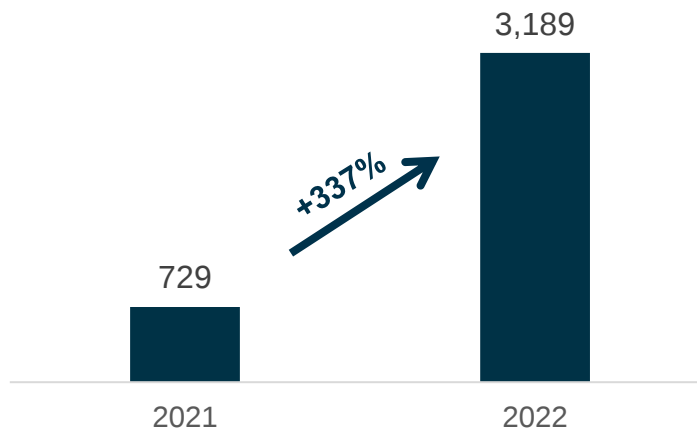
Veículos vendidos (# mil)



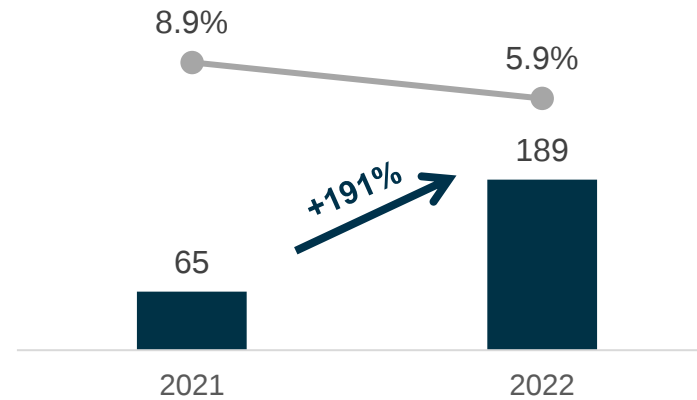
Ticket Médio (R\$ mil)



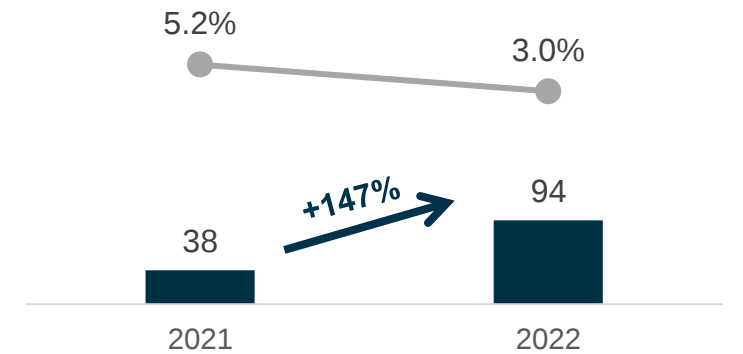
Receita Líquida (R\$ mm)



EBITDA (R\$ mm) e Margem EBITDA (%)



Lucro Líquido (R\$ mm) e Margem Líquida (%)



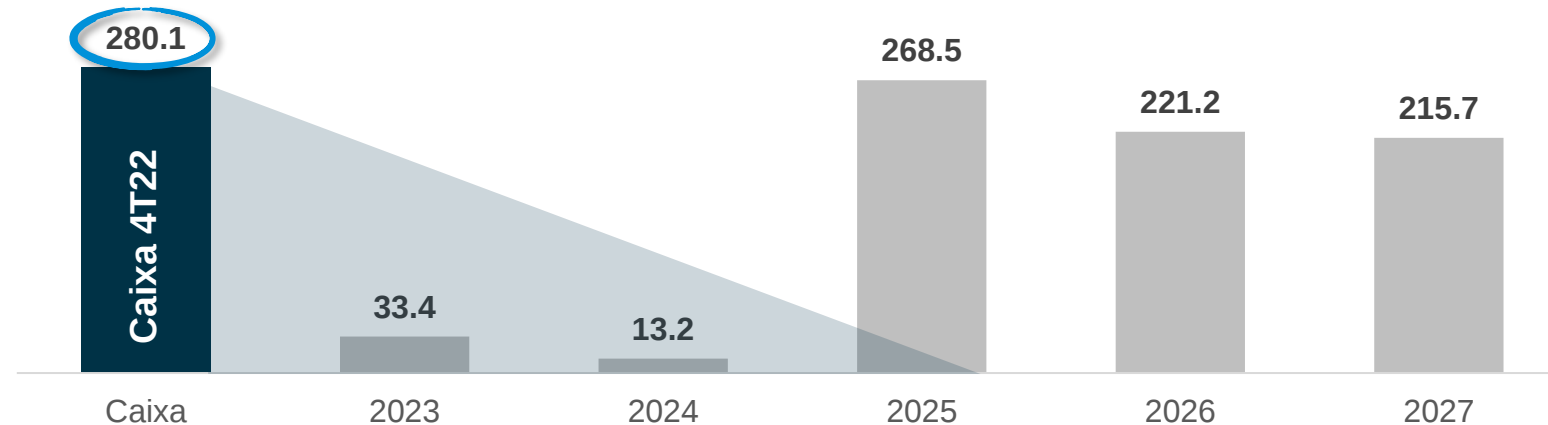
Fonte: Automob

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTES MATERIAIS, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

Estrutura de capital

Conforme páginas 144 do Prospecto

Cronograma de amortização da dívida 4T22

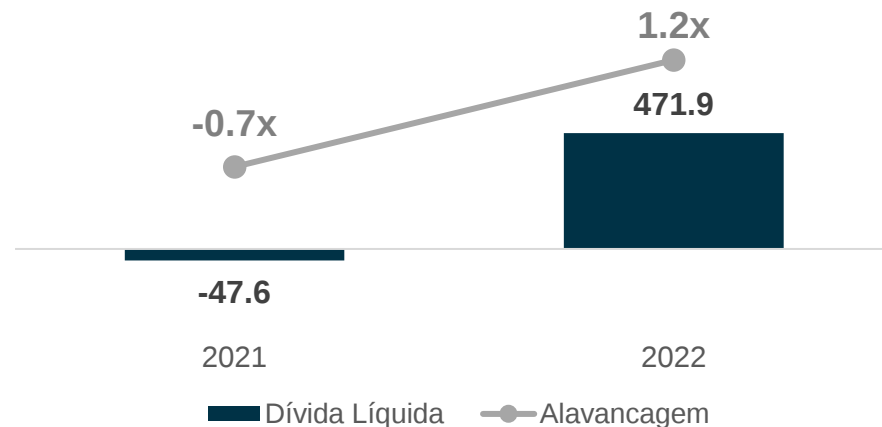


8,4x cobertura da dívida de curto prazo

3,9 anos Prazo médio da dívida líquida

~2025 Cobertura das amortizações

Dívida Líquida e Alavancagem (Dívida Líquida/EBITDA)



R\$ mm	2021	2022
Dívida bruta	0,0	752,0
Caixa e equivalentes de caixa	47,6	280,1
Dívida Líquida	-47,6	471,9

Tese de investimento

Conforme página 145 do Prospecto

1

Atuação em um mercado com oportunidade de consolidação e desenvolvimento

2

Protagonismo no processo de consolidação do setor a partir de 4 aquisições complementares

3

Portfólio diversificado de marcas

4

Oportunidade de ampliar o volume de vendas de veículos usados nas mesmas lojas e criação de uma rede exclusiva de seminovos

5

Possibilidade de incremento da receita em negócios pouco explorados no Brasil: F&I

6

Ganhos de escala e sinergia



1

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA E CRONOGRAMA

2

A AUTOMOB

3

A SIMPAR

4

CONTATOS DE DISTRIBUIÇÃO

5

FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DESENVOLVIMENTO de um reconhecido grupo empresarial do Brasil

Conforme página 76 do Prospecto



DIVERSIFICAÇÃO CRIAÇÃO DE UNIDADES DE NEGÓCIOS COM GESTÃO INDEPENDENTE

Desenvolvimento de portfólio de serviços logísticos, atendendo CLIENTES e criando alianças comerciais em SETORES ESSENCIAIS da economia.



**REORGANIZAÇÃO
EMPRESARIAL
EMPRESAS
INDEPENDENTES** com
GESTÃO DEDICADA e
remuneração alinhada a
metas e objetivos de cada
negócio.



1956

Década de 1980/90

2010

2015

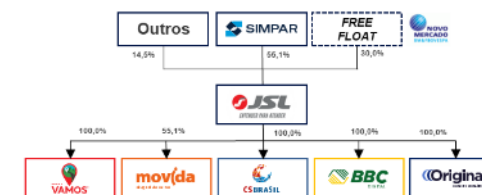
2020

+66
ANOS

**FUNDAÇÃO
CULTURA E VALORES
SÓLIDOS**
como pilares do
desenvolvimento e
perpetuação dos negócios



**IPO
FORTALECIMENTO DA
ESTRUTURA DE
CAPITAL E
GOVERNANÇA**
Desenvolvimento
sustentável e novas
avenidas de crescimento



**REORGANIZAÇÃO
SOCIETÁRIA
CRIAÇÃO DA SIMPAR**
CULTURA, VALORES, e
MODELO DE GESTÃO
ÚNICO asseguram agilidade
na execução do planejamento
estratégico para ciclo
contínuo de
TRANSFORMAÇÃO com
geração de valor.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

SIMPAR: atuante no desenvolvimento dos negócios

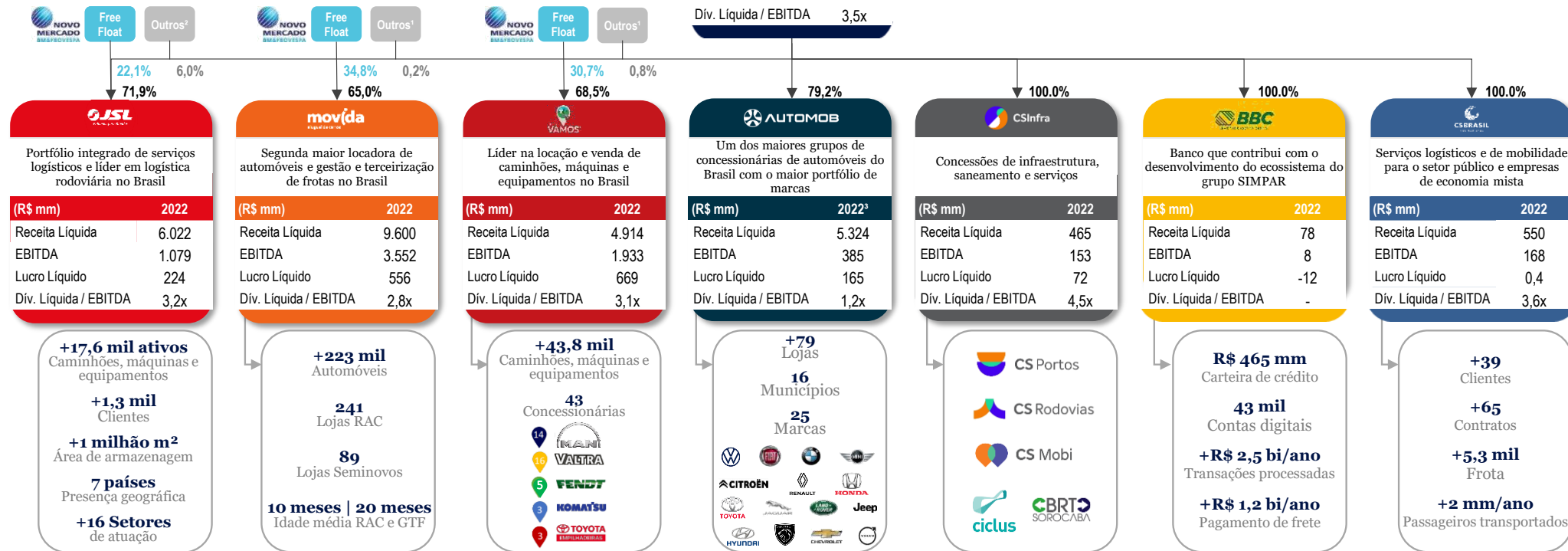
CAGR da Receita Bruta de 31% nos últimos 5 anos | Retorno ao acionista de 32% a.a. nos últimos 5 anos

Conforme página 145 do Prospecto



Controlar, direcionar e se necessário suportar os planos de negócio

SIMPAR	
2022	
(R\$ mm)	Consolidado
Receita Líquida	24.328
EBITDA	7.003
Lucro Líquido	941
Dív. Líquida / EBITDA	3,5x



Notas: (1) Posições detidas diretamente na pessoa física por membros da Família Simões, Conselheiros e Ações em Tesouraria; (2) Posições detidas diretamente na pessoa física por membros da Família Simões, Conselheiros, Ações em Tesouraria e JSP Holding; (3) Considera a Automob proforma, que inclui integralmente as operações da Original, UAB Motors, Sagamar, Autostar e Green

Fonte: SIMPAR

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Gente: nosso maior diferencial

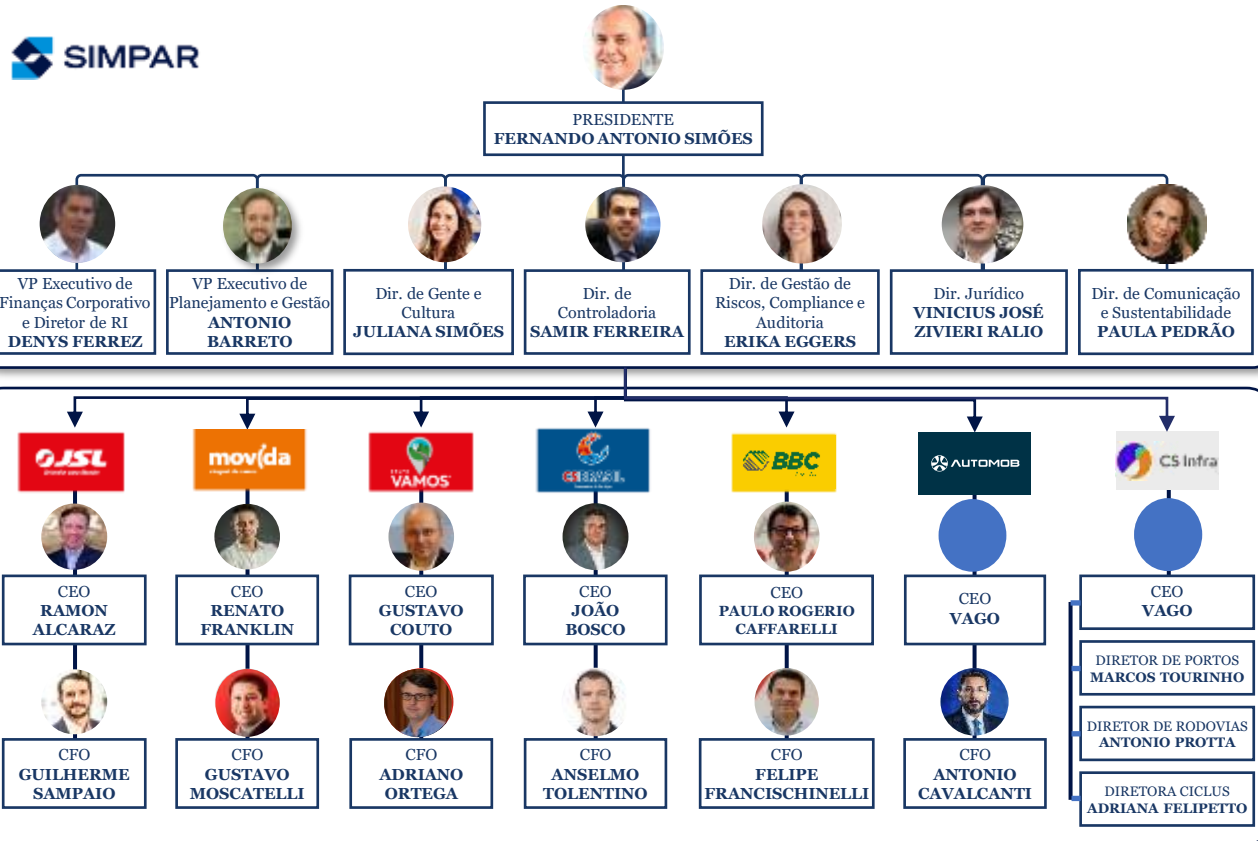
+43 mil colaboradores alinhados com a nossa Cultura, Valores e Modelo de Gestão

Conforme página 145 do Prospecto



Executivos qualificados e com experiência

Sólida governança corporativa



CONSELHOS DE ADMINISTRAÇÃO



GOVERNANÇA

	2009	2015	3T22
Empresas Listadas – Novo Mercado			
	0	1	4
Conselhos			
	0	1	4
Comitês			
	0	1	18

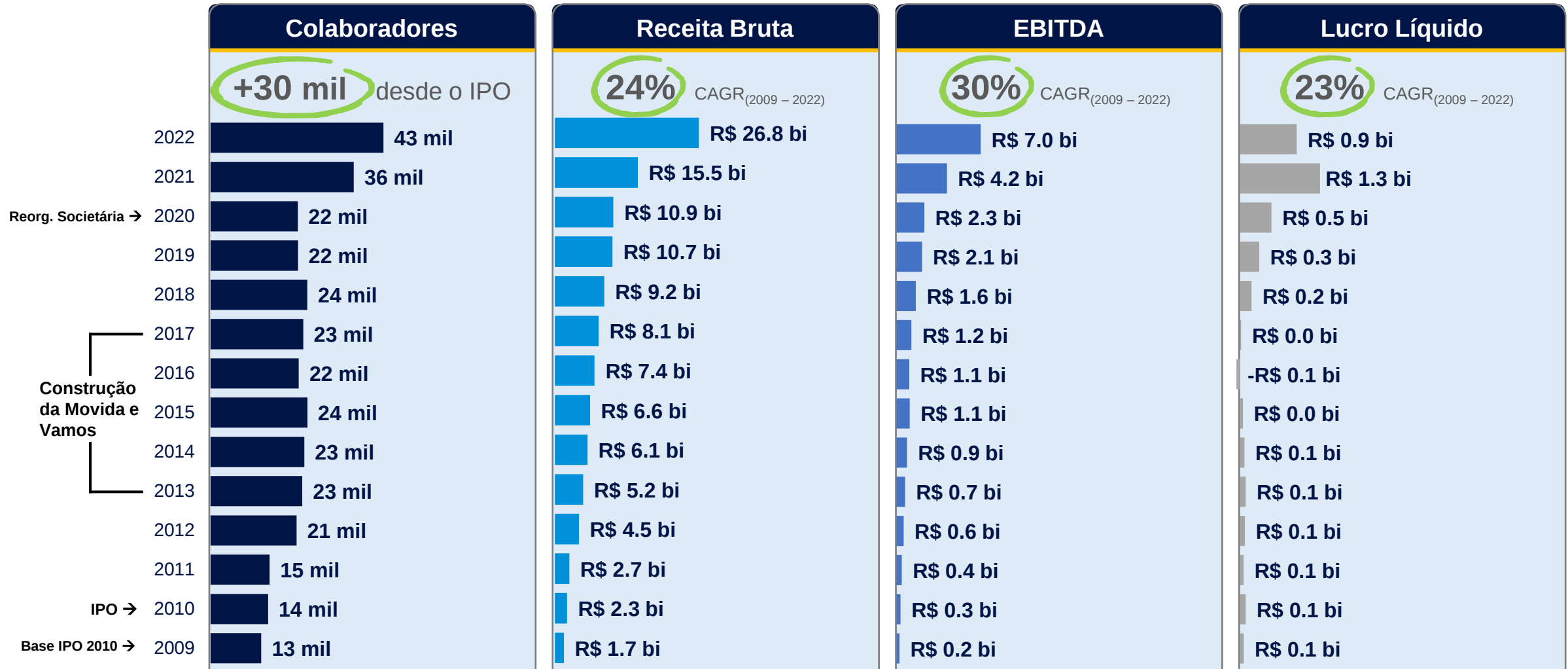
Fonte: SIMPAR

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

SIMPAR: Resultado da TRANSFORMAÇÃO de todas as controladas Conforme página 146 do Prospecto

Qualidade do planejamento estratégico e disciplina na execução com evolução da rentabilidade



Fonte: SIMPAR

Notas: (1) LTM; (2) Dívida Líquida sobre o EBITDA anualizado do 3T22, que evidencia a alavancagem implícita nos atuais patamares de geração de caixa

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Ecossistema diversificado e presente em setores resilientes da Economia Real



Conforme página 146 do Prospecto



Foco no Cliente

- **+16 setores** essenciais da economia real
- **+1.000 pontos** de atendimento
- Presente no dia a dia de milhares de clientes em **9 países**



Devoção por Servir

- **Ampla portfólio** de serviços e contratos
- **+292 mil ativos** operacionais
- Dedicção para identificar **novas oportunidades** a partir das **necessidades** dos nossos **Clientes**



Modelo de Gestão e Gente

- **7 empresas** independentes
- **+43 mil** colaboradores
- **Executivos dedicados** a cada negócio com expertises complementares



Fonte: SIMPAR

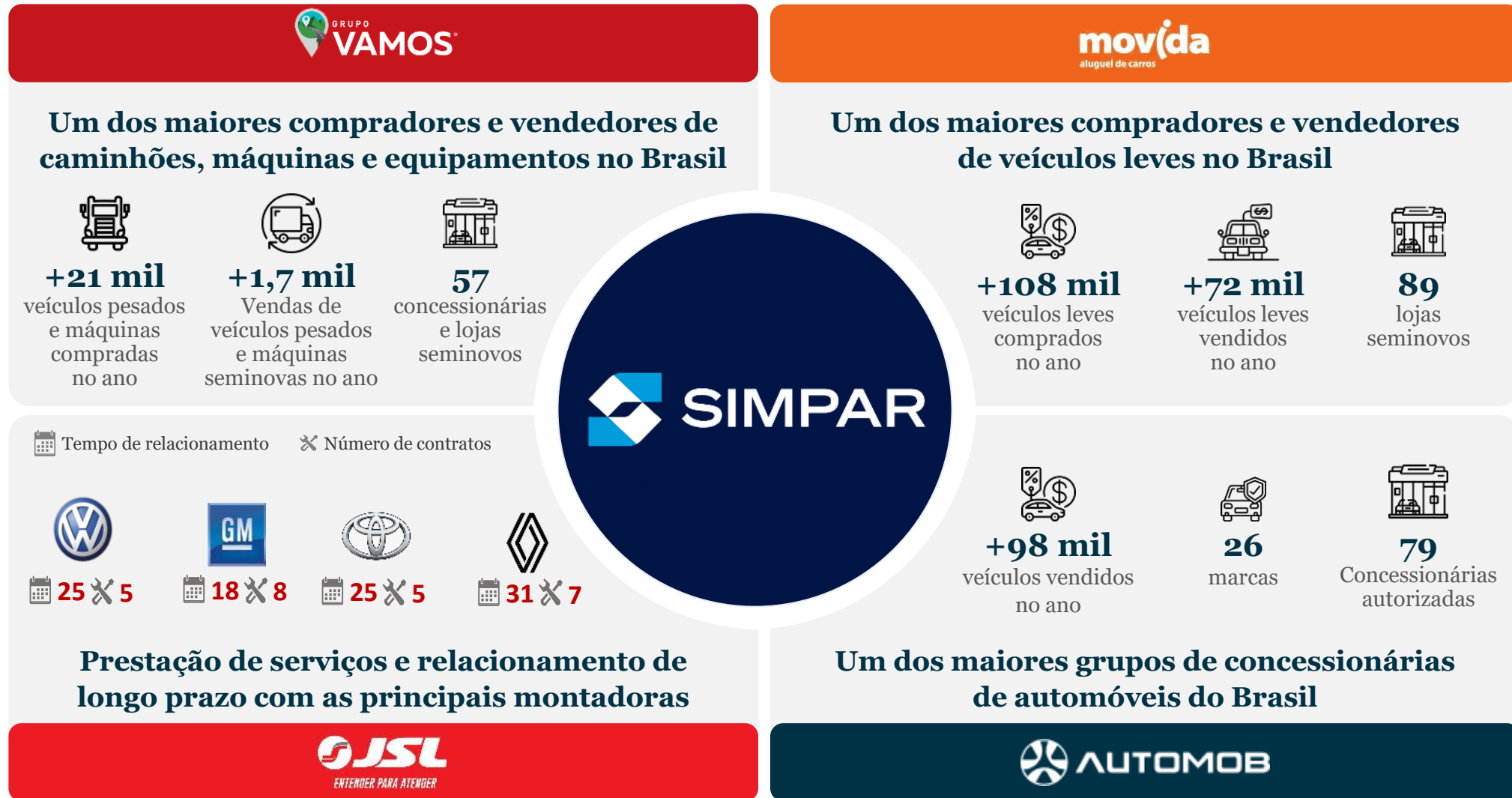
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Relacionamento com as montadoras de veículos, máquinas e equipamentos

Dados de 2022

Conforme página 146 do Prospecto

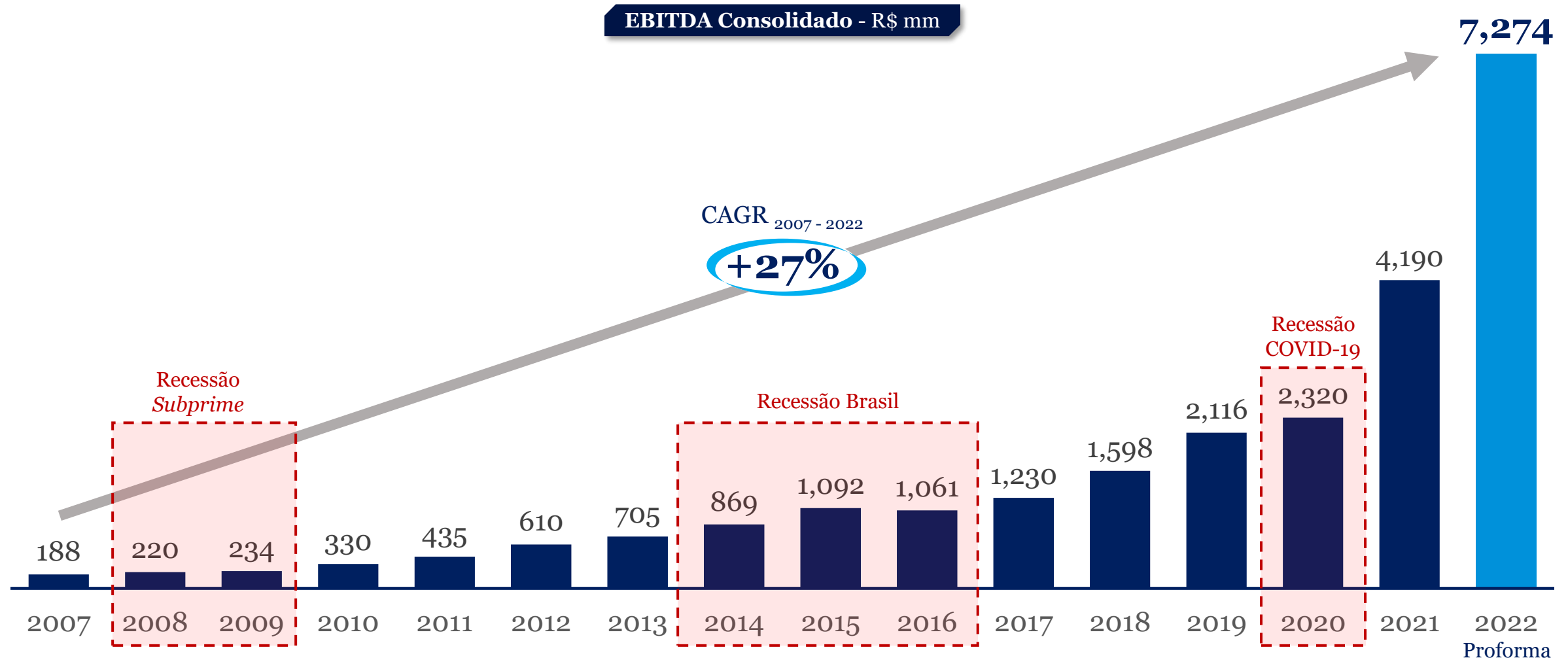


Fonte: SIMPAR | Notas: (1) Veículos vendidos em 2022 (Proforma)

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

Evolução consistente da geração de caixa

Conforme páginas 147 do Prospecto



DIVERSIFICAÇÃO: RESILIÊNCIA E PROTEÇÃO FRENTE A CENÁRIOS DESAFIADORES

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Inflação: Contratos de longo prazo são a base para a geração de fluxo de caixa resiliente

Conforme página 147 do Prospecto

70%

Do EBITDA do grupo¹ advém de contratos de longo prazo



- **Gestão e Terceirização de Frota (GTF):** serviço de locação de carros para clientes por meio de contratos de longo prazo **reajustado anualmente pela inflação**, com duração de **12 a 36 meses¹**
- Prazo médio dos contratos: **29 meses**
- **Movida Zero KM:** serviço de assinatura de veículos para pessoas físicas com mensalidade **reajustada anualmente pela inflação**, com duração de **12 a 48 meses¹**
- **Aluguel de Carros (RAC):** serviço de locação de carros para indivíduos e empresas, podendo ser diária e mensal

Locadora de veículos leves



- **Contratos padronizados** ajustados por **IGP-M** ou **IPCA** e protegidos contra rescisão antecipada com prazos que variam **2 a 15 anos¹**
- Prazo médio dos contratos: **5 anos**
- **Alta taxa de renovação: 89%** dos contratos com vencimento no 4T21 foram renovados

Locação e venda de Caminhões, Máq e Equip.



- **Relacionamento de longo prazo** com grandes empresas brasileiras e multinacionais de diversos setores
- **Asset Heavy:** Contratos com prazo médio de **5 anos¹ com reajuste anual considerando uma cesta de itens** (inflação, autopeças e preços de combustíveis, etc.)
- **Asset Light:** Contratos com prazo médio de **3 anos¹ com reajuste anual pelo IPCA**
- Média de **25 anos¹** de relacionamento com os **10 maiores clientes**

Líder em serviços de logística rodoviária no Brasil



- **Concessões brownfield de longo prazo** com operações com receitas resilientes e diversificadas, combinando lucratividade e geração de caixa
- Prazo médio das concessões de **23 anos**, com algumas concessões **estendendo-se até 2091**
- Receitas de concessões são **reajustadas anualmente pelo IPCA³**

Portfólio de concessões brownfield com foco em serviços de longo prazo

Notas: (1) Considerando valores de 2022

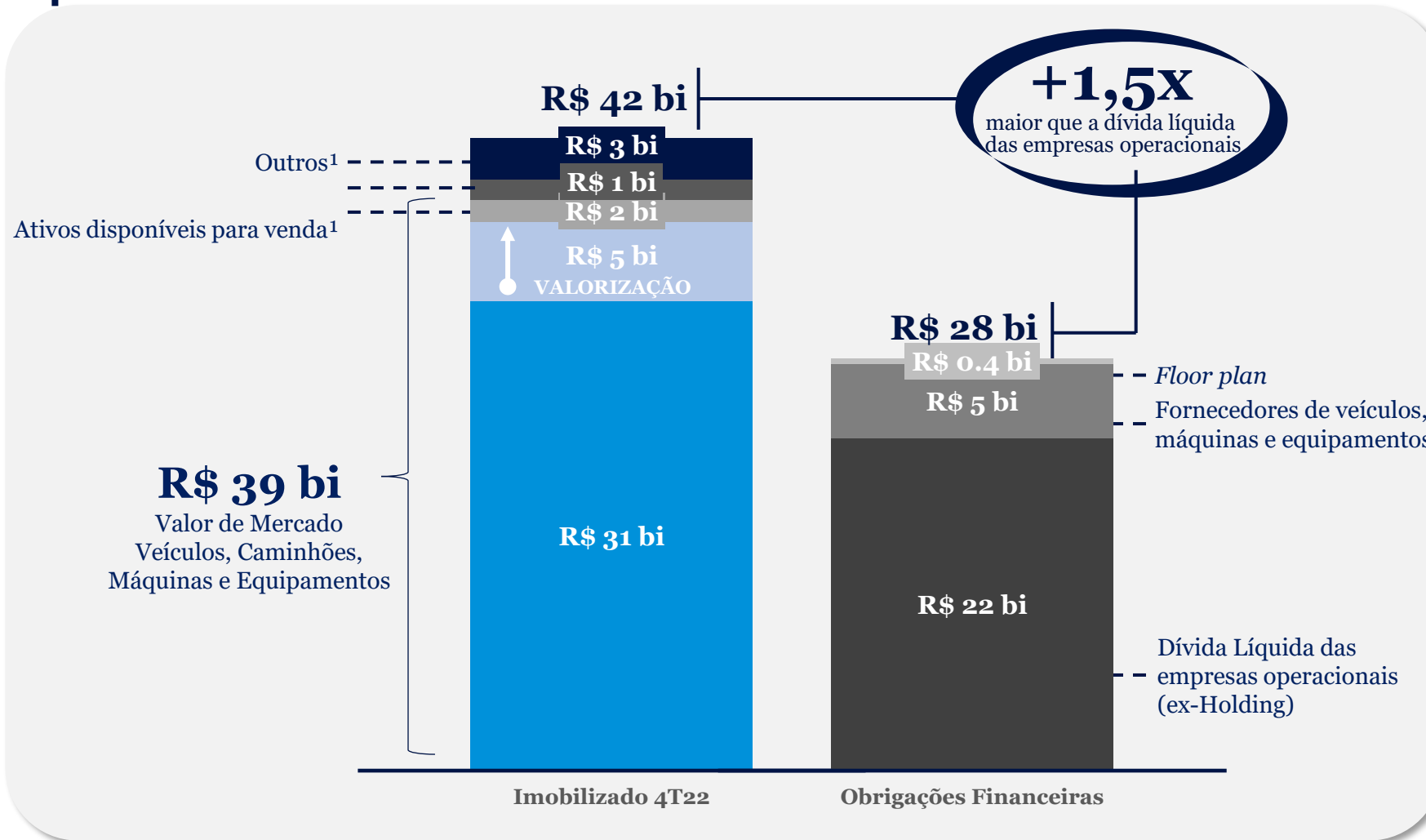
Fonte: SIMPAR

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Nas controladas, a base de ativos com liquidez cobre mais de 1,5x o respectivo passivo

Conforme página 147 do Prospecto



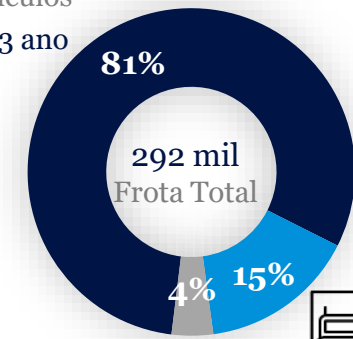
Frota 2022

Idade média



235 mil
Veículos

Idade média
1,3 ano



45 mil
Caminhões e Carretas

Idade média
3,1 anos



12 mil
Máquinas e Equipamentos

Idade média
4,4 anos

Notas: (1) Outros = Edifícios, terrenos, computadores e periféricos, móveis e utensílios, etc; (2) Considera o estoque de ativos novos e seminovos

Fonte: SIMPAR

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

Consolidado: Liquidez e perfil de longo prazo do endividamento viabilizam o crescimento sustentável

Conforme página 148

Conforme página 148 do Prospecto



ANOS

5,9 Prazo médio da Dívida Líquida

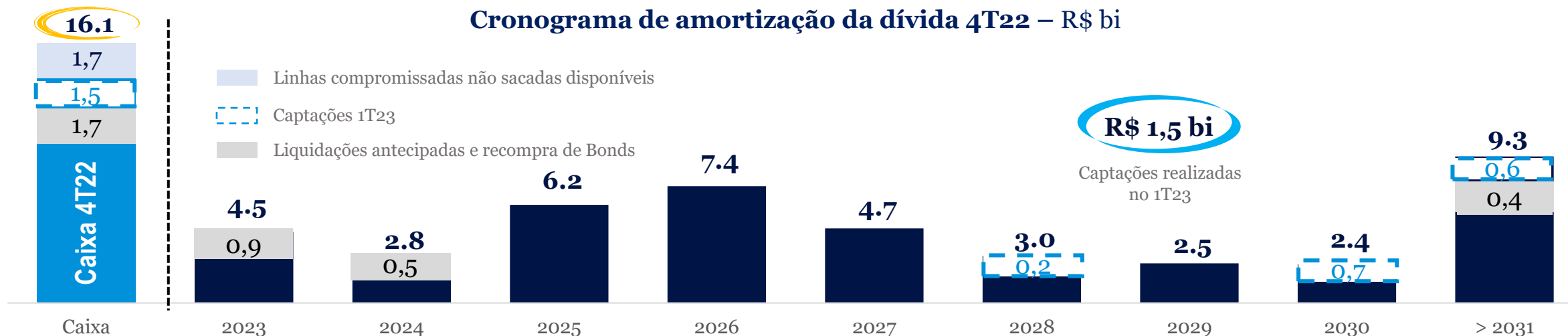
Consolidado – 4T22

3,2x Cobertura da dívida de curto prazo

~2025 Cobertura das amortizações



AAA(bra) local
FitchRatings

**Dívida Bruta Consolidada^{1, 2} R\$ 38,9 bi****Dívida Líquida Consolidada² R\$ 26,0 bi**

Captações 1T23

SIMPAR: R\$850 mm com amortização em 2030, 2031 e 2023

Vamos: R\$650 mm com amortização em 2028 e 2030

Liquidações antecipadas

SIMPAR: R\$238 mm com amortização em 2023 e 2024

Movida: R\$1,1 bi com amortização em 2023 e 2034

Recompra de Bonds de própria emissão

SIMPAR: Valor de face de ~US\$41,5 mm

Movida: Valor de face de ~US\$25,1 mm

Notas: (1) Considera a consolidação do FIDC no valor de R\$303 mm; (2) Para fins de dívida líquida, a Companhia desconsidera variações MTM de hedge que são alocados no Patrimônio Líquido em outros resultados abrangentes, uma vez que são variações de mercado não realizadas e não existirão no vencimento

Fonte: SIMPAR

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Holding: Disponibilidade de recursos e endividamento de longo prazo para o desenvolvimento das empresas controladas

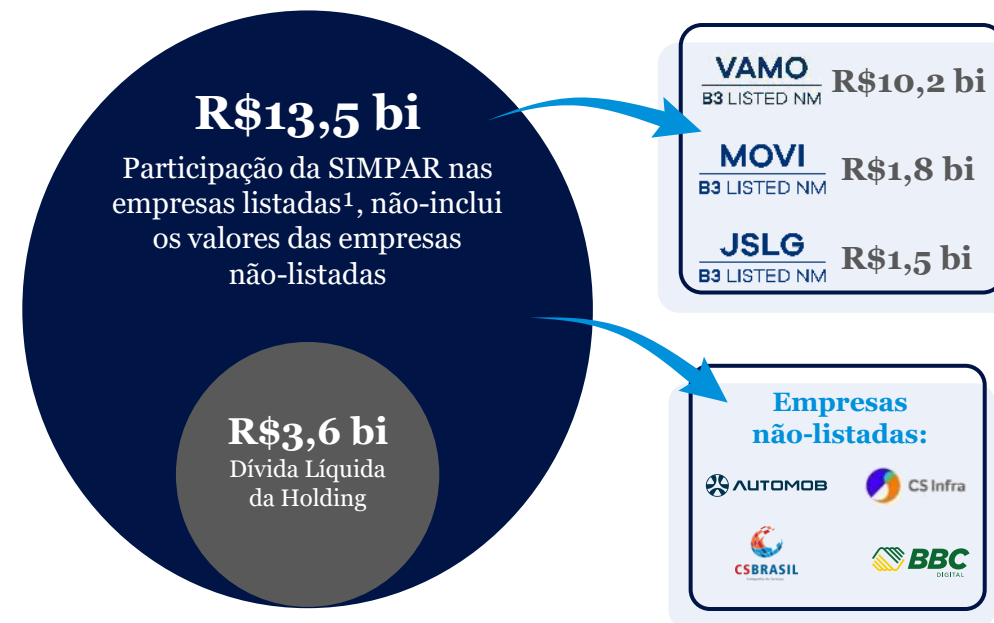
Conforme página 148 do Prospecto



ANOS
8,2 Prazo médio da Dívida Líquida
6,6x Cobertura da dívida de curto prazo
~2029 Cobertura das amortizações

Holding – 4T22

Participação da SIMPAR nas empresas listadas



O valor da participação nas empresas é mais que o **TRIPLO** da Dívida Líquida

Notas: (1) Para fins de dívida líquida, a Companhia desconsidera variações MTM de hedge que são alocados no Patrimônio Líquido em outros resultados abrangentes, uma vez que são variações de mercado não realizadas e não existirão no vencimento; (2) Considera o valor de mercado da JSL, Vamos e Movida em 06/03/2023

Fonte: SIMPAR

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

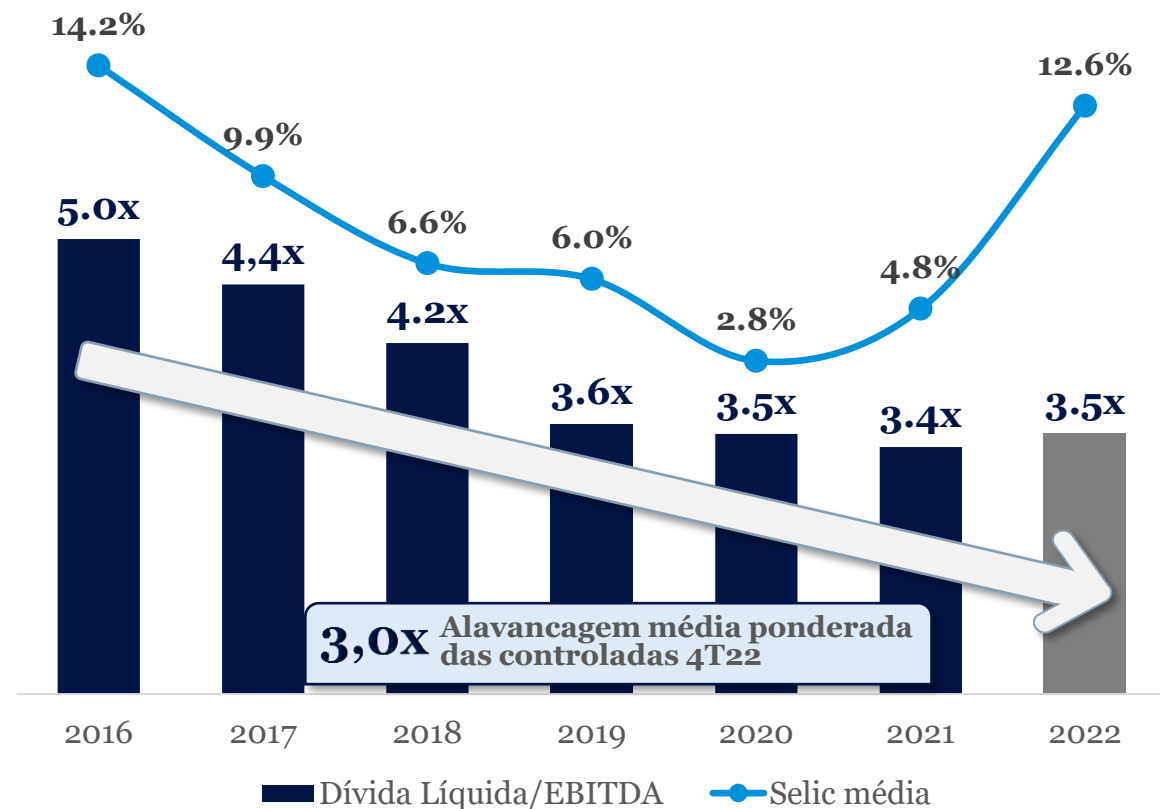
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Alavancagem controlada mesmo com o aumento substancial dos juros e aceleração dos investimentos

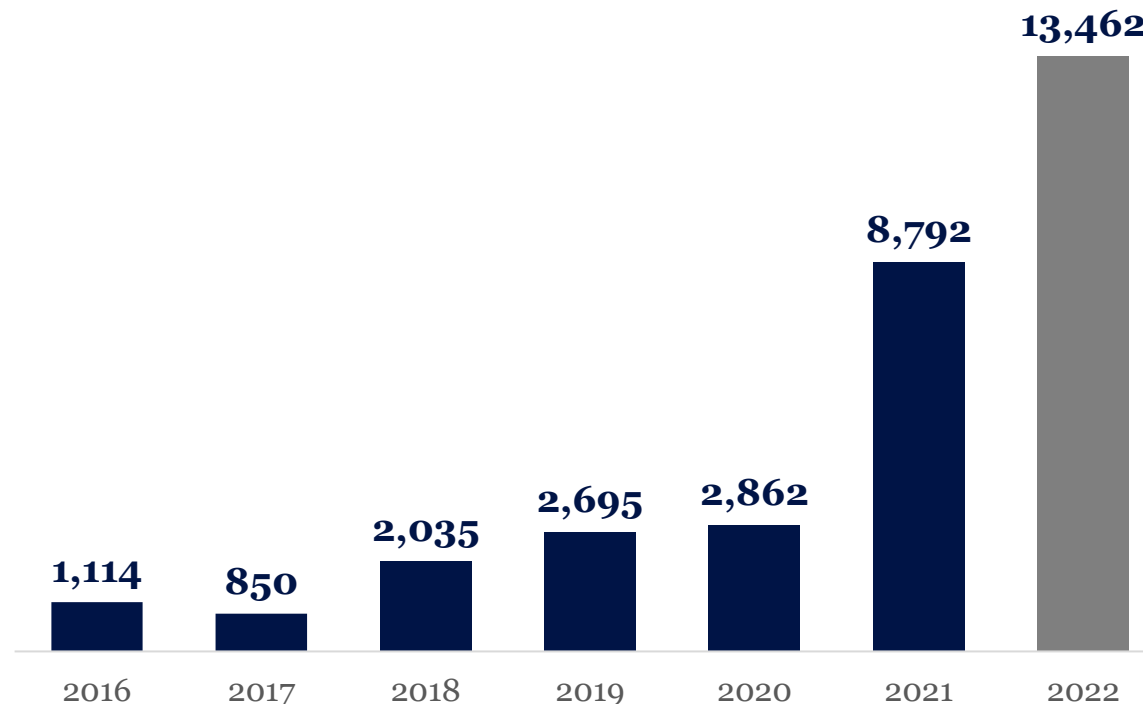
Conforme página 148 do Prospecto



Alavancagem Consolidada (Dívida Líquida/EBITDA)



Capex Líquido Consolidado (R\$ bi)



SIMPAR segue comprometida com a desalavancagem gradual

Fonte: SIMPAR

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

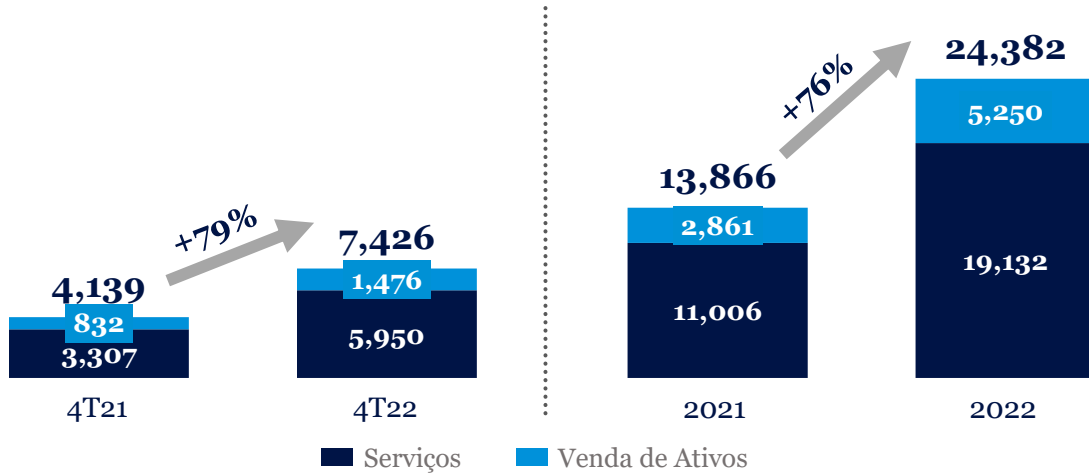
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Destaques financeiros - Consolidado

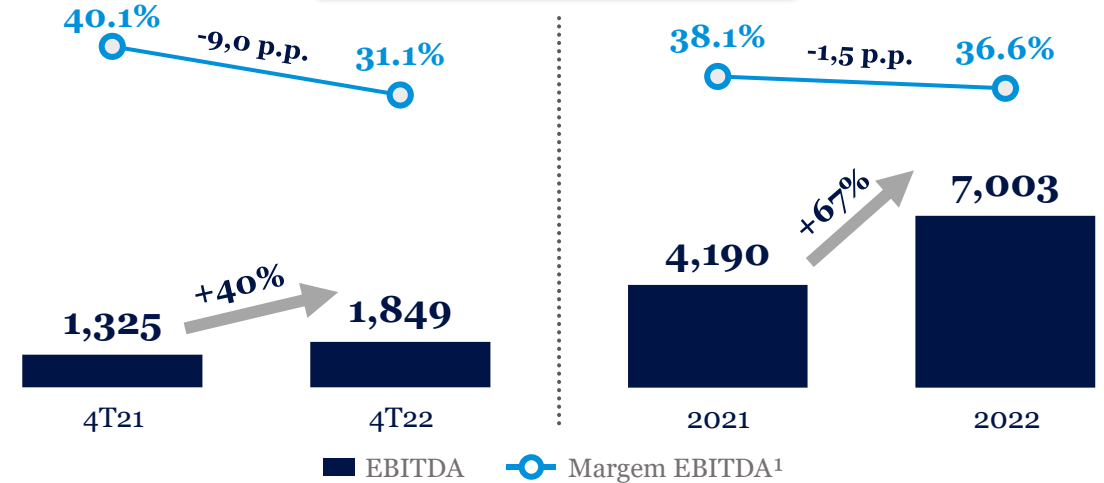
Conforme página 149 do Prospecto



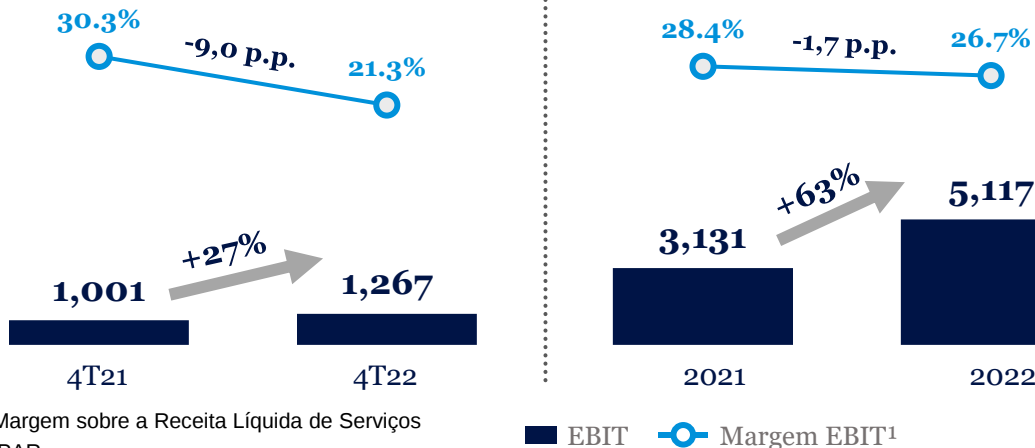
Receita Líquida (R\$ mm)



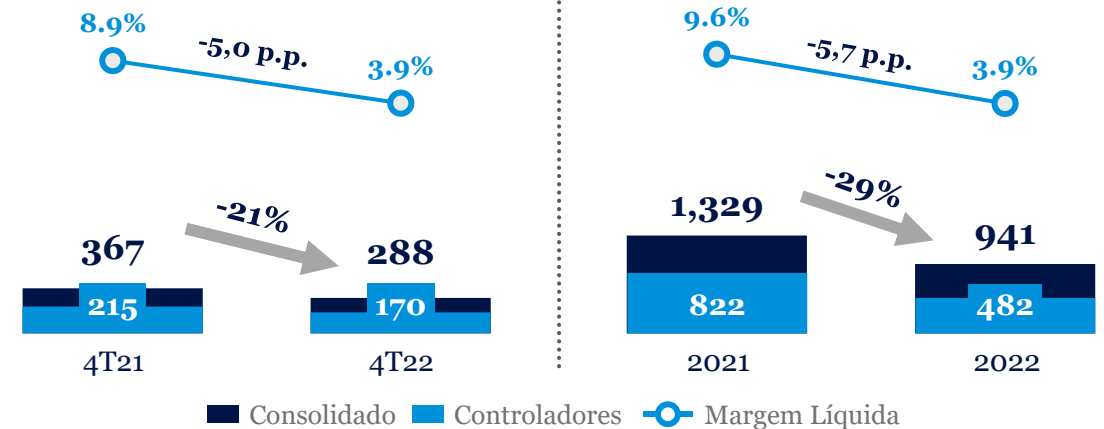
EBITDA (R\$ mm)



EBIT (R\$ mm)



Lucro Líquido (R\$ mm)

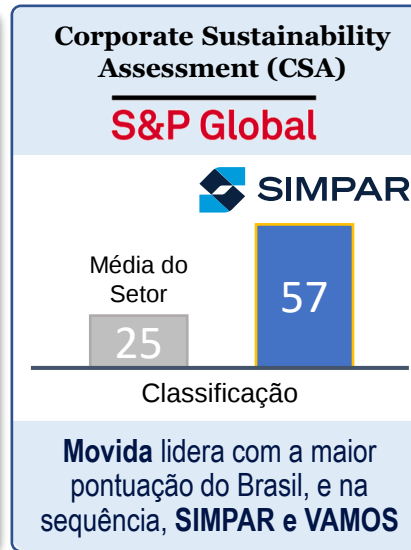
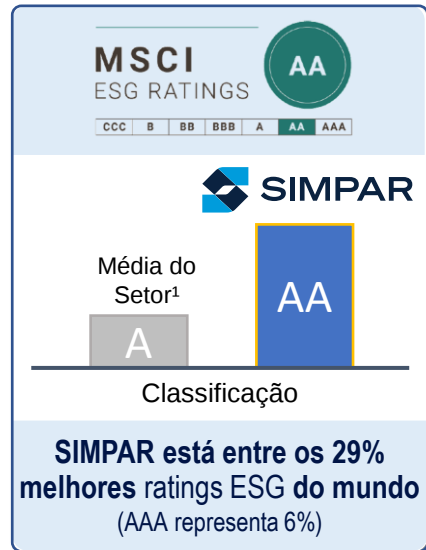


Notas: (1) Margem sobre a Receita Líquida de Serviços
Fonte: SIMPAR

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

EASG



ISEB3

SIMPAR integra o Índice de Sustentabilidade Empresarial (ISE) da B3 pelo segundo ano consecutivo (2022 / 2023)

Conforme página 149 do Prospecto

Frota Eletrificada



	 Veículos	 Caminhões	 Máquinas e equipamentos
	3	3	371
	782	-	-
	38	83	3.367
	823	86	3.738



Emissão do **primeiro Sustainability-Linked Bond** do **setor no mundo**
Captação total: US\$ 625 milhões

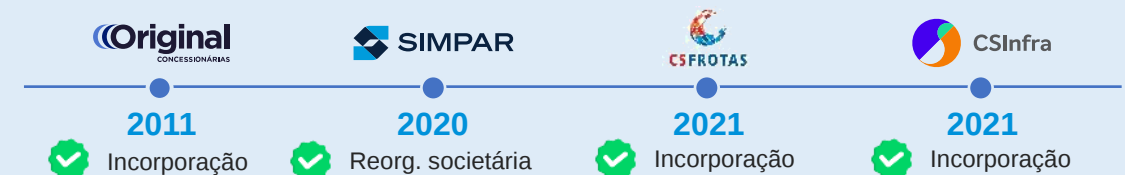


Meta SLB: Reduzir a intensidade das emissões de GEE em 15% até o final de 2030 | emissões dos escopos 1, 2 e 3 → 67% das emissões



Redução de 10% da intensidade de emissões de GEE considerando escopo 1, 2 e 3 (2021 vs 2019)

Controlador delegou e acompanhou a decisão dos acionistas minoritários nas 4 transações envolvendo partes relacionadas desde o IPO (2010)



Comitês de Sustentabilidade nas empresas do Grupo SIMPAR



Notas: (1) 69% das empresas do setor de Transporte Rodoviário e Ferroviário estão com nota igual ou inferior a A
Fonte: SIMPAR

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO



1

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA E CRONOGRAMA

2

A AUTOMOB

3

A SIMPAR

4

CONTATOS DE DISTRIBUIÇÃO

5

FATORES DE RISCO

Contatos Distribuição



Coordenador Lider

Paulo Arruda

Bruno Finotello

Daniel Gallina

Paula Montanari

(11) 2767-6191

OL-SALESRF@ubs.com



Coordenador

Rafael Cotta

(11) 3383-2099

rafael.cotta@btgpactual.com

Bruno Korkes

(11) 3383-2190

bruno.korkes@btgpactual.com

Victor Batista

(11) 3383-2617

victor.batista@btgpactual.com

Tiago Daer

(11) 3383-3034

Tiago.Daer@btgpactual.com

Jonathan Afrisio

(21) 3262-9795

jonathan.afrisio@btgpactual.com



Coordenador

Guilherme Maranhão

Luiz Felipe Ferraz

Felipe Almeida

Rogério Cunha

Rodrigo Melo

Fernando Shiraishi Miranda

Flavia Neves

Gustavo dos Reis

Raphael Tosta

Rodrigo Tescari

João Pedro Castro

Caio Jocronis

(11) 3708-8800

IBBA-FISalesLocal@itaubba.com.br



Informações Adicionais

OPEA SECURITIZADORA S.A.:

Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01455-000

<https://www.opecapital.com/> (neste *website*, no final da página à esquerda, clicar em “Ofertas em Andamento”, buscar pela 126ª emissão de CRI e em seguida localizar o “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Preliminar” ou “Lâmina da Oferta”, conforme o caso).

UBS BRASIL CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar (parte), CEP 04538-132, São Paulo - SP

At.: Sr. Guilherme Ceneviva

Website: <https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank.html> (neste website, clicar em “Informações”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “CRI Original Holding S.A. 2023”).

BTG PACTUAL S.A.:

Praia de Botafogo, 501, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro/RJ

<https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste *website*, clicar em “Mercado de Capitais – Download”, depois clicar em “2023”, procurar “CRI – Automob – OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 126ª EMISSÃO, EM TRÊS SÉRIES, DA OPEA SECURITIZADORA S.A” e localizar o documento desejado).

BANCO ITAÚ BBA S.A.:

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, São Paulo - SP

<https://www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> (neste *website*, clicar em “Original Holding S.A.”, e então, na seção “2023” e “CRI Original”, clicar em “Prospecto Definitivo” ou “Lâmina da Oferta”, conforme o caso).

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (CVM):

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, CEP 20159-900, Rio de Janeiro - RJ; e

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 01333-010, São Paulo - SP

Website: <https://sistemas.cvm.gov.br/consultas.asp> (neste *website*, clicar em “Oferta Públicas”, depois clicar em “Ofertas de Distribuição”, depois clicar em “Consulta de Informações”, em “Valor Mobiliário”, selecionar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”, e inserir em “Ofertante” a informação “Opea Securitizadora”, clicar em filtrar, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com as informações da Oferta, localizar o “Prospecto Definitivo de Distribuição Pública da 126ª (centésima vigésima sexta) Emissão, em 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.” ou a Lâmina da Oferta, conforme o caso, ao final da página).

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO:

Website: <http://www.b3.com.br> (neste website, acessar “Produtos e Serviços” e, no item “Negociação”, selecionar “Renda Fixa Pública e Privada”; em seguida, selecionar “Títulos Privados” e acessar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”; após, na aba “Sobre os CRI”, selecionar “Prospectos” e buscar pelo “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Preliminar” ou “Lâmina da Oferta”, conforme aplicável, e, em seguida, clicar no ícone).

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO



1

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA E CRONOGRAMA

2

A AUTOMOB

3

A SIMPAR

4

CONTATOS DE DISTRIBUIÇÃO

5

FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico

Política Econômica do Governo Federal: A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: variação nas taxas de câmbio; controle de câmbio; índices de inflação; flutuações nas taxas de juros; falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; racionamento de energia elétrica; instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e medidas de cunho político, social, econômico pandemias, períodos de quarentena, lockdown, que ocorram ou possam afetar o país.

Adicionalmente, o Governo Federal tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. 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 o desempenho da Emissora e respectivos resultados operacionais.

Dentre as possíveis consequências para a Emissora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (i) mudanças na política fiscal que tirem, diminuam ou alterem o benefício tributário aos Titulares dos CRI, (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices, (iii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado, e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior. Tradicionalmente, a influência do cenário político do país no desempenho da economia brasileira e crises políticas tem afetado a confiança dos investidores e do público em geral, o que resulta na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por companhias brasileiras. Atualmente, os mercados brasileiros estão vivenciando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes da transição de mandato dos poderes executivo e legislativo, conforme eleições realizadas no ano de 2022, e seus impactos sobre a economia brasileira e o ambiente político.

Efeitos da retração no nível da atividade econômica: Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a redução do montante dos Créditos Imobiliários, diminuindo a capacidade de pagamento da Devedora.

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Efeitos da elevação súbita da taxa de juros: Nos últimos anos, o país tem experimentado uma alta volatilidade nas taxas de juros. Uma política monetária restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo, por conta de uma resposta do Banco Central do Brasil a um eventual repique inflacionário, causa um “efeito evicção” na economia, com diminuição generalizada do investimento privado. Tal elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito - dado a característica de “menor risco” de tais papéis, de forma que o aumento acentuado dos juros pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI, prejudicando sua liquidez no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real: A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e, ainda, a qualidade da presente Emissão.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



Riscos do Ambiente Macroeconômico Internacional: O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Riscos Relacionados à Emissora.

A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora: Os CRI são lastreados pela Debêntures, emitidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão, representativas dos Crédito Imobiliários, e vinculados 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, de suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar discontinuidade 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, podendo afetar a capacidade de recebimento dos créditos pelos Investidores e ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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 dos produtos da Emissora. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora e, conseqüentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis: A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, 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 e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada e, conseqüentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora: Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, 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 cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, incluindo os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante dos CRI 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 Securitizadora por conta e ordem do patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares dos CRI pelos Titulares dos 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 Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, 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 o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Atuação negligente e insuficiência de patrimônio da Emissora: Nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430, 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 dos 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 28, da Lei nº 14.430.

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares dos CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. O patrimônio líquido da Emissora é de, aproximadamente, R\$ 15.831.000,00 (quinze milhões e oitocentos e trinta e um mil reais), em 30 de junho de 2022, montante este inferior ao valor total da Oferta, e não há como garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28, da Lei nº 14.430, o que poderá afetar adversamente os titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Manutenção de Registro de Companhia Aberta: A atuação da Emissora como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão 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 exigidos pela CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim a emissão dos CRI e/ou a função da Emissora no âmbito da Oferta e da vigência dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

Ausência de Opinião Legal sobre o Formulário de Referência da Emissora. O Formulário de Referência da Emissora não foi objeto de auditoria legal para fins da Oferta, de modo que não há opinião legal sobre auditoria com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Emissora, de forma, caso o investidor tenha se pautado em tais informações para investir nos CRI e, por qualquer motivo, tais informações não tenham a precisão necessária, o investidor poderá ser afetado negativamente.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



Outros Riscos Relacionados à Emissora: Outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no website da CVM (www.gov.br/cvm/pt-br) e no website de relações com investidores da Emissora, e ficam expressamente incorporados a este Prospecto por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

Riscos Relacionados à Devedora.

Riscos Mercado automotivo brasileiro e internacional que podem afetar a capacidade financeira da Devedora: a indústria automotiva é relevante para a economia, entre outras coisas por ser grande geradora de empregos, por apresentar importantes encadeamentos produtivos e por seus investimentos em inovação. O setor já passou por diversas transformações que afetaram sua configuração produtiva no Brasil e no exterior, e com crises que vieram a interromper o seu crescimento, seja por falta de matéria prima, o que afetou sua capacidade produtiva ou por crises mundiais. Independentemente destas crises, brasileira e/ou mundial, há indicações de que a indústria automotiva passará por novas e importantes mudanças globais, como novas tendências do setor, em especial: eletrificação veicular, conectividade e veículos autônomos.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

A indústria do varejo automotivo é sensível às mudanças das condições econômicas e a vários outros fatores. Essas condições mutáveis são difíceis de prever e podem ter consequências financeiras significativas.

A indústria de varejo automotivo, e especialmente a venda de novas unidades de veículos, é influenciada pelas condições econômicas gerais, especialmente, mas não limitado, (i) a confiança do consumidor, (ii) o nível de gastos pessoais discricionários, (iii) as taxas de juros, de inflação e de câmbio, (iv) os preços dos combustíveis, (v) as taxas de desemprego, (vi) a disponibilidade de crédito, (vii) os padrões de emissões automotivas e de economia de combustível, (viii) o nível de capacidade de produção dos fabricantes, (ix) os incentivos dos fabricantes e a reação dos consumidores a tais incentivos, (x) a intensa concorrência da indústria, (xi) pandemias, (xii) acessibilidade e inovação, (xiii) quantidade de consumidores cujos contratos de locação de veículos estão expirando e a duração dos financiamentos ao consumidor sobre os veículos existentes. Durante as crises econômicas, as vendas de veículos novos e seminovos no varejo normalmente passam por períodos de declínio, caracterizados por excesso de oferta e demanda fraca. O ambiente de negócios pode se tornar mais difícil se houver uma desaceleração econômica, um endurecimento dos mercados de crédito e dos padrões de crédito e volatilidade na preferência do consumidor em torno de veículos eficientes em termos de combustível em resposta à volatilidade dos preços do combustível.

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



Como resultado, a indústria de varejo automotivo tem experimentado periodicamente, e poderia experimentar no futuro, um declínio nas vendas e margens de lucro dos veículos. A imposição de novas tarifas, quotas, impostos ou outras restrições ou limitações poderia aumentar os preços de veículos e/ou peças importadas e impactar negativamente a demanda por tais veículos e/ou peças. As vendas de veículos, serviços e negócios pós-venda também podem ser adversamente afetadas por mudanças na indústria automotiva impulsionadas por novas tecnologias, canais de distribuição ou produtos, incluindo aplicativos, serviços de assinatura, veículos autônomos e elétricos, e tecnologia para evitar acidentes.

As mudanças nas taxas de juros podem ter um impacto significativo nas vendas de veículos novos e seminovos e na acessibilidade dos veículos devido à relação direta entre taxas e pagamentos mensais de empréstimos, um fator crítico para muitos compradores de veículos devido ao impacto que as taxas de juros têm sobre a capacidade de empréstimo e a renda disponível dos clientes.

O custo líquido de transporte de estoque das concessionárias da Devedora pode aumentar devido a mudanças nas taxas de juros, nos níveis de estoque e na assistência do fabricante. Um aumento significativo nas taxas de juros pode ter um efeito adverso material em nossos negócios, condição financeira, resultados de operações e/ou fluxos de caixa.

Os preços dos combustíveis têm permanecido voláteis e podem continuar a afetar as preferências dos consumidores em relação à compra de veículos. O aumento dos preços dos combustíveis pode tornar os consumidores menos propensos a comprar veículos maiores e mais caros, tais como veículos utilitários esportivos ou automóveis de luxo, e mais propensos a comprar veículos menores, menos caros e mais eficientes no consumo de combustível. Aumentos nos preços dos combustíveis podem ter um efeito material adverso nos negócios, situação financeira e resultados das operações da Devedora.

As condições econômicas locais, competitivas e outras condições podem também afetar o desempenho de nossas concessionárias. As condições econômicas gerais das regiões em que nossas concessionárias estão localizadas e os hábitos de gastos dos indivíduos nessas regiões afetam significativamente nossos negócios, condição financeira e resultados de operações.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

As concessionárias dependem da venda de veículos leves novos e seminovos e, portanto, seu sucesso depende em grande parte da demanda dos clientes pelos veículos específicos que elas vendem.

O sucesso das concessionárias depende, em grande parte, do sucesso geral das linhas de veículos autorizados. As vendas de veículos novos geram a maior parte da receita total das concessionárias da Devedora e levam à venda de produtos e serviços de maior margem, tais como produtos de proteção de veículos e outros produtos do mercado de reposição, e operações de peças e serviços. As vendas de veículos novos geram a maior parte da receita total das concessionárias da Devedora e levam à venda de produtos e serviços de maior margem, tais como produtos de proteção de veículos e outros produtos do mercado de reposição, e operações de peças e serviços.

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



As operações da Devedora de venda de veículos novos a expõem a riscos de concentração do fabricante. Mudanças nos modelos de veículos dos fabricantes de automóveis e na demanda dos clientes por veículos específicos podem ter um efeito material adverso nos negócios da Devedora, uma vez que os contratos com concessionárias estabelecem vendas exclusivas em cada loja.

O mercado brasileiro de fabricação de automóveis é marcado por uma forte concentração de montadoras de veículos.

Os principais fornecedores da Devedora são as montadoras de veículos. O setor brasileiro de fabricação de automóveis leves e de autopeças é fortemente controlado por cinco montadoras – Fiat, GM, VW, Hyundai e Toyota – que juntas foram responsáveis por mais de 70% das vendas do mercado doméstico em 2022, conforme dados da Associação Nacional dos Fabricantes de Veículos Automotores.

A fusão anunciada em 2021 da FCA (Fiat, Chrysler e JEEP) com o grupo PSA (Peugeot e Citroen) resultou em um conglomerado que em 2022 foi responsável por 30% de todo o mercado automotivo brasileiro considerando todos os canais. Analisando somente o canal de vendas diretas, pode-se perceber que este grupo foi responsável por 43,5% de todo o mercado de vendas diretas.

Em 2021, o anúncio de encerramento da produção de veículos da Ford no Brasil contribuiu para aumentar a concentração da capacidade instalada da produção de veículos em outras montadoras no Brasil. Ainda, em 2022, a escassez de semicondutores no mercado levou à paralisação de 14 montadoras no Brasil, resultando em aumento na concentração de fornecedoras de veículos.

Caso ocorra uma mudança na capacidade instalada e nas políticas e condições de vendas de veículos pelas montadoras, a capacidade da Devedora de revender ao consumidor e, consequentemente, seus negócios, resultados operacionais, situação financeira e perspectivas poderão ser afetados negativamente.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

A Devedora é resultado de aquisições de concessionárias e parte da sua estratégia de crescimento está baseada em seu crescimento inorgânico por meio destas e de outras concessionárias ou grupos de concessionárias.

O componente-chave de estratégia de crescimento da Devedora é a aquisição de concessionárias adicionais e grupos de concessionárias. As aquisições de empresas privadas de menor dimensão ou as suas participações implicam um elevado grau de risco, incluindo o fato de essas empresas:

- poderem exigir capital adicional substancial para apoiar suas operações, financiar a expansão ou manter sua posição competitiva;
- poderem ter acesso limitado a financiamento de dívida e capital próprio para tais fins;
- terem normalmente participação de mercado mais reduzidas do que as empresas de maior dimensão, o que tende a torná-las mais vulneráveis às ações e condições de mercado dos concorrentes, bem como a recessões econômicas gerais;
- mais provavelmente dependerem dos talentos e esforços de gestão de um pequeno grupo de pessoas (e, portanto, a morte, incapacidade, demissão ou rescisão de uma ou mais dessas pessoas pode ter um impacto adverso material em uma concessionária de automóveis adquirida e, por sua vez, na Devedora);
- poderem ter resultados operacionais menos previsíveis;
- poderem ser particularmente suscetíveis a abrandamentos econômicos ou recessões e podem ser incapazes de repagar os seus empréstimos ou cumprir outras obrigações durante esses períodos; e
- poderem enfrentar problemas inesperados nas áreas de marketing, financiamento e gestão geral, que, em alguns casos, não podem ser adequadamente resolvidos.

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



A Devedora poderá não ser bem-sucedida na execução de aquisições de concessionárias e/ou poderá estar exposta a responsabilidades sucessórias, não identificadas e/ou não identificáveis, em razão da conclusão de transações de aquisição de empresas, o que poderá afetar negativamente e de forma relevante sua reputação e seus negócios.

A execução bem-sucedida de fusões e aquisições é um elemento crítico para a estratégia de expansão da Devedora. A Devedora pode incorrer em custos significativos nas transações para aquisição ou incorporação de empresas ou ativos e, ainda assim, poderá não conseguir concluir tais operações ou, se conseguir concluí-las, estas podem não gerar os benefícios esperados. A capacidade da Devedora de continuar a ampliar os negócios por meio de aquisições depende de diversos fatores, dentre os quais (i) sua capacidade de identificar e avaliar as oportunidades e negociar condições favoráveis; (ii) sua capacidade de obter recursos para financiar tais transações em condições favoráveis; e (iii) sua capacidade de integrar com sucesso os negócios adquiridos. Além disso, outros participantes do setor podem também estar em busca de crescimento por meio de aquisições e parcerias estratégicas, o que poderá aumentar a competição por aquisições e reduzir a probabilidade de sucesso da Devedora na implementação de tal estratégia.

A Devedora não pode assegurar que será bem-sucedida em identificar, negociar ou concluir aquisições estratégicas de empresas e não pode garantir que diligenciará corretamente e que identificará as contingências e os passivos das empresas adquiridas anteriormente às aquisições.

Não pode haver garantia de que a Devedora será capaz de fazer aquisições em termos atraentes ou continuar a operar concessionárias de forma lucrativa. A Devedora não pode garantir que identificará e adquirirá concessionárias a preços que a Devedora considere atraentes. O valor patrimonial líquido da Devedora será afetado adversamente se os preços que são e serão pagos no futuro pelas concessionárias forem materialmente mais altos do que os valores que finalmente sejam percebidos pela Devedora após a alienação de tais concessionárias. A Devedora pode, ainda, ser forçada a reduzir ou amortizar ativos posteriormente, reestruturar operações ou incorrer em *impairment* ou outros encargos que possam resultar em perdas. O valor de cada aquisição depende de muitos fatores além do controle da Devedora.

Ainda, após a aquisição inicial de uma concessionária, a Devedora pode ter a obrigação de realizar contribuições de capital adicionais para a concessionária. Não há garantia de que a Devedora haverá os recursos, financeiros e outros, para fazer todas essas contribuições adicionais. A falha em fazer contribuições adicionais pode afetar sua capacidade de obter um retorno significativo e pode afetar a recuperação de sua contribuição.

Adicionalmente, a integração dos negócios e atividades da Devedora aos das empresas adquiridas poderá se mostrar mais custosa do que originalmente previsto, demorar mais do que o esperado em razão da dificuldade da Devedora para criar e implementar padrões, controles, procedimentos e políticas uniformes e para integrar esforços de venda, falhando em maximizar as sinergias esperadas. Assim, a Devedora não pode garantir que será capaz de integrar tais empresas ou bens adquiridos em seus negócios de forma bem-sucedida.

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



As aquisições, ainda, podem estar sujeitas à aprovação do Conselho Administrativo de Defesa Econômica do Brasil (CADE) ou de outras autoridades reguladoras. Nesses casos, o CADE pode não aprovar tais aquisições ou pode condicionar a aprovação à alienação de certas operações ou pode impor outras restrições às operações e negócios. A falta de aprovação do CADE ou de outras autoridades reguladoras para aquisições futuras ou quaisquer aprovações condicionais de aquisições futuras pode resultar em despesas que podem afetar adversamente os resultados operacionais e situação financeira da Devedora. O insucesso da sua estratégia de aquisições pode afetar, material e adversamente, sua situação financeira e os resultados da Devedora.

O crescimento por meio de aquisições também sujeita a Devedora ao risco de exposição às responsabilidades sucessórias relacionadas aos estabelecimentos, às sociedades adquiridas, aos seus administradores, suas atividades e/ou demandas judiciais incorridas anteriormente à aquisição. Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis nos processos de auditoria legal com relação às empresas adquiridas poderão impactar a situação financeira e a reputação da Devedora de forma negativa e, por conseguinte, causar efeito adverso relevante em seus resultados operacionais.

Além disso, eventuais indenizações que a Devedora receba ou possa receber dos vendedores de empresas adquiridas podem não ser suficientes à proteção ou compensação de demandas judiciais e responsabilidades ou podem não ser cumpridas. Ademais, eventuais garantias outorgadas em favor da Devedora no âmbito de transações de aquisição de empresas podem perecer, desvalorizar-se ou serem afetadas em caso de insolvência ou de existência de credores que tenham preferência sobre o direito de indenização da Devedora e podem inexistir obrigações de reforço ou substituição de tais garantias. Quaisquer dos fatores acima podem afetar a Devedora de maneira adversa, inclusive em relação à sua reputação, o que reduziria os benefícios relacionados à aquisição ou causaria prejuízos relevantes à situação financeira e aos negócios futuros da Devedora.

Por fim, caso a Devedora decida não concluir uma aquisição específica, os custos incorridos para a transação proposta não são recuperáveis. Qualquer evento desse tipo resultará em uma perda dos custos incorridos.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Se a demanda por veículos automotivos diminuir, o negócio, a condição financeira, os resultados das operações e os fluxos de caixa poderão ser negativamente afetados.

A demanda pelos veículos automotivos e peças comercializados pela Devedora está sujeita a diversos fatores que podem levar à sua diminuição, tais como:

- uma diminuição do número de veículos ou do número de quilômetros percorridos ou um aumento significativo na utilização de aplicativos de carros compartilhados, porque menos veículos ou menos uso dos veículos significa uma menor necessidade de troca, manutenção e reparação;

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



- as condições macroeconômicas, porque, durante os períodos de crise econômica, os clientes podem reduzir as despesas que não consideram essenciais, adiando a compra de automóveis novos;
- um aumento de vendas de produtos por e-commerce ou aumento de anúncios online a preços e condições favoráveis aos clientes, diminuindo as vendas de lojas físicas; e
- a recusa dos fabricantes de veículos em disponibilizar informações de diagnóstico, reparação e manutenção à indústria de pós-venda.

Além disso, falhas em antecipar, identificar e responder às mudanças de tendência de consumo e demanda pelos produtos pode afetar a decisão dos clientes, o que pode causar o excesso ou falta de estoque de determinados produtos, impactando adversamente o negócio, a imagem, a rentabilidade, o resultado operacional e a situação financeira da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

As concessionárias da Devedora estão sujeitas a extensas leis e regulamentos governamentais. O não cumprimento dessas leis e regulamentos pode ser caro e demorado.

Uma série de leis e regulamentos estaduais e federais afetam os negócios de concessionárias da Devedora, como aqueles relacionados a vendas de veículos motorizados, vendas de parcelas no varejo, leasing, vendas de produtos financeiros, seguros e de proteção veicular, licenciamento, proteção ao consumidor, privacidade do consumidor, meio ambiente, emissões de veículos e economia de combustível, saúde e segurança, antidiscriminação e outras práticas de emprego. Qualquer falha no cumprimento dessas leis e regulamentos pode resultar na avaliação de penalidades administrativas, civis ou criminais, na imposição de obrigações corretivas, como *recalls* de produtos extensos e caros, ou na emissão de liminares que limitem ou proíbam operações. Além disso, muitas leis podem dar aos clientes direitos de obter indenizações. Nos estados em que as concessionárias operam, elas são obrigadas a obter várias licenças para operar seus negócios.

As concessionárias estão sujeitas a uma ampla gama de leis e regulamentos ambientais federais e estaduais. A Devedora incorre em certos custos para cumprir as leis e regulamentos ambientais, de saúde e segurança no curso normal dos negócios. Não é possível prever, no entanto, que os custos de tal conformidade tenham um efeito adverso relevante nos negócios da Devedora, resultados de operações, fluxos de caixa ou condição financeira, embora tal resultado seja possível dada a natureza das operações e a extensa estrutura regulatória ambiental, de saúde pública e segurança. A Devedora pode tomar conhecimento de pequenas contaminações em algumas de suas instalações e conduzir investigações e remediação em propriedades, conforme necessário. No entanto, não podem ser dadas garantias de que os compromissos ambientais materiais ou contingências não surgirão no futuro, ou que eles ainda não existem, mas são desconhecidos pela Devedora.

A violação e supostas violações de leis e regulamentos, o custo de conformidade com leis e regulamentos, mudanças em leis e regulamentos ou a interpretação de leis e regulamentos existentes de forma desfavorável podem resultar em consequências materiais e adversas para as concessionárias, negócios, condição financeira e resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



As concessionárias são partes de acordos de estrutura, franquia e outros acordos relacionados. A rescisão ou interrupção de tais acordos pode gerar um efeito material adverso às operações e resultado da Devedora.

As concessionárias operam sob franquia e outros contratos com fabricantes (ou distribuidores autorizados). Sem tais acordos, as concessionárias não podem obter veículos novos de um fabricante, receber assistência de planta e publicidade, executar serviços relacionados à garantia ou comprar peças a preços do fabricante. Assim, as concessionárias dependem significativamente do relacionamento com esses fabricantes, que exercem um grande grau de influência sobre as operações da Devedora por meio dos contratos guarda-chuva.

Como exemplo, os fabricantes têm que aprovar todas as compras e vendas das concessionárias. Além disso, em circunstâncias específicas, a certos fabricantes é concedido o direito de adquirir as concessionárias que são franqueadas por esse fabricante, e isto pode levar a negociações com os fabricantes sobre a avaliação dos ativos da Devedora em níveis abaixo da avaliação já feita.

A franquia e outros acordos relacionados podem ser rescindidos ou não renovados pelo fabricante por uma variedade de razões, incluindo quaisquer mudanças não aprovadas de propriedade ou administração e outras violações materiais de tais acordos. Não se pode garantir que os contratos das concessionárias serão em parte ou totalmente renovados em termos igualmente favoráveis. Além disso, o descumprimento de contratos com um fabricante pode proibir a Companhia de futuramente obter contratos com o mesmo fabricante ou impedir sua capacidade de obter ou manter tais acordos com outros fabricantes. As ações tomadas pelos fabricantes para explorar sua posição de negociação na negociação dos termos de renovação também podem ter um efeito adverso material nas receitas e lucratividade da Devedora. Os resultados futuros de operações da Devedora podem ser material e adversamente afetados na medida em que os direitos de franquia de que as concessionárias desfrutam fiquem comprometidos ou as operações restritas devido aos termos renegociados.

Os contratos com fabricantes muitas vezes não dão a uma concessionária o direito exclusivo de vender o produto de um fabricante dentro de uma determinada área geográfica. Um fabricante pode conceder a outro concessionário uma franquia para iniciar uma nova concessionária próxima ao local de uma concessionária da Devedora ou uma concessionária existente, com a aprovação do fabricante, pode se mudar para um local que concorreria mais diretamente contra uma concessionária da Devedora. A localização de novas concessionárias perto das concessionárias da Devedora poderia afetar material e adversamente as operações e reduzir a rentabilidade de suas concessionárias.

Os contratos com fabricantes proíbem transferências de controle ou propriedade de uma concessionária sem aprovação prévia do fabricante aplicável, de modo que podem ser rescindidos se uma pessoa ou entidade adquirir uma participação substancial da Devedora ou em caso de acordo de voto sem a aprovação do fabricante aplicável.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



Se a Devedora não for capaz de manter e melhorar suas marcas de varejo, reputação ou canais de vendas, ou se ocorrerem eventos que prejudiquem as marcas de varejo, reputação ou canais de vendas, os resultados comerciais e financeiros da Devedora poderão ser prejudicados.

A Devedora acredita que suas concessionárias construíram excelentes reputações como varejistas automotivos nas regiões em que opera e acredita que seu sucesso contínuo dependerá da capacidade de manter e aumentar o valor das marcas de varejo, inclusive nas comunidades em que opera.

Os consumidores estão comprando cada vez mais veículos novos e usados, serviços de reparo e manutenção automotiva e outros produtos e serviços automotivos on-line e por meio de aplicativos móveis, inclusive por plataformas de vendas on-line e móveis de terceiros, com as quais as concessionárias competem, que são projetadas para gerar oportunidades de vendas ao consumidor que são vendidas a concessionárias automotivas. Se as concessionárias não conseguirem preservar o valor das marcas de varejo ou manter sua reputação, seus negócios poderão ser afetados adversamente. Um incidente comercial isolado em uma única concessionária poderia afetar materialmente e adversamente as demais, bem como as marcas de varejo da Devedora, reputação e canais de vendas, particularmente se tal incidente resultar em publicidade adversa, investigações governamentais ou litígio. Além disso, o uso crescente da mídia social pelos consumidores aumenta a velocidade e a extensão em que as informações e opiniões podem ser compartilhadas, e posts negativos ou comentários na mídia social sobre qualquer uma das concessionárias da Devedora podem prejudicar materialmente as suas marcas, reputação e canais de vendas. Não pode haver garantia de que as estratégias de marketing da Devedora serão bem-sucedidas ou que o montante que for investido em atividades de marketing resultará em melhores resultados financeiros.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Se os fabricantes de veículos reduzirem ou interromperem o incentivo de vendas, a garantia ou outros programas promocionais, a condição financeira, os resultados das operações e os fluxos de caixa da Devedora podem ser adversamente afetados materialmente.

A Devedora se beneficia de certos programas de incentivo de vendas, garantia e outros programas promocionais dos fabricantes de veículos que se destinam a promover e apoiar suas respectivas vendas de veículos novos. Os principais programas de incentivo incluem: (i) descontos para clientes em veículos novos; (ii) incentivos a revendedores em veículos novos; (iii) condições especiais de financiamento ou leasing; (iv) garantias em veículos novos e usados; e (v) patrocínio de vendas de veículos usados por revendedores autorizados de veículos novos.

Os fabricantes de veículos frequentemente fazem muitas mudanças em seus programas de incentivo. Qualquer redução ou descontinuação dos programas de incentivo dos fabricantes por qualquer razão, incluindo um desequilíbrio entre oferta e demanda, pode reduzir o volume de vendas da Devedora que, por sua vez, pode ter um efeito adverso material nos seus resultados de operações, fluxos de caixa e condição financeira.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



A Devedora pode não conseguir manter ou renovar os contratos de locação atualmente existentes, ou ainda, celebrar contratos de locação em condições desfavoráveis, o que poderá afetar negativamente suas operações.

Grande parte das lojas da Devedora estão em imóveis locados. Por esse motivo, os negócios podem ser afetados adversamente caso não seja possível manter ou renovar os contratos de aluguel de imóveis em condições favoráveis e alinhadas às estratégias da Devedora.

Em relação aos imóveis locados com finalidade comercial, a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que trata da locação de imóveis urbanos, dispõe que o locatário terá direito à renovação compulsória do contrato desde que, cumulativamente: (i) o contrato tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; (ii) o prazo do contrato seja de, no mínimo, 5 anos ininterruptos, sendo admitida a somatória de prazos contratuais; (iii) o locatário esteja explorando sua atividade, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos; e (iv) ajuíze ação renovatória no prazo decadencial de um ano a seis meses anterior à data do término do prazo do contrato de locação em vigor. Caso a Devedora não consiga cumprir esses requisitos, poderá não ter direito à renovação compulsória dos contratos de locação existentes.

A localização estratégica das lojas localizadas nos imóveis alugados é fundamental para o desenvolvimento da estratégia de negócios como um todo e, como resultado, a Devedora pode ser afetada adversamente caso: (i) um número significativo de contratos de locação seja rescindido, ou não seja renovado em termos de mercado favoráveis; ou (ii) não seja possível celebrar os contratos de locação para novas lojas em localidades estratégicas ou tais contratos de locação não sejam celebrados em termos satisfatórios. Pode-se enfrentar concorrência por espaços comerciais, e consequentemente, perder pontos de venda atualmente existentes. A perda de qualquer um dos locais estratégicos pode afetar negativamente os resultados operacionais e condição financeira da Devedora.

Ainda, caso os imóveis ocupados pela Devedora sejam alienados a terceiros durante a vigência do prazo contratual, o adquirente não estará obrigado a respeitar os termos e condições da locação, salvo se cumulativamente: (i) a locação for por prazo determinado; (ii) constar no contrato cláusula de vigência da locação em caso de alienação do imóvel; e (iii) o contrato estiver devidamente registrado nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes. Caso estes requisitos não sejam preenchidos, o adquirente poderá solicitar a desocupação do imóvel locado no prazo de 90 dias, contados do recebimento pela locatária de notificação nesse sentido. Há, ainda, contratos de locação que não apresentam a cláusula de vigência e/ou não estão registrados nos respectivos cartórios de imóveis, o que poderá acarretar a necessidade de desocupação, caso o locador venda o imóvel locado e não haja intenção do novo adquirente em manter o contrato.

Já na hipótese de os imóveis locados serem colocados à venda durante o prazo de vigência da locação, caso a locatária não exerça seu direito de preferência para adquiri-lo, o imóvel locado poderá ser alienado ao terceiro.

Caso a locatária tenha seu direito de preferência desrespeitado e tenha o contrato de locação averbado na matrícula do imóvel locado pelo menos 30 dias antes da alienação, somente poderá adquirir o imóvel locado mediante depósito judicial do preço de aquisição e de outras despesas de transferência pertinentes, requerendo a adjudicação do imóvel no prazo de 6 meses após o registro da

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



respectiva escritura em nome do terceiro adquirente no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Dessa forma, a Devedora pode ser obrigada a desocupar a propriedade, se não conseguir chegar a um acordo na renovação, ou caso o respectivo locador decida vender sua propriedade e não se consiga alcançar um acordo com o novo proprietário. Portanto, a perda de qualquer das localizações estratégicas, incluindo por não renovação ou manutenção dos contratos de locação das lojas, pode afetar adversamente as operações da Devedora, seus resultados e/ou impactar negativamente a notoriedade de suas marcas.

Ademais, um aumento significativo no valor do aluguel dos imóveis ocupados também pode afetá-la negativamente.

Além disso, caso se decida por fechar qualquer uma das lojas localizadas em imóveis alugados antes do fim do prazo contratual da locação, a Devedora pode ser obrigada a pagar uma multa contratual ao proprietário, como consequência da rescisão antecipada do contrato de locação. Os valores envolvidos em tais multas e sua eventual quantidade poderia, no total, afetar adversamente a Devedora.

A Devedora pode buscar reduzir, consolidar, reposicionar, realocar ou fechar alguns de seus imóveis, o que, na maioria dos casos, exige o aditamento, ou a rescisão, do contrato de locação e, eventualmente, pagamento de multa pela rescisão antecipada.

Por fim, não há garantia de que a Devedora conseguirá alugar os imóveis nos quais está interessada. Devido ao fato de a localização dos imóveis representar um fator importante em sua estratégia de vendas, se não for possível celebrar novos contratos de locação com condições satisfatórias, a Devedora pode ter seus negócios afetados substancialmente e negativamente.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

O financiamento da estratégia de crescimento da Devedora requer capital intensivo de longo prazo.

A competitividade e a implementação da estratégia de crescimento da Devedora dependem de sua capacidade de fazer investimentos e expandir suas atividades. Para financiar esse crescimento, a Devedora depende do seu desempenho operacional e da sua capacidade da obtenção de financiamentos de longo prazo. Não é possível garantir que a Devedora será capaz de obter financiamento suficiente para custear a totalidade dos investimentos previstos em seu plano de negócios atual e para financiar sua estratégia de expansão. Além disso, não é possível garantir que tais financiamentos, inclusive via emissões de dívidas e/ou operações securitizadas, serão obtidos em custos ou com taxas de desconto razoáveis. Adicionalmente, condições macroeconômicas adversas, condições específicas da indústria em que a Devedora atua, desempenho operacional da Devedora ou outros fatores externos ao ambiente de negócios da Devedora, poderá afetar de forma adversa seu crescimento. Caso a capacidade da Devedora de captar recursos para financiamento de suas atividades ou para a sua expansão seja afetada, poderá haver impacto negativo na competitividade da Devedora, o que pode afetar negativamente os negócios, resultados e, consequentemente, a condição financeira da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



A Devedora pode não conseguir executar a sua estratégia de fornecer volume e variedade suficientes de produtos a preços competitivos ou gerenciar adequadamente o abastecimento do seu estoque, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre ela.

O negócio da Devedora depende da capacidade de fornecer volume e variedade de veículos novos e seminovos, bem como manter um estoque de peças para manutenção, a preços competitivos. A Devedora pode comprar produtos em grandes quantidades que, talvez, não consiga vender de forma eficiente e rentável. Além disso, a Devedora pode criar um estoque excessivo de veículos ou peças com baixa aceitação ou demanda e, conseqüentemente, ser forçada a dar descontos significativos. Não se pode garantir que a Devedora continuará a identificar adequadamente a demanda de seus consumidores e se aproveitar de oportunidades de compra de veículos seminovos, o que pode ter um efeito adverso relevante sobre os negócios e resultados financeiros da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

A Devedora pode não ser capaz de cumprir com os índices financeiros ou outras obrigações previstas em contratos de dívida

Contratos financeiros celebrados pela Devedora (incluindo no âmbito de captação de recursos junto ao mercado de capitais) impõem o cumprimento de determinados índices financeiros, cláusulas restritivas financeiras e não financeiras (*covenants*), além de outras obrigações. Dessa forma, caso quaisquer índices financeiros ou outras obrigações sejam descumpridos e, conseqüentemente, ocorra qualquer evento de inadimplemento previsto em tais contratos, as dívidas a eles vinculadas poderão ser consideradas vencidas antecipadamente pelos respectivos credores de acordo com as disposições aplicáveis nos referidos contratos, e, como consequência, o fluxo de caixa e a situação financeira da Devedora poderão ser afetados adversamente de maneira relevante.

Não há garantia de que a Devedora conseguirá renegociar as suas dívidas no futuro caso índices financeiros ou outras obrigações previstas nos contratos financeiros celebrados pela Devedora sejam descumpridos. Caso a Devedora não seja capaz de cumprir com os *covenants* financeiros e/ou outras obrigações e não consiga renegociar suas dívidas, o saldo em aberto de seus contratos financeiros poderá vir a ser considerado antecipadamente vencido.

Além disso, alguns dos contratos financeiros e títulos de dívida contêm cláusulas que estabelecem o seu vencimento antecipado caso ocorra descumprimento de obrigações ou um evento de inadimplemento em outros contratos em decorrência de determinadas situações, entre elas, o vencimento antecipado de outros contratos seja declarado (*cross-acceleration* ou *cross-default*). Caso qualquer desses eventos ocorra, o fluxo de caixa e situação financeira da Devedora poderão ser afetados de maneira adversa e relevante. Além disso, a existência de limitações sobre o endividamento poderá dificultar a celebração de novos contratos para financiamento de operações da Devedora ou para refinanciamento de obrigações existentes, o que poderá afetar adversamente o negócio, os resultados operacionais e a situação financeira da Devedora.

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



Caso necessário incorrer em novo endividamento em razão da estratégia de expansão ou por quaisquer outras necessidades de capital, a Devedora poderá ter dificuldade de contratá-lo em virtude dessas restrições ou pode ser obrigada a pagar antecipadamente o endividamento a respeito do qual as restrições serão aplicadas, o que poderá afetar negativamente seu fluxo de caixa e seus resultados operacionais. Para mais informações sobre os contratos financeiros de que a Devedora é parte, bem como sobre as obrigações a que está sujeita decorrentes da celebração desses contratos.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

O sucesso da Devedora depende de sua habilidade de atrair, contratar, treinar, motivar e reter profissionais capacitados.

O sucesso da Devedora depende da sua habilidade de atrair, contratar, treinar, motivar e reter profissionais capacitados para a condução de seu negócio. Há competição na contratação de profissionais qualificados no setor de atuação da Devedora e carência de mão de obra especializada e qualificada, sendo certo que tal competição e carência têm efeitos também sobre a Devedora. Ainda, a Devedora não pode garantir que não incorrerá em custos substanciais para contratar, treinar e manter profissionais qualificados.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

A Devedora não mantém seguro contra todos os riscos a que está exposta.

A Devedora está sujeita à ocorrência de eventos não segurados (tais como caso fortuito e força maior ou interrupção de certas atividades), ou de danos maiores do que os limites de cobertura previstos em suas apólices. Além disso, a quantificação da exposição de risco nas cláusulas existentes nas respectivas apólices pode ser inadequada ou insuficiente, podendo, inclusive, implicar em reembolso menor do que o esperado.

Além disso, a Devedora não pode garantir que conseguirá manter apólices de seguro a taxas comerciais razoáveis ou em termos aceitáveis, ou contratadas com as mesmas companhias seguradoras ou com companhias seguradoras similares. Caso quaisquer desses fatores venha a ocorrer, os negócios e resultados financeiros e operacionais da Devedora podem ser adversamente afetados.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

A Devedora pode ser afetada de forma material e adversa por decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos.

A Devedora pode vir a enfrentar processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, tributária e trabalhista, cujos resultados desfavoráveis podem impactar de forma relevante a Devedora. Se o total, parcela ou algum desses processos judiciais, administrativos e arbitrais for decidido de forma desfavorável para a Devedora, isso pode ter um impacto adverso material nos seus negócios, condição financeira, resultados e na sua imagem perante o mercado. Além dos custos com honorários advocatícios para o patrocínio dessas causas, a Devedora poderá se ver obrigada a oferecer garantias em juízo relacionadas a tais processos, o que poderia afetar a sua capacidade financeira ou sua liquidez.

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



Ainda, a Devedora está sujeita a fiscalização por diferentes autoridades federais, estaduais e municipais, incluindo fiscais, trabalhistas e ambientais. Essas autoridades poderão autuar a Devedora e tais autuações podem se converter em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, os quais, caso decididos de forma desfavorável para a Devedora, poderão ter um efeito negativo.

Da mesma forma, os membros do conselho de administração, da diretoria e acionistas da Devedora podem vir a se tornar réus em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, entre outros. Podem também ser alvo de investigações, por exemplo em decorrência de violações relacionadas a atos de corrupção, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente em se tratando de processos de natureza criminal. Isso poderia, eventualmente, impossibilitá-los do exercício de suas funções na Devedora, o que poderia causar efeito adverso relevante em sua reputação, nos seus negócios ou nos seus resultados, direta ou indiretamente.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Os processos de governança da Devedora, gestão de riscos e compliance podem falhar em detectar comportamentos contrários à legislação e regulamentação aplicáveis e aos seus padrões de ética e conduta, podendo ocasionar impactos materiais e adversos em seus negócios, situação financeira, resultados operacionais e cotação de mercado de suas ações ordinárias.

A Devedora está sujeita à Lei nº 12.846/13 (“Lei Anticorrupção”), que impõe responsabilidade objetiva às empresas, no âmbito cível e administrativo, por atos lesivos previstos nesta Lei Anticorrupção praticados em seu interesse ou benefício, exclusivo ou não. Dentre as sanções aplicadas àqueles considerados responsáveis estão: multas, perda de benefícios ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição parcial de suas atividades, confisco de ativos que representem vantagem direta ou indiretamente obtida da infração, ou dissolução da pessoa jurídica envolvida na conduta ilícita, sanções estas que, se aplicadas, podem afetar material e adversamente os resultados da Devedora.

Adicionalmente, os processos de governança, políticas, gestão de riscos e compliance da Devedora podem não ser capazes de detectar (i) violações à Lei Anticorrupção ou outras violações relacionadas, (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos que sejam praticados em seu interesse ou benefício, inclusive por parte de administradores, empregados, pessoas físicas e jurídicas contratadas e outros agentes que possam representar ou atuar em nome da Devedora, e (iii) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos e morais, que possam afetar material e adversamente a reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Devedora, ou a cotação de mercado de suas ações ordinárias de forma negativa.

A Devedora também pode vir a ser solidariamente responsabilizada pelo pagamento de multa e reparação integral do dano causado em razão de práticas contrárias à Lei Anticorrupção por suas sociedades controladoras, controladas, coligadas ou consorciadas, que nesse caso poderiam afetar material e adversamente a reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Devedora, ou a cotação de mercado de suas ações ordinárias de forma negativa.

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Falhas nos sistemas, políticas e procedimentos de controles poderão expor a Devedora a riscos inesperados ou imprevistos, o que poderia afetar adversamente seus negócios.

Os sistemas, políticas e procedimentos da Devedora de controles internos podem não ser suficientes e/ou totalmente eficazes para detectar práticas inapropriadas, erros ou fraudes. Se a Devedora não for capaz de manter seus controles internos operando de maneira efetiva, poderá não ser capaz de reportar seus resultados de maneira precisa ou prevenir a ocorrência de práticas inapropriadas, erros ou fraudes. A falha ou a ineficácia nos controles internos, tais como aquelas eventualmente apontadas pelos auditores da Devedora, poderá ter um efeito adverso significativo em seus negócios.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Incidentes de segurança cibernética, incluindo ataques à infraestrutura necessária para manter os sistemas de TI da Devedora podem resultar em danos financeiros e à reputação da Devedora.

Incidentes de segurança cibernética podem resultar em apropriação indevida de informações da Devedora e/ou das informações de seus clientes ou em tempo de inatividade em seus servidores ou operações, o que pode afetá-la material e adversamente. Eventual perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou outras informações comerciais sensíveis ou a interrupção das suas operações podem afetar negativamente os resultados financeiros da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

A Devedora depende de sistemas automatizados e informatizados.

A Devedora é dependente de sistemas automatizados para operar os negócios. Além disso, a tecnologia da informação é essencial para manter o sistema de controles internos da Devedora. Adicionalmente, os sistemas de informação estão expostos a vírus, softwares nocivos e outros problemas que podem interferir inesperadamente na operação, além de falhas nos controles de segurança de rede que podem também afetar o desempenho, uma vez que os servidores estão vulneráveis a vírus, quebras ou panes, que podem resultar em interrupções, atrasos, perda de dados ou na incapacidade de aceitar e atender as reservas dos clientes. Qualquer interrupção nos sistemas ou sua infraestrutura subjacente poderia resultar em um efeito material adverso sobre os negócios como perdas financeiras, aumento dos custos e prejudicar de forma geral a Devedora.

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



Adicionalmente, os sistemas da Devedora podem sofrer violações resultando no acesso não autorizado, apropriação indébita de informações ou dados, supressão ou modificação de informações sobre clientes, ou ataques de negação de serviço ou outra interrupção das operações comerciais. Dado que as técnicas utilizadas para obter o acesso não autorizado e sistemas de sabotagem mudam constantemente e poderão não ser conhecidos até que sejam lançados contra as empresas ou seus prestadores de serviços terceirizados, as controladas poderão não ser capazes de antecipar ou implementar medidas adequadas para fornecer proteção contra esses ataques. Caso não seja possível evitar essas violações de segurança, pode-se estar sujeito às obrigações legais e financeiras, a reputação seria prejudicada e pode-se sofrer perda substancial de receita decorrente da perda de vendas e descontentamento dos clientes, o que impactaria negativamente a Devedora e seus resultados.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

As controladas da Devedora podem não conseguir obter ou renovar suas e alvarás para operação de seus estabelecimentos.

As controladas da Devedora dependem de diversos cadastros perante órgãos da administração pública e também de licenças e alvarás para funcionamento.

Os alvarás de funcionamento e os alvarás do corpo de bombeiros em diversas localidades possuem prazo de validade e devem ser renovados de tempos em tempos, com ou sem o pagamento de taxas de renovação. Em razão das dificuldades e lentidão de alguns órgãos governamentais, as controladas da Devedora podem não ser capazes de obter todas as licenças, alvarás e autorizações necessárias ou, ainda, não obter as suas renovações de forma tempestiva. A não obtenção ou a não renovação de tais exigências pode resultar no fechamento, ainda que temporário, de seus estabelecimentos, bem como na aplicação de multas, o que impactaria negativamente a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

A Devedora pode não ser capaz de implementar de maneira bem-sucedida sua estratégia de crescimento, incluindo a abertura de novas lojas em locais estratégicos, o que poderá afetar adversamente seus negócios.

Parte da estratégia de crescimento da Devedora consiste em expandir as lojas atualmente existentes e abrir novas lojas em localizações consideradas estratégicas. À medida em que se expande a presença da Devedora no mercado brasileiro, torna-se mais crítico que a Devedora tenha uma execução consistente e eficaz em todas as localidades em que atua e por meio de todas as suas marcas. A Devedora não pode garantir a capacidade de abrir e operar novas lojas em tempo hábil ou de maneira suficientemente rentável, ou que a abertura de novas lojas em mercados que a Devedora já atua não prejudicará a rentabilidade ou vendas das lojas ali existentes.

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



A rentabilidade das novas filiais abertas e das filiais existentes dependerá da concorrência que a Devedora enfrentar, bem como de sua capacidade de estocar, comercializar e precificar adequadamente os produtos desejados pelos clientes nesses mercados.

O número real e o formato de quaisquer novas localidades a serem abertas e o sucesso da estratégia de crescimento dependerá de uma série de fatores, incluindo, dentre outros:

- a disponibilidade de localizações consideradas estratégicas;
- a negociação de condições aceitáveis de locação ou compra de novas lojas;
- a disponibilidade de recursos financeiros, incluindo acesso a capital a taxas de juros favoráveis; e
- a capacidade da Devedora de administrar a expansão e de contratar, treinar e reter membros qualificados da equipe.

Por fim, há competição com outros varejistas e empresas em busca de locais para abertura de lojas. Os regulamentos locais de uso do solo e zoneamento, regulamentos ambientais e outros requisitos regulamentares podem impactar a capacidade de encontrar locais adequados, além de influenciar o custo de construção, renovação e operação das lojas. Além disso, bens imóveis, zoneamento, construção e outros atrasos podem afetar negativamente as aberturas e reformas de tais lojas e aumentar os custos da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

A Devedora está sujeita a roubos e furtos.

A Devedora está sujeita a roubos e furtos de veículos novos e seminovos e peças, enquanto mercadorias nas lojas. Os investimentos em sistemas de segurança podem não ser suficientes para evitar tais roubos ou furtos de mercadorias. A materialização de qualquer um desses riscos pode ocasionar um efeito adverso relevante sobre os negócios em vista do prejuízo e indisponibilidade de bens comercializáveis e, conseqüentemente, afetar os resultados da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

A indústria de varejo automotivo é altamente competitiva e as concessionárias da Devedora competem com uma grande variedade de concorrentes. Suas receitas e rentabilidade podem ser materialmente e adversamente afetadas se não forem capazes de competir efetivamente.

A indústria de varejo e serviços automotivos é altamente competitiva com relação a preço, serviço, localização e seleção.

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



A demanda e a aceitação no mercado de novos modelos de veículos, tipos de motores e motores e outros produtos automotivos estão sujeitas a alto grau de incerteza. As concessionárias da Devedora competem com:

- concessionárias automotivas franqueadas que vendem a mesma marca ou similares de veículos novos e usados que as concessionárias da Devedora oferecem, ocasionalmente a preços mais baixos;
- outros grupos nacionais ou regionais afiliados de concessionárias franqueadas e/ou de concessionárias de veículos usados;
- operações de aluguel de veículos que vendem seus veículos usados;
- compradores e vendedores do mercado privado de veículos usados;
- corretores de veículos baseados na Internet que vendem veículos obtidos de concessionárias franqueadas diretamente aos consumidores;
- cadeias de lojas automotivas; e
- lojas independentes de serviços e reparos.

Como os contratos de revendedores só concedem direitos não exclusivos de vender o produto de um fabricante dentro de uma área de mercado especificada, as receitas, lucro bruto e lucratividade geral da Devedora podem ser materialmente afetados negativamente se os revendedores concorrentes expandirem sua participação no mercado. Além disso, os fabricantes de veículos podem decidir conceder franquias adicionais nos mercados de atuação da Devedora, de forma a impactar negativamente suas vendas.

No futuro, os fabricantes de automóveis poderão entrar diretamente no mercado de varejo, o que poderá ter um efeito material adverso nas concessionárias. Alguns fabricantes de automóveis adquiriram no passado, e podem tentar adquirir no futuro, concessionárias automotivas em certas regiões. As receitas e rentabilidade da Devedora podem ser materialmente e adversamente afetadas pelos esforços dos fabricantes para acessar o varejo.

Além da concorrência na venda de veículos, as concessionárias competem com concessionárias franqueadas para realizar reparos em garantia. As concessionárias também competem com outras concessionárias, cadeias de centros de serviços franqueados e independentes para reparos sem garantia e negócios de manutenção de rotina. As operações de peças das concessionárias competem com outras concessionárias automotivas, lojas de serviços e varejistas de autopeças. Várias cadeias regionais ou nacionais oferecem peças e serviços selecionados a preços que podem ser mais baixos do que os preços das concessionárias da Devedora. Além disso, os concorrentes das concessionárias da Devedora podem ter maiores recursos financeiros, de marketing e de pessoal, e custos gerais e de vendas menores. Se as concessionárias da Devedora não conseguirem competir efetivamente, os negócios, condição financeira e resultados de operações da Devedora poderão ser afetados de forma material e adversa.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



Uma concentração das concessionárias em uma região geográfica poderia afetar negativamente a lucratividade da Devedora no caso de uma retração ou desastre natural em tal região geográfica.

As concessionárias da Devedora estão localizadas em um pequeno número de estados, atualmente São Paulo, Santa Catarina, Paraná e Maranhão. Dessa forma, as concessionárias podem ser adversamente afetadas por condições econômicas ou eventos adversos, incluindo incêndios, danos tempestades, inundações, tornados ou outros desastres naturais efetivos ou ameaças, eventos climáticos severos, ou um aumento na incidência da COVID-19 ou outros quadros epidêmicos ou de saúde pública.

Não estamos localizados em estados como o Rio de Janeiro, Rio Grande do Sul e Amazonas, onde se localizam importantes fábricas automotivas do país, o que tem o potencial de tornar ineficiente o transporte de automóveis às lojas em que se encontram nossos clientes.

A concentração geográfica nos estados brasileiros em que a Devedora atua poderá afetar adversamente resultados operacionais do negócio caso desastres, greves, mobilizações, questões sanitárias ou outros acontecimentos relacionados a determinada geografia ser afetada impeçam a operação de parte relevante de suas lojas, ou mesmo se a distância de fornecedores das lojas se tornar restritiva ou onerosa para os negócios da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

A Devedora pode ser considerada responsável por danos causados por veículos novos ou seminovos ou peças comercializadas a consumidores ou a terceiros, o que poderá afetar adversamente os resultados da Devedora.

No Brasil, a legislação de defesa do consumidor é rigorosa e favorável aos consumidores e estabelece responsabilidade solidária para todos aqueles que participam da cadeia de fornecimento, incluindo terceiros que não tenham representantes nacionais ou que deixaram de atuar no Brasil, seja direta ou indiretamente. Especificamente no caso de defeito nos veículos e peças comercializados, a responsabilidade da Devedora é subsidiária e restrita às hipóteses do artigo 13 do CDC, quais sejam, quando: (i) o fabricante, o construtor, o produtor ou o importador não puderem ser identificados, e (ii) o produto for fornecido sem identificação clara do seu fabricante, produtor, construtor ou importador.

A proteção judicial ao consumidor pode ser exercida por meio de ações individuais ou coletivas e, no caso de ações coletivas, as ações podem ser propostas por autoridades estaduais ou federais, mediante órgãos da administração pública direta ou indireta, notadamente o Ministério Público ou o PROCON, com o propósito de proteger os direitos do consumidor, ou por organizações de proteção ao direito do consumidor.

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



Ademais, os veículos e peças vendidos nas lojas podem apresentar defeitos ou mau funcionamento. Processos judiciais ou administrativos relacionados a esses incidentes podem ser propostos contra a Devedora, sob as alegações, entre outras, de que os veículos ou peças estavam defeituosos, danificados, adulterados, contaminados, não possuíam as propriedades anunciadas ou informações adequadas sobre os possíveis efeitos colaterais ou riscos de interações com substâncias químicas. Qualquer risco real ou possível para a saúde associado a esses produtos, incluindo a publicidade negativa relacionada a esses riscos, pode levar a uma perda da confiança dos clientes com relação à segurança, eficácia e qualidade dos veículos novos ou seminovos, ou peças vendidas nas lojas da Devedora.

Decisões desfavoráveis envolvendo valores substanciais poderão afetar adversamente o resultado da Devedora e condição financeira. Adicionalmente, decisões judiciais desfavoráveis poderão afetar adversamente a imagem da Devedora e de suas marcas, afetando, conseqüentemente, suas vendas e sua reputação, o que pode impactar de forma adversa os seus resultados.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

A Devedora está sujeita a potenciais conflitos de interesses envolvendo transações com partes relacionadas.

A Devedora possui transações com partes relacionadas, conforme indicado no item 12.5.1.7 deste Prospecto. A Devedora não pode garantir que medidas definidas para as transações com partes relacionadas sejam eficazes para garantir que tais transações serão realizadas por seus acionistas controladores e os administradores por eles eleitos em estrita observância às boas práticas de governança e/ou normas existentes para dirimir situações de conflito de interesses, incluindo, mas sem se limitar, a observância do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado.

Caso as situações de conflito de interesses com partes relacionadas se configurem, elas poderão causar um impacto adverso nos negócios e resultados operacionais da Devedora. Adicionalmente, caso a Devedora celebre transações com partes relacionadas em caráter não comutativo, trazendo benefícios às partes relacionadas envolvidas, os acionistas da Devedora poderão ter seus interesses prejudicados.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

Os resultados da Devedora poderão ser afetados por mudança no valor estimado de venda dos carros e outras estimativas, que podem divergir da realidade de mercado.

A formação dos preços dos veículos seminovos leva em consideração a estimativa do valor de venda futura dos carros e, conseqüentemente, de sua depreciação efetiva. A depreciação estimada dos dos carros é calculada pela diferença entre o custo de aquisição do carro e seu valor estimado para a data prevista de venda, deduzidos os descontos comerciais e as despesas de venda estimados.

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



Superestimar o valor de venda dos carros implicará a redução da depreciação estimada, podendo afetar negativamente os resultados da Devedora no momento da venda dos carros. Além da estimativa do valor residual dos carros, outras estimativas podem afetar a depreciação:

- Descontos comerciais: nas vendas para consumidores são negociados descontos comerciais. Estimativas de descontos menores do que os efetivamente praticados impactam negativamente o resultado quando da venda dos carros.
- Despesas de venda: as vendas para consumidores necessitam de uma rede de lojas, equipe de vendedores e gastos com publicidade. Estimativas destes gastos abaixo do realizado impactam negativamente o resultado da Devedora quando da venda dos carros. Caso a Devedora não seja bem-sucedida na realização de estimativas, seu negócio e seus resultados operacionais poderão ser afetados adversamente.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

Seus acionistas, em especial os acionistas controladores

A controladora da Devedora, Simpar S.A. (“Controladora”), é garantidora de debêntures e notas comerciais cujos respectivos instrumentos possuem cláusulas restritivas e compromissos de manutenção de índices financeiros, cujo não cumprimento pode causar o vencimento antecipado das referidas dívidas, bem como gerar um vencimento antecipado cruzado nas dívidas da própria Devedora.

A Devedora captou recursos no mercado de capitais via emissão de debêntures e notas comerciais, segundo os quais a sua Controladora e interveniente garantidora deve respeitar certas obrigações conforme descritas nos referidos instrumentos.

Nos instrumentos, certos índices de endividamento e liquidez devem ser cumpridos pela Controladora. Caso a Controladora ultrapasse os limites ou descumpra os referidos covenants financeiros estabelecidos nos referidos documentos, e a Devedora e sua Controladora não sejam capazes de obter os consentimentos necessários para a não declaração de seu vencimento antecipado, a Devedora e sua Controladora poderão ser obrigadas a efetuar o pagamento de determinadas dívidas de forma antecipada, gerando a necessidade de uma disponibilidade de caixa imediata, o que pode afetar adversamente seus planejamentos financeiros.

O vencimento antecipado e o vencimento antecipado cruzado de um montante relevante do saldo de tais instrumentos poderão consumir um valor significativo do caixa da Devedora e ter um efeito adverso relevante sobre a Devedora, seus negócios, sua condição financeira e seus resultados.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



Controladas e coligadas

Os riscos relacionados à controladas da Devedora são os mesmos descritos nos demais subitens desta seção 4.1. para a devedora.

Seus administradores

A perda de membros da nossa alta administração poderá afetar a condução de nossos negócios.

Os negócios da Devedora são altamente dependentes dos nossos altos executivos. Caso algum dos membros da alta administração venha a não mais integrar o quadro diretivo, poderemos ter dificuldades para substituí-los, o que poderá prejudicar os negócios e os resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Seus fornecedores

As concessionárias dependem de operações estáveis dos fabricantes. Condições instáveis podem afetar material e adversamente qualquer fabricante e afetar sua capacidade de projetar, comercializar, produzir ou distribuir lucrativamente veículos novos, o que, por sua vez, pode afetar material e adversamente os negócios da Devedora, incluindo resultados operacionais e condição financeira.

A Devedora permanecerá sujeita a uma concentração de riscos relacionados às operações dos fabricantes de automóveis, incluindo seus problemas financeiros, fusão, venda ou falência, incluindo liquidação potencial. O sucesso das concessionárias dependerá dos fabricantes de veículos em vários aspectos fundamentais.

Primeiro, a Devedora depende exclusivamente dos diversos fabricantes de veículos para o inventário de veículos novos e de peças. Sua capacidade de vender veículos novos dependerá da capacidade de um fabricante de veículos de produzir e alocar às concessionárias da Devedora um mix de produtos atraente, de alta qualidade e desejável no momento certo, a fim de satisfazer a demanda dos clientes.

Em segundo lugar, os fabricantes geralmente apoiam seus franqueados fornecendo assistência financeira direta em várias áreas, incluindo, entre outras, assistência financeira e assistência para publicidade. Em terceiro lugar, os fabricantes fornecem garantias de produtos e, em alguns casos, contratos de serviços aos clientes. Na medida em que as concessionárias da Devedora realizam trabalhos de garantia e contrato de serviço para veículos sob garantias de produtos e contratos de serviço do fabricante, as concessionárias faturam diretamente ao fabricante ao invés de faturarem ao cliente. Em qualquer momento em particular, as concessionárias têm recebíveis significativos dos fabricantes para trabalhos de garantia e serviço realizados para os clientes, bem como para incentivos de venda de veículos novos. Além disso, as concessionárias muitas vezes dependem dos fabricantes para peças de reposição fabricadas em equipamentos originais, treinamento, folhetos de produtos, materiais de ponto de venda e outros itens.

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



Ainda, os fabricantes normalmente alocam seus veículos entre as concessionárias com base no histórico de vendas de cada concessionária. O fornecimento de veículos novos com alta demanda pode ser limitado pela capacidade de produção do fabricante aplicável. Os veículos novos com alta demanda que estão em oferta limitada normalmente produzem as maiores margens de lucro. A Devedora depende dos fabricantes para fornecer um mix desejável de veículos novos populares. Os negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Devedora podem ser adversamente afetados materialmente se ela não obtiver um fornecimento suficiente desses veículos de margem mais alta em tempo hábil ou de forma alguma.

Os fabricantes de veículos podem ser adversamente afetados por recessões ou recessões econômicas, diminuições significativas nas vendas de seus veículos novos, aumentos nas taxas de juros, flutuações adversas nas taxas de câmbio, diminuições em suas classificações de crédito, reduções no acesso a capital, greves ou perturbações similares (inclusive dentro de seus principais fornecedores), escassez de oferta ou aumento dos custos de matéria-prima, aumento dos custos de benefícios aos funcionários, publicidade adversa que pode reduzir a demanda dos consumidores por seus produtos (inclusive devido a insolvência), defeitos de produto, campanhas de *recall* de veículos, litígio, má combinação de produtos ou projeto de veículos pouco atraente, leis e regulamentos governamentais, guerra, atos terroristas, pandemias ou outros eventos adversos. Durante a crise econômica de 2008, os fabricantes de veículos e, em particular, os fabricantes americanos, foram adversamente afetados pelas condições econômicas desfavoráveis nos Estados Unidos. No caso de desaceleração econômica significativa, os negócios, condição financeira e resultados operacionais da Devedora podem ser afetados de forma material e adversa.

Além disso, a cadeia de fornecimento da fabricação de veículos abrange todo o mundo. Como tal, as rupturas na cadeia de fornecimento resultantes de desastres naturais, condições climáticas adversas e outros eventos podem afetar o fluxo dos inventários de veículos e peças para a Devedora ou para seus parceiros fabricantes.

As concessionárias também podem ser materialmente e adversamente afetadas por uma falência de um grande fabricante de veículos ou por um credor relacionado. Um fabricante em falência poderia tentar rescindir todas ou algumas das franquias de concessionárias, caso em que a Devedora poderá não receber compensação adequada. A demanda dos consumidores por tais produtos do fabricante poderia ser afetada de forma material e adversa. Por fim, a Devedora pode ser incapaz de cobrar alguns ou todos os seus créditos significativos que são devidos por esse fabricante, e pode estar sujeita a concurso de credores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



As atividades da Devedora dependem de seu relacionamento com seus fornecedores.

O sucesso das atividades da Devedora depende, em grande medida, da condição financeira, da reputação, do marketing, da estratégia gerencial e, principalmente, do relacionamento comercial da Devedora com tais fornecedores.

Tendo em vista que os fornecedores de veículos geralmente distribuem seus ativos com base nos históricos de venda e nos relacionamentos existentes entre fornecedores e concessionárias, e que o histórico de vendas depende da capacidade dos fornecedores das controladas de projetarem e produzirem ativos desejados pelo público, caso os ativos produzidos por seus fornecedores não tenham aceitação pelo público, ou a capacidade da Devedora de consolidar estoque de ativos desejados pelo público reste prejudicada, seus resultados operacionais e financeiros podem ser afetados negativamente.

Caso a Devedora tenha desentendimentos comerciais com seus fornecedores e/ou caso os ativos produzidos por seus fornecedores não tenham aceitação pelo público, os resultados operacionais e financeiros da Devedora e de suas controladas podem ser afetados de forma adversa.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

A Devedora depende de fornecedores para fornecer veículos novos, seminovos e peças que atendam aos padrões esperados de segurança e qualidade a preços competitivos.

A Devedora depende de fornecedores para continuar a fornecer veículos e peças de qualidade em condições favoráveis. Se as mercadorias não atenderem às expectativas dos clientes com relação à segurança e qualidade, a Devedora pode sofrer perda de vendas, aumento de custos e exposição a riscos legais e de reputação. Todos os fornecedores devem cumprir as leis aplicáveis referentes à segurança dos veículos e peças, e a Devedora depende deles para garantir que os clientes contem com veículos que estejam em conformidade com todos os padrões de segurança e qualidade. Caso algum consumidor tenha algum problema relacionado à fabricação ou funcionamento dos veículos e peças comercializados, a Devedora pode se envolver em litígios judiciais, além de ter que realizar *recalls* dispendiosos de mercadorias.

Ainda, na medida em que os fornecedores estejam sujeitos à regulamentação governamental incidente sobre seus veículos e peças e/ou seus processos de fabricação, o custo da mercadoria que a Devedora adquire poderá aumentar.

Além disso, percepções negativas dos clientes com relação à segurança ou qualidade dos veículos e peças vendidos podem levar os clientes a comprar de concorrentes, resultando em perda de vendas.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Fatores de Risco



Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto

Flutuações da taxa de câmbio e variações significativas nas taxas de juros podem afetar de forma negativa os resultados operacionais da Devedora, por conta de importações.

A Devedora importa automóveis, peças e equipamentos, de forma que possui alta exposição em Dólar. Não se pode garantir que o Real não sofrerá valorização ou desvalorização significativas em relação ao Dólar, e a instabilidade da taxa de câmbio pode ter um efeito negativo significativo sobre os resultados operacionais da Devedora. Por exemplo, a moeda brasileira durante as últimas décadas experimentou variações frequentes e significativas em relação ao Dólar e a outras moedas estrangeiras. Em 31 de dezembro de 2019, a taxa de câmbio de venda de dólar foi de R\$ 4,03 por US\$ 1,00, refletindo uma depreciação de 4,0234% em relação ao dólar norte-americano em comparação a 31 de dezembro de 2018. Em maio de 2020, o real se desvalorizou ao seu nível mais baixo desde o início da moeda, a R\$ 5,93 por US\$ 1,00. Em 31 de dezembro de 2020, a taxa de câmbio de venda do Dólar foi de R\$ 5,19 por US\$ 1,00 refletindo uma depreciação do Real em relação ao dólar norte-americano de 22,4% em comparação a 31 de dezembro de 2019. Em 31 de dezembro de 2021, a taxa de câmbio de venda do dólar foi de R\$ 5,58 por US\$ 1,00 refletindo uma depreciação do Real em relação ao dólar norte-americano de 7,39% em comparação a 31 de dezembro de 2020. Em 31 de dezembro de 2022, a taxa de câmbio de venda do dólar foi de R\$ 5,28 por US\$ 1,00 refletindo uma valorização do Real em relação ao dólar norte-americano de 5,68% em comparação a 31 de dezembro de 2021.

As depreciações do Real em relação ao Dólar podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e acarretar aumentos das taxas de juros, podendo afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo e os resultados operacionais da Devedora, por conta da retração no consumo e aumento dos custos da Devedora. Os negócios, situação financeira, resultados operacionais e perspectivas da Devedora poderão ser afetados negativamente por mudanças em tais políticas cambiais.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Seus clientes

Marca e imagem da Devedora poderão ser afetadas caso algum consumidor que tenha tido alguma experiência negativa de compras divulgue sua experiência nas redes sociais.

A Devedora está exposta a certos incidentes que poderão gerar a obrigação de indenização ou causar um efeito material adverso em sua imagem, atividades e situação econômica.

Eventuais reclamações, ações judiciais ou processos administrativos poderão ser propostos contra a Devedora sob as alegações de que a entrega não foi realizada da maneira adequada, ou por conta de acidentes que possam ter causado danos ao consumidor.

O compartilhamento de más experiências nas redes sociais tem potencial de tornar viral uma situação desfavorável enquanto opinião sobre a Devedora, sua cultura e suas atividades, o que pode resultar em perda de confiança no mercado e menos clientes.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

Setores da economia nos quais a Devedora atue

O governo federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem ter um efeito material adverso sobre a Devedora e suas controladas.

A economia brasileira tem sofrido intervenções frequentes por parte do governo federal que, por vezes, realiza modificações significativas em suas políticas e normas monetárias, creditícias, tarifárias, fiscais e outras, de modo a influenciar a economia brasileira.

As medidas tomadas pelo governo federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, intervenções no mercado de câmbio, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas.

A Devedora não tem controle e não pode prever quais medidas ou políticas o governo federal poderá adotar no futuro. A Devedora e suas controladas poderão vir a ser material e adversamente afetadas por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como: expansão ou contração da economia brasileira, conforme medida pelas taxas de crescimento do PIB; inflação; taxas de câmbio; taxas de juros; aumento do desemprego; mudanças nas leis fiscais e tributárias; liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; restrições nas remessas de fundos ao exterior; e outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza sobre a implementação de mudanças políticas ou regulatórias pelo governo brasileiro cria instabilidade na economia brasileira, aumentando a volatilidade do seu mercado de valores mobiliários.

Essas incertezas, a recessão com um período de lenta recuperação no Brasil e outros desenvolvimentos futuros na economia brasileira podem afetar adversamente as atividades da Devedora e de suas controladas e, conseqüentemente, seus resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

A variação de condições macroeconômicas pode impactar de forma adversa a atividade de comercialização de automóveis das controladas da Devedora.

A atividade econômica da Devedora depende da comercialização de automóveis, novos e usados, o que exige um alto investimento de capital e que é extremamente sensível às condições de mercado, de modo que eventos macroeconômicos que estão além do controle e da capacidade preditiva da Devedora e de suas controladas podem influenciar variáveis macroeconômicas capazes de impactar de forma adversa as perspectivas da Devedora.

Entre os eventos macroeconômicos possíveis cabe citar, a título exemplificativo, mas não exaustivo, alguns eventos que impactam de forma negativa a demanda, tais como: a elevação da taxa básica de juros, a (in)disponibilidade de crédito ao consumidor, cenários de inflação, elevação da carga tributária ao consumidor, entre outros eventos que acarretem a diminuição do poder de consumo.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



A Devedora está sujeita a riscos associados a restrições ou limitações de produtos importados, comércio exterior e avaliação de moedas.

O negócio da Devedora envolve a venda de veículos, peças ou veículos compostos de peças que são fabricados fora do Brasil. Como resultado, as operações da Devedora estão sujeitas a riscos de fazer negócios fora do Brasil e importar mercadorias, incluindo direitos de importação, taxas de câmbio, restrições comerciais, paradas de trabalho, desastres naturais ou causados pelo homem e condições políticas e socioeconômicas gerais em outros países. O Brasil ou os países dos quais tais produtos são importados podem, de tempos em tempos, impor novas cotas, direitos, tarifas ou outras restrições ou limitações, ou ajustar as cotas, direitos ou tarifas atualmente em vigor, o que pode ter um efeito adverso material nos negócios, condição financeira, resultados de operações e fluxos de caixa da Devedora. A fraqueza relativa do real em relação às moedas estrangeiras no futuro pode resultar em um aumento dos custos para a Devedora e no preço de varejo de tais veículos ou peças, o que poderia desencorajar os consumidores de comprar tais veículos e afetar adversamente as receitas e lucratividade da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

A elevação do preço do petróleo e a volatilidade e incertezas nos preços dos combustíveis podem afetar as margens operacionais e a demanda de compra de automóveis, afetando adversamente os negócios da Devedora.

Os preços internacionais de petróleo e derivados são voláteis e fortemente influenciados pelas condições e expectativas da oferta e demanda mundiais, como a guerra entre a Rússia e a Ucrânia, além dos fatores nacionais relacionados à política de preços do governo seguida pela Petrobras.

A volatilidade e a incerteza nos preços internacionais do petróleo provavelmente continuarão nos próximos anos, podendo resultar em alterações nos preços de seus derivados, como a gasolina e o diesel e, de forma indireta, o preço do álcool. Os preços do petróleo estão altamente sujeitos a fatores políticos e econômicos nacionais e internacionais que fogem ao controle da Devedora.

Nesse sentido, o aumento no preço do combustível poderá pressionar negativamente os negócios da Devedora, uma vez que pode ocasionar queda na demanda de transporte automobilístico, bem como gerar um desestímulo à aquisição de veículos, haja vista o maior custo de utilização do veículo pelo consumidor final, afetando adversamente as margens operacionais e as posições competitivas de negócio da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

A forte concorrência nacional e internacional no setor de comercialização de automóveis e autopeças pode afetar os resultados operacionais das controladas da Devedora.

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



O setor de venda de veículos e autopeças possui forte concorrência nos âmbitos nacional e internacional, de modo que os resultados operacionais e financeiros da Devedora e de suas controladas podem ser afetados por fatores políticos e econômicos que influenciem as condições concorrenciais do setor, tais como alterações da carga tributária, principalmente por meio da majoração das alíquotas de impostos sobre produtos industrializados e da criação de tributos temporários, alterações das taxas de juros, flutuações da taxa de câmbio, concessão de benefícios a importadores, diminuição de barreiras alfandegárias para produtos provenientes de determinados países, modificação legislativas, entre outros.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Os avanços tecnológicos, incluindo aumentos em aplicativos de corridas e carona, veículos elétricos e veículos autônomos a longo prazo podem ter um efeito material adverso nos negócios da Devedora.

Prevê-se que a indústria automotiva experimentará mudanças a longo prazo. Os serviços de veículos compartilhados proporcionam aos consumidores uma maior escolha em suas opções de mobilidade pessoal. O efeito destas e de opções de mobilidade similares na indústria automotiva varejista é incerto e pode incluir níveis mais baixos de vendas de veículos. Além disso, os avanços tecnológicos estão facilitando o desenvolvimento de veículos sem condutor. O eventual momento de disponibilidade generalizada de veículos sem condutor é incerto devido a exigências regulatórias, exigências tecnológicas adicionais e aceitação incerta desses veículos pelos consumidores. O efeito dos veículos sem condutor no setor de varejo automotivo é incerto e poderia incluir mudanças no nível de vendas de veículos novos e usados, no preço de veículos novos e no papel, estrutura e insumos das concessionárias franqueadas, qualquer um dos quais poderia afetar materialmente adversamente os negócios, condição financeira e resultados de operações da Devedora. A adoção generalizada de veículos elétricos e a bateria também poderia ter um efeito material adverso sobre a rentabilidade de negócios de peças e serviços da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor Regulação dos setores em que a Devedora atue

Mudanças na legislação fiscal podem resultar em aumentos em determinados tributos diretos e indiretos.

O governo brasileiro implementa regularmente mudanças no regime tributário, representando potencial aumento na carga tributária da Devedora e de suas controladas e na carga tributária de seus clientes e fornecedores. Tais mudanças incluem alterações em alíquotas e, ocasionalmente, a criação de tributos temporários com receita vinculada a finalidades governamentais específicas. Mudanças implementadas à legislação fiscal brasileira com propósitos específicos, como por exemplo a redução do Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI) sobre veículos novos ocorrida em 2012, podem impactar na depreciação da frota e no valor de mercados dos ativos das controladas da Devedora. Aumentos na carga tributária da Devedora e de suas controladas ou efeitos de mudanças na legislação tributária podem impactar adversamente os negócios e resultados operacionais da Devedora e de suas controladas.

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Países estrangeiros onde o emissor atue

Não há riscos envolvendo a Devedora com relação a países estrangeiros, tendo em vista que as operações estão localizadas no Brasil.

Questões sociais

A Devedora está sujeita a obrigações relativas ao respeito aos direitos humanos de todos os stakeholders, que podem fazer com que a Devedora incorra em custos adicionais, bem como em contingências significativas referentes a questões sociais.

A exposição a riscos sociais varia de acordo com as características específicas de cada companhia, do seu setor de atuação e de sua localização geográfica, de forma que cada empresa deverá considerar tais peculiaridade para definir os riscos sociais considerados materiais, segundo sua estratégia e modelo de negócios. De forma geral, os riscos sociais decorrem dos potenciais e efetivos impactos adversos de suas atividades empresariais nos direitos humanos de todos os *stakeholders* envolvidos em sua operação, incluindo seus próprios funcionários, consumidores, fornecedores, investidores e comunidade local onde a Devedora atua, sendo estes conectados direta ou indiretamente às suas atividades.

Caso as providências adotadas pela Devedora para prevenir e administrar os riscos sociais não sejam suficientes para mitigá-los, ela consequentemente estará exposta a riscos legais, regulatórios, operacionais e reputacionais, os quais podem se materializar de diferentes maneiras.

A Devedora depende também da obtenção da licença social para operar (LSO) nas comunidades dos locais onde opera. Embora não seja uma licença formal, obtida mediante procedimento específico junto a autoridades competentes e fundamentada legalmente, a LSO é fruto de um bom relacionamento estabelecido com as comunidades localizadas nos territórios em que a Devedora atua, pautado no endereçamento de suas necessidades e prevenção de impactos e gestão de riscos, sendo essencial para garantir boas condições de operação para a Devedora.

Para a manutenção da LSO, é preciso manter um canal de diálogo aberto com as comunidades, buscando construir uma perspectiva de valor compartilhado de curto, médio e longo prazo. Caso a Devedora não consiga manter sua LSO, sua capacidade em continuar desenvolvendo as operações e se beneficiando da mão de obra e matéria-prima locais pode ser prejudicada em razão da perda do apoio das comunidades, além de danos reputacionais.

A Devedora também deve garantir condições dignas de trabalho aos seus empregados, zelando por sua saúde, segurança e bem-estar e assegurando seu direito de associação e participação em entidades sindicais, em conformidade com leis e regulamentos locais, respeitando os direitos humanos.

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



Um local de trabalho identificado como perigosos, hostil ou discriminatório pode resultar em contingências legais e inibir a capacidade da Devedora de atrair e reter talentos, negociar junto a entidades associativas e sindicais, prevenir incidentes de saúde e segurança do trabalho, e impulsionar a inovação.

No mesmo sentido, se a Devedora não tomar iniciativas bem estruturadas e integradas ao planejamento de longo prazo para fomentar a diversidade, equidade e inclusão, tanto no seu quadro de funcionários quanto na composição dos órgãos estatutários e da liderança, poderá sofrer questionamentos, inclusive em sede judicial, acerca da ausência de metas claras e ações efetivas nesse âmbito.

Não há nenhuma garantia de que a Devedora conseguirá realizar o gerenciamento adequado dos riscos sociais acima apontados atendendo a todos os parâmetros e diretrizes nacionais e internacionais o que, consequentemente, pode eventualmente prejudicar os resultados operacionais e a reputação da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

Questões ambientais

As operações da Devedora estão sujeitas à ampla legislação ambiental, cujo descumprimento pode incorrer em significativos riscos financeiros, operacionais, reputacionais e regulatórios referentes a questões ambientais para a Devedora.

As operações da Devedora estão sujeitas a uma ampla variedade de leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais, relacionados às licenças ou autorizações necessárias ao desenvolvimento dos negócios da Devedora no que tange à instalação e operação de empreendimentos e atividades, uso de recursos hídricos, gerenciamento de resíduos sólidos, supressão de vegetação, impacto em áreas protegidas, uso de produto ou matéria-prima florestal, dentre outros aspectos possivelmente relacionados às suas atividades.

As atividades da Devedora requerem a obtenção e renovação constantes de licenças e autorizações ambientais, das quais dependem a instalação e operação das atividades e dos empreendimentos considerados pelo órgão ambiental competente como potencialmente poluidores ao meio ambiente. Dificuldades técnicas, descumprimento da legislação ambiental relacionada e das condicionantes técnicas estabelecidas nas licenças e autorizações ambientais podem ter efeitos prejudiciais aos negócios da Devedora, uma vez que podem sujeitá-la à imposição de diversas sanções administrativas (tais quais multas simples ou sucessivas, interrupção ou suspensão das atividades, embargo ou fechamento de empreendimentos, revogação de licenças e autorizações, conforme aplicável), ao pagamento de custos para recuperação de áreas degradadas e regularização ambiental (decorrentes de compensação ambiental e embargo, por exemplo), bem como à responsabilização nas esferas civil, administrativa e penal, conforme o caso. Não há nenhuma garantia de que a Devedora, mesmo adotando práticas e processos adequados, não incorrerá em responsabilidade ambiental ou de que essas leis e regulamentos ambientais aplicáveis não mudarão ou tornar-se-ão mais rigorosos no futuro. Nesse sentido, o descumprimento da legislação aplicável e das condicionantes técnicas estabelecidas nas licenças e autorizações pode prejudicar a reputação, os resultados operacionais e a saúde financeira da Devedora.

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



Como o escrutínio das autoridades ambientais, da sociedade e dos investidores quanto ao cumprimento pela Devedora da legislação ambiental nas diversas esferas federativas tem se tornado cada vez mais rigoroso, os custos da Devedora para cumprir as exigências ambientais e reparar possíveis danos podem aumentar substancialmente no futuro. Ademais, os processos relativos ao *compliance* ambiental podem se tornar mais complexos.

A Devedora possui uma matriz de riscos e controles internos que contempla as empresas da Torre Original e estenderá esse mapeamento a todas as empresas da Automob. O objetivo da matriz é identificar através do mapeamento dos processos, quais os aspectos ambientais associados as atividades desenvolvidas e quais os impactos ambientais causados por eles. Com isso, torna-se possível alinhar as propostas de ações que serão aplicadas a esses impactos com os princípios, diretrizes e responsabilidades que são observados no processo de gestão dos riscos corporativos, de forma a possibilitar a adequada identificação, avaliação, tratamento, monitoramento e comunicação dos riscos que possam afetar o plano estratégico. Dentre os riscos mapeados estão questões relacionados a legislações ambientais, havendo a classificação do impacto, probabilidade e controle desse risco. A gestão de riscos ambientais fica a cargo da área de Saúde Segurança e Meio Ambiente (SSMA)/Gestão Integrada

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Desastres naturais poderiam interromper as operações da Devedora.

A economia de países nos quais a Devedora possui operações, bem como suas atividades comerciais e resultados operacionais poderão ser prejudicados devido a riscos naturais (tais como enchentes e incêndios, por exemplo), que podem afetar ou interromper as operações da Devedora e de seus fornecedores, afetar o preço ou a disponibilidade de determinados insumos ou *commodities* necessários para os produtos da Devedora, bem como outras ações podem resultar em complicações generalizadas significativas no comércio e na capacidade das empresas, incluindo a Devedora, de operar normalmente. Tais complicações podem resultar em redução na atividade econômica e confiança empresarial, tanto no mercado brasileiro quanto internacionalmente.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Um aumento nos custos para promoção da logística reversa das baterias e líquidos químicos (óleos lubrificantes e aditivos) que a Devedora comercializa ou o endurecimento da legislação aplicável ao descarte desses resíduos poderá impactá-la de maneira adversa.

Nos termos da legislação aplicável, há obrigação de a realizar a logística reversa – descarte adequado dos produtos para reciclagem – das baterias que são comercializadas nas lojas da Devedora. Para tanto, a Devedora é obrigada a dar a destinação adequada ao resíduo e a manter carcaças de baterias nas lojas.

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



Caso haja um aumento no valor das carcaças, em decorrência do aumento do valor do chumbo, ou caso a legislação sobre logística reversa se torne mais rigorosa, a Devedora pode ser obrigada a incorrer em custos adicionais para cumprir com a legislação, o que a poderá impactar de maneira adversa.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

Questões climáticas, incluindo riscos físicos e de transição

Mudanças climáticas, ou medidas legais, regulamentares ou de mercado para enfrentar as mudanças climáticas, podem afetar negativamente os negócios ou operações da Devedora.

Há uma preocupação crescente sobre os impactos adversos causados pelas emissões de dióxido de carbono e de outros gases de efeito estufa na atmosfera como o aumento das temperaturas globais, mudança dos padrões de tempo e a maior frequência e gravidade dos climas extremos e desastres naturais. As expectativas públicas para redução das emissões de gases de efeito estufa poderão resultar em aumento do custo da energia, transporte e matérias-primas e podem exigir que a Devedora faça investimentos adicionais em instalações e equipamentos devido ao aumento das pressões regulatórias e/ou sociais. Como resultado, os efeitos das mudanças climáticas poderiam causar impactos materiais adversos de longo prazo nos negócios e resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Acordos governamentais internacionais, novas tendências do mercado de energia ou mudanças climáticas não regulares poderão afetar as atividades operacionais ou os resultados da Devedora.

As atividades da Devedora estão sujeitas à evolução dos padrões da indústria, convenções internacionais e exigências relacionadas com a proteção do meio ambiente. Eventuais convenções internacionais ainda não existentes poderão introduzir restrições às atividades petrolíferas. Com a crescente ação global para abrandar as alterações climáticas, novas abordagens regulatórias para redução de emissões de gases associados às atividades de produção de petróleo e gás podem ser desenvolvidas, podendo exigir que a indústria automotiva incorra em custos significativos, que podem ter um impacto negativo na lucratividade dos seus projetos, além de gerar incertezas e exposições a riscos financeiros, operacionais e de reputação, inclusive junto a clientes finais compradores de automóveis, impactando os resultados financeiros da Devedora.

Um número crescente de investidores busca alinhar seus investimentos às políticas climáticas de médio e longo prazo. A maior percepção dos riscos climáticos por parte dos investidores, juntamente com maiores restrições regulatórias relacionadas aos setores intensivos em carbono podem levar a maior dificuldade de acesso a capital e aumento de custos. Investidores estabelecidos em países que se comprometeram com o Acordo de Paris com metas de descarbonização mais agressivas tendem a sofrer pressões ainda mais fortes em suas decisões de investimento.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



Outras questões não compreendidas nos itens anteriores

A desvalorização em condições econômicas e de mercado, em geral, ou a percepção de risco em outros países, especialmente nos Estados Unidos e países de mercados emergentes, pode afetar negativamente a economia brasileira e o preço de mercado de valores mobiliários brasileiros.

O preço de mercado de valores mobiliários de emissores brasileiros é afetado por condições econômicas e de mercado em outros países, incluindo os Estados Unidos, países europeus, bem como outros países latino-americanos e de mercados emergentes 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. Os preços das ações negociadas na B3, por exemplo, foram historicamente sensíveis a flutuações nas taxas de juros nos Estados Unidos, bem como a variações das principais bolsas dos Estados Unidos. Além disso, as crises em outros países de mercados emergentes podem diminuir o interesse de investidores em valores mobiliários de emissores brasileiros, incluindo as nossas ações ordinárias. Esses eventos podem afetar negativamente o preço de mercado das nossas ações ordinárias, restringir o nosso acesso aos mercados de capitais internacionais, afetando as condições de financiamento necessárias às nossas operações no futuro.

Uma eventual recessão e/ou desaceleração econômica global, especialmente nos Estados Unidos e países de mercados emergentes, inclusive em decorrência dos efeitos da guerra entre Rússia e Ucrânia, pode afetar negativamente a economia brasileira e por sua vez levar a uma menor atividade comercial e de consumo, bem como a um aumento em nossas perdas e provisões para devedores duvidosos. Se as condições econômicas no Brasil piorarem devido, entre outros fatores, à redução do nível de atividade econômica, à desvalorização do Real, à inflação ou aos aumentos nas taxas domésticas de juros ou ao aumento no nível de desemprego, um maior percentual de nossos clientes pode se tornar inadimplente, causando efeito relevante adverso em nossos negócios.

Na medida em que problemas econômicos em países de mercados emergentes ou em outros lugares afetem o Brasil negativamente, o negócio e o preço de mercado das ações ordinárias da Devedora também podem ser afetados negativamente.

A diminuição do investimento estrangeiro no Brasil pode afetar negativamente o crescimento e a liquidez na economia brasileira, que, por sua vez, pode ter um impacto negativo sobre os nossos negócios.

A interrupção ou volatilidade nos mercados financeiros globais pode aumentar ainda mais os efeitos negativos sobre o cenário econômico e financeiro no Brasil, o que pode ter um efeito adverso relevante sobre nós.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem causar um efeito adverso relevante nas atividades da Devedora

O Governo Federal realiza intervenções na economia do país e realiza modificações significativas em suas políticas e normas monetárias, fiscais, creditícias e tarifárias.

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



Historicamente, as medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, implicaram em aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de salários e preços, bloqueio ao acesso a contas bancárias, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas. A Devedora não tem controle sobre quais medidas ou políticas o Governo Federal poderá adotar no futuro, e não pode prevêê-las. As atividades, situação financeira, resultados operacionais e perspectivas da Devedora poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: taxas de juros, inflação, liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos, expansão ou contração da economia brasileira, de acordo com as taxas de crescimento do PIB, racionamento de água e/ou energia, controle do preço de combustíveis, instabilidade social e política, política monetária, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, política fiscal e outros acontecimentos políticos, diplomáticos, 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 podem contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras.

Além dos pontos levantados acima, o atual governo vem apresentando limitações na sua capacidade de aprovar reformas necessárias e, conseqüentemente, de implementar políticas e/ou medidas que estimulem o crescimento econômico e reaqueçam o mercado financeiro. Além disso, a economia brasileira foi afetada adversamente por eventos políticos recentes que também afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, prejudicando assim o desempenho econômico brasileiro. Tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão ter um efeito adverso relevante sobre as atividades e os resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

A instabilidade política tem afetado adversamente a econômica brasileira, e pode vir a impactar os negócios da Devedora e o preço de negociação de suas ações.

O ambiente político brasileiro influenciou historicamente e continua influenciando o desempenho da economia do país. As crises políticas afetaram e continuam afetando a confiança dos investidores e do público em geral, resultando em desaceleração econômica e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

A incerteza política e econômica e quaisquer novas políticas ou mudanças nas políticas atuais podem ter um efeito adverso relevante sobre os negócios, resultados operacionais, situação financeira e perspectivas da Devedora. A incerteza sobre se o governo brasileiro implementará mudanças na política ou regulamentação que afetem esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade dos títulos emitidos no exterior por empresas brasileiras. Historicamente, o cenário político no Brasil influenciou o desempenho da economia brasileira. Em particular, crises políticas afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, o que afetou adversamente o desenvolvimento econômico no Brasil.

Devido à recente eleição e troca de governo, há incertezas costumeiras quanto à adoção de novas políticas, o que afeta a disposição dos investidores e pode contribuir para a incerteza econômica no

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



Brasil.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

O desenvolvimento e a percepção de risco em outros países, particularmente em países da América Latina, de economia emergente e nos Estados Unidos, China e União Europeia, podem afetar adversamente a economia brasileira, os negócios da Devedora e o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive das ações de emissão da Devedora.

O valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras pode ser influenciado, em diferentes medidas, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive dos Estados Unidos, China e União Europeia, de países da América Latina e de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode, diante da perspectiva envolvendo os contornos do evento, causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros, em especial, aqueles negociados em bolsa de valores. Potenciais crises nos Estados Unidos, China e União Europeia, ou nos países da América Latina e outros de economia emergente podem, dependendo da dimensão de seus efeitos, reduzir, em certa medida, o interesse dos investidores nos valores mobiliários dos emissores brasileiros, inclusive os valores mobiliários de emissão da Devedora. Os preços das ações na B3, por exemplo, são historicamente afetados por determinadas flutuações nas taxas de juros vigentes nos Estados Unidos, bem como pelas variações dos principais índices de ações norte-americanos. Isso poderia prejudicar o preço das ações da Devedora, além de dificultar ou impedir totalmente seu acesso ao mercado de capitais e ao financiamento de operações da Devedora no futuro em termos aceitáveis, ou sob quaisquer condições.

Além disso, fatores relacionados à geopolítica internacional podem afetar adversamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais. O conflito envolvendo a Federação Russa e a Ucrânia, por exemplo, gera um risco de volatilidade nos preços dos combustíveis e do gás, os quais são produzidos em larga escala pela Federação Russa e importados pelos países da União Europeia e pelo Reino Unido; ocorrendo simultaneamente à possível valorização do dólar, esses aumentos causariam ainda mais pressão inflacionária e poderiam dificultar a retomada econômica brasileira. Adicionalmente, o conflito impacta o fornecimento global de commodities agrícolas, de modo que, havendo reajuste para cima do preço dos grãos devido à alta procura, a demanda pela produção brasileira aumentaria, tendo em vista a alta capacidade de produção e a consequente possibilidade de negociar por valores mais competitivos; dessa forma, aumentam-se as taxas de exportação e elevam-se os preços internos, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Por fim, importante mencionar que parcela significativa do agronegócio brasileiro é altamente dependente de fertilizantes importados da Federação Russa, bem como de dois de seus aliados (República da Bielorrússia e República Popular da China); dessa forma, a mudança na política de exportação desses produtos poderá impactar negativamente a economia e, por consequência, o mercado de capitais. Frise-se que, diante da invasão perpetrada no dia 24 de fevereiro de 2022, afloram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos, mas em muitas outras nações indiretamente interessadas na questão, especialmente os Estados Unidos, o Reino Unido e países da União Europeia, trazendo um cenário de altíssima incerteza para a economia global.

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



Estes desenvolvimentos, bem como potenciais crises e formas de instabilidade política daí decorrentes ou qualquer outro desenvolvimento imprevisto, podem afetar negativamente a Devedora e o valor de mercado das ações de sua emissão.

Por fim, essas tensões podem gerar uma instabilidade política e econômica ao redor do mundo, impactando o mercado e diretamente, o mercado de ações.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Flutuações da taxa de câmbio e variações significativas nas taxas de juros podem afetar de forma negativa os resultados operacionais da Devedora.

A Devedora importa diversos insumos, peças e equipamentos, de forma que possui alta exposição em Dólar, inclusive sendo parte em contratos de swap. Não se pode garantir que o Real não sofrerá valorização ou desvalorização significativas em relação ao Dólar, e a instabilidade da taxa de câmbio pode ter um efeito negativo significativo sobre os resultados operacionais da Devedora. Por exemplo, a moeda brasileira durante as últimas décadas experimentou variações frequentes e significativas em relação ao Dólar e a outras moedas estrangeiras. Em 31 de dezembro de 2019, a taxa de câmbio de venda de dólar foi de R\$ 4,0307 por US\$ 1,00, refletindo uma depreciação de 4,0234% em relação ao dólar norte-americano em comparação a 31 de dezembro de 2018. Em maio de 2020, o real se desvalorizou ao seu nível mais baixo desde o início da moeda, a R\$ 5,93 por US\$ 1,00. Em 31 de dezembro de 2020, a taxa de câmbio de venda do Dólar foi de R\$ 5,19 por US\$ 1,00 refletindo uma depreciação do Real em relação ao dólar norte-americano de 22,4% em comparação a 31 de dezembro de 2019. Em 31 de dezembro de 2021, a taxa de câmbio de venda do dólar foi de R\$ 5,5799 por US\$ 1,00 refletindo uma depreciação do Real em relação ao dólar norte-americano de 7,39% em comparação a 31 de dezembro de 2020. Em 31 de dezembro de 2022, a taxa de câmbio de venda do dólar foi de R\$5,2780 por US\$1,00, refletindo uma valorização de 5,71% em relação ao dólar norte-americano em comparação a 31 de dezembro de 2021.

As depreciações do Real em relação ao Dólar podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e acarretar aumentos das taxas de juros, podendo afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo e os resultados operacionais da Devedora, por conta da retração no consumo e aumento dos custos da Devedora. Os negócios, situação financeira, resultados operacionais e perspectivas da Devedora poderão ser afetados negativamente por mudanças em tais políticas cambiais.

Adicionalmente, a economia brasileira é afetada pelas condições de mercado e pelas condições econômicas internacionais, 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.

A Devedora não pode 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 econômicas 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

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



Isso poderá afetar a liquidez e o preço de mercado das Ações, bem como poderá afetar o futuro acesso da Devedora ao mercado de capitais brasileiros e a financiamentos em termos aceitáveis, o que poderá afetar adversamente o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Devedora. Desta forma, fatores que possam ter impactos econômicos nos mercados internacionais podem trazer impactos ainda mais profundos no mercado brasileiro de valores mobiliários.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Riscos Relacionados à Fiadora

A Fiadora é uma sociedade holding e depende dos resultados de suas subsidiárias.

A Fiadora é uma sociedade de participação (holding) e depende dos resultados de suas subsidiárias. Os resultados da Fiadora e a sua capacidade de distribuir dividendos aos seus acionistas dependem das operações, do fluxo de caixa e dos lucros de suas subsidiárias, sendo que essas sociedades podem estar sujeitas a obrigações decorrentes de contratos de financiamento ou empréstimos que limitem a transferência de dividendos para a Fiadora. Ressaltamos que as subsidiárias JSL, Movida e Vamos são listadas no novo mercado da B3, que tem como regra 25% de dividendos mínimos obrigatórios.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

A Fiadora pode não ser bem-sucedida na execução de eventuais aquisições, assim como a Fiadora pode assumir certas contingências não identificadas e/ou não identificáveis em decorrência de aquisições de outras empresas.

A Fiadora pode aproveitar oportunidades de crescimento por meio de aquisições estratégicas. Não há como assegurar que a Fiadora será bem-sucedida em identificar, negociar ou concluir tais aquisições. Adicionalmente, a integração dos negócios e atividades da Fiadora aos das empresas adquiridas poderá se mostrar mais custosa do que originalmente previsto, não podendo a Fiadora garantir que será capaz de integrar tais empresas ou bens adquiridos em seus negócios de forma bem-sucedida, tampouco de diligenciar devidamente as contingências das empresas adquiridas. O insucesso da sua estratégia de aquisições pode afetar, material e adversamente, sua situação financeira e os resultados da Fiadora. Além disso, determinadas aquisições que a Fiadora vier a considerar poderão estar sujeitas à obtenção de autorizações das autoridades brasileiras de defesa da concorrência e demais autoridades aplicáveis. A Fiadora pode não ter sucesso na obtenção de tais autorizações necessárias ou na sua obtenção em tempo hábil para integrar as empresas adquiridas de modo eficaz e estratégico.

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis na ocasião dos processos de auditoria legal realizados com base em documentos e informações então apresentados pelas empresas adquiridas no âmbito dos respectivos processos de aquisição, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores a tais aquisições que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências materiais de qualquer natureza com relação às empresas adquiridas poderão impactar a Fiadora de forma negativa e, por consequência, impactar seus resultados operacionais e prejudicar os seus acionistas.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

O financiamento da estratégia de crescimento da Fiadora requer capital intensivo de longo prazo.

A competitividade e a implementação da estratégia de crescimento da Fiadora dependem de sua capacidade de fazer investimentos e expandir suas atividades. Para financiar esse crescimento, a Fiadora depende do seu desempenho operacional e da sua capacidade de obtenção de financiamentos de longo prazo. Não é possível garantir que a Fiadora será capaz de obter financiamento suficiente para custear a totalidade dos investimentos previstos em seu plano de negócios atual e para financiar sua estratégia de expansão. Além disso, não é possível garantir que tais financiamentos, inclusive via emissões de dívidas e/ou operações securitizadas, serão obtidos em custos ou com taxas de desconto razoáveis. Adicionalmente, condições macroeconômicas adversas, condições específicas da indústria em que a Fiadora atua, desempenho operacional da Fiadora ou outros fatores externos ao ambiente de negócios da Fiadora, poderá afetar de forma adversa seu crescimento.

Caso a capacidade da Fiadora de captar recursos para financiamento de suas atividades ou para a sua expansão seja afetada, poderá haver impacto negativo na competitividade da Fiadora, o que pode afetar negativamente os negócios, resultados e, conseqüentemente, a condição financeira da Fiadora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Não há como garantir o pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio aos acionistas da Fiadora no futuro.

Qualquer decisão futura de pagar dividendos para as ações de emissão da Fiadora será discricionária, observado também o disposto na Lei das Sociedades por Ações. A decisão de distribuir dividendos e/ou juros sobre o capital próprio dependerá da rentabilidade, condição financeira, plano de investimentos e restrições impostas pela legislação aplicável. Além disso, a capacidade da Fiadora assegurar que a Fiadora irá pagar ou será capaz de pagar proventos aos seus acionistas.

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



Por fim, a isenção de imposto de renda sobre a distribuição de dividendos e a tributação atualmente incidente sob o pagamento de juros sobre capital próprio prevista na legislação atual poderá ser revista e tanto os dividendos recebidos, quanto os distribuídos poderão passar a ser tributados e/ou, no caso dos juros sobre capital próprio, ter sua tributação majorada no futuro, impactando o valor líquido a ser recebido pelos acionistas a título de participação nos resultados da Fiadora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Os processos de governança da Fiadora, gestão de riscos e compliance podem falhar em detectar comportamentos contrários à legislação e regulamentação aplicáveis e aos seus padrões de ética e conduta, podendo ocasionar impactos materiais e adversos em seus negócios, situação financeira, resultados operacionais e cotação de mercado de suas ações ordinárias.

A Fiadora está sujeita à Lei nº 12.846/13 (“Lei Anticorrupção”), que impõe responsabilidade objetiva às empresas, no âmbito cível e administrativo, por atos lesivos previstos nesta Lei Anticorrupção praticados em seu interesse ou benefício, exclusivo ou não. Dentre as sanções aplicadas àqueles considerados responsáveis estão: multas, perda de benefícios ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição parcial de suas atividades, confisco de ativos que representem vantagem direta ou indiretamente obtida da infração, ou dissolução da pessoa jurídica envolvida na conduta ilícita, sanções estas que, se aplicadas, podem afetar material e adversamente os resultados da Fiadora.

Adicionalmente, os processos de governança, políticas, gestão de riscos e *compliance* da Fiadora podem não ser capazes de detectar (i) violações à Lei Anticorrupção ou outras violações relacionadas, (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos que sejam praticados em seu interesse ou benefício, inclusive por parte de administradores, empregados, pessoas físicas e jurídicas contratadas e outros agentes que possam representar ou atuar em nome da Fiadora, e (iii) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos e morais, que possam afetar material e adversamente a reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Fiadora, ou a cotação de mercado de suas ações ordinárias de forma negativa.

A Fiadora também pode vir a ser solidariamente responsabilizada pelo pagamento de multa e reparação integral do dano causado em razão de práticas contrárias à Lei Anticorrupção por suas sociedades controladoras, controladas, coligadas ou consorciadas, que nesse caso poderiam afetar material e adversamente a reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Fiadora, ou a cotação de mercado de suas ações ordinárias de forma negativa.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Riscos Relativos a Alterações na Legislação e Regulamentação Tributárias Aplicáveis aos CRI.

Risco Relacionado a Tributação dos CRI: Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares dos CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis, poderá afetar a rentabilidade do CRI e diminuir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



Outros riscos.

Recente regulamentação específica acerca das emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis e Inexistência de jurisprudência acerca da securitização: A atividade de securitização dos Créditos Imobiliários e de operações de securitização está sujeita à Resolução CVM 60 e à Lei nº 14.430. Como a Resolução CVM 60 e a Lei nº 14.430 possuem início da sua vigência em data recente e não há tradição ou jurisprudência no mercado de capitais brasileiro acerca deste tipo de operação financeira, poderão surgir diferentes interpretações acerca da Resolução CVM 60 e da Lei nº 14.430, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá afetar de modo adverso o CRI e consequentemente afetar de modo negativo os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia fluante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento dos CRI, o que poderá resultar em prejuízos para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Risco da existência de Credores Privilegiados: Os dispositivos na Lei nº 14.430 e previstos no Termo de Securitização que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia Securitizadora à emissão específica de Certificados de Recebíveis Imobiliários produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia Securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos.

Fatores de Risco



Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto

Entretanto, a Medida Provisória 2.158, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”, de forma que, eventualmente, a autoridade judiciária poderá desconhecer ou não reconhecer o disposto na Lei nº 14.430.

Por força da Medida Provisória 2.158 acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, eventualmente e por desconhecimento do poder judiciário 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 Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores, de modo poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, 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 o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos: A ocorrência de qualquer evento que acelere o pagamento dos Créditos Imobiliários, o seu vencimento antecipado ou a sua recompra, de forma parcial ou total, conforme o caso, ensejará a amortização dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, de modo poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, da Devedora e/ou de suas subsidiárias: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora e a Devedora poderão estar sujeitas 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 e a Devedora em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



disposições contidas nos documentos desta operação.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI 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 fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.

Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações, de modo poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Risco da necessidade de realização de aportes na Conta Centralizadora: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos do Termo de Securitização.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Risco de ausência de quórum para deliberação em Assembleia Especial: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial de Titulares dos CRI necessitam de quórum qualificado para serem aprovadas, nos termos do Termo de Securitização. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Especial de Investidores: As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas (a) em primeira convocação, de titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, e (b) em segunda convocação, de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos presentes na respectiva Assembleia Especial de Titulares dos CRI, ressalvados os quóruns qualificados e específicos estabelecidos no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.

Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente Emissão buscou identificar eventuais contingências relacionadas à Devedora, assim como eventuais riscos envolvidos na constituição da Fiança, tendo sido realizada com escopo restrito, de modo que nem todos os documentos necessários para a completa análise da Devedora foram apresentados. Além disso, alguns documentos compartilhados no âmbito da auditoria jurídica se reportavam à data-base anterior à data de emissão do CRI. A carência da apresentação de determinados documentos e a apresentação de documentos considerando data-base anterior poderão: (a) não revelar potenciais contingências da Devedora; e (b) não revelar fatos ou riscos relacionados à constituição da Fiança. A realização de auditoria jurídica nos termos mencionados neste item não pode ser entendida como exaustiva de modo que, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que impactem negativamente a Emissão, devendo, nesse sentido, os potenciais Investidores analisar os pontos relativos à auditoria jurídica previstos neste item antes de tomar uma decisão de investimento.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.

Risco da Ausência de Garantias e de existência, constituição e suficiência da Fiança: Além da constituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos dos Patrimônios Separados e da Fiança outorgada pela Fiadora, não foi e nem será constituída nenhuma garantia para garantir o adimplemento dos CRI. Em caso de inadimplemento das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da Oferta, seu eventual pagamento dependerá, principalmente, do sucesso da execução da Fiança. O processo de excussão da Fiança, tanto judicial quanto extrajudicial, pode ser demorado e seu sucesso depende de fatores que estão fora do controle dos Titulares dos CRI, podendo ainda o produto da excussão não ser suficiente para pagar integralmente ou até mesmo parcialmente o saldo devedor dos CRI. Na eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito dos CRI, 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.

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças: O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de CRI, a Devedora, a Securitizadora e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho da Devedora ou a capacidade da Devedora de cumprir com suas obrigações financeiras, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

Eventual Rebaixamento na Classificação de Risco dos CRI poderá acarretar a redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário: Na realização de uma classificação de risco (*rating*), determinados fatores relativos à Devedora são considerados, tais como sua situação financeira, sua administração e seu desempenho. São estudadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Devedora, os direitos a elas atribuídos em contratos e os fatores político-econômicos que podem afetar os aspectos operacionais e econômico-financeiros da Devedora. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, incluindo a obrigação de pagar principal e juros dos CRI no prazo estipulado. Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI durante sua vigência, poderá afetar negativamente o preço desses valores mobiliários e sua negociação no mercado secundário. Adicionalmente, na ocorrência de eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI, a Devedora poderá encontrar dificuldades de captação por meio de outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, consequentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora e na sua capacidade de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



Além disso, alguns dos principais investidores que compram valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil estão sujeitos a regulamentações específicas que limitam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento na classificação de risco dos CRI pode fazer com que esses investidores alienem seus CRI no mercado secundário, podendo vir a afetar adversamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Riscos Relacionados à Oferta e aos CRI.

Risco de Formalização: O lastro dos CRI é composto pelos Créditos Imobiliários. Falhas na elaboração e formalização da Escritura de Emissão e dos respectivos instrumentos de garantia podem afetar o lastro dos CRI e, por consequência, afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, consequentemente afetando de maneira adversa os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Risco de Concentração: Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures e na Fiadora, em razão da Fiança sendo que todos os fatores de risco de crédito a ela aplicáveis são capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Uma vez que os pagamentos devidos em decorrência dos CRI, tais como, Amortização dos CRI e Remuneração dos CRI e, se aplicável, Encargos Moratórios, dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos pela Devedora e/ou pela Fiadora, em virtude da Fiança, os riscos a que a Devedora e/ou a Fiadora estejam sujeitas podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora e/ou da Fiadora na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar os pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI e consequentemente afetando de maneira adversa os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Risco de Resgate Antecipado: Os CRI serão resgatados de forma antecipada e obrigatória nos casos de (i) Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; (ii) Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (iii) declaração de vencimento antecipado da Debêntures; ou (iv) indisponibilidade da Taxa DI ou Taxa IPCA, observado o disposto na Cláusula 5.7.1 do Termo de Securitização. Em qualquer uma dessas situações descritas o horizonte original de investimento do titular de CRI será frustrado e poderão ocorrer prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI, tendo em vista a possibilidade de não haver, no momento do evento em questão, outros ativos no mercado de risco e retorno semelhantes aos CRI.

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



Além disso, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na data de seu vencimento.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Risco de não cumprimento de condições precedentes: O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes que devem ser satisfeitas para a realização da distribuição dos CRI, , dentre elas, a obtenção de classificação de risco dos CRI, em escala nacional, equivalente a “AAA”, o qual será emitido pela Agência de Classificação de Risco em 21 de março de 2023, data esta anterior ao início do Período de Reserva (conforme definido neste Prospecto). Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes, inclusive, da não obtenção da classificação de risco dos CRI, em escala nacional, equivalente a “AAA”, nos termos do Contrato de Distribuição, os Coordenadores da Oferta poderão decidir pela não continuidade da Oferta. 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 consequente cancelamento da Oferta.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Risco de Pré Pagamento: A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, **(i)** em relação às Debêntures da 1ª Série, 2 (dois) anos (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir do dia 15 de abril de 2025 (inclusive); e **(ii)** em relação às Debêntures da 2ª Série e às Debêntures da 3ª Série, 3 (três) anos (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir do dia 15 de abril de 2026 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures das respectivas Séries, a critério da Devedora, ou realizar a amortização extraordinária facultativa das Debêntures, o que irá ocasionar obrigatoriamente o Resgate Antecipado dos CRI ou amortização extraordinária, em qualquer situação o horizonte original de investimento dos Titulares dos CRI será frustrado. Nesses cenários, poderão ocorrer prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI, tendo em vista a possibilidade de não haver, no momento do evento em questão, outros ativos no mercado de risco e retorno semelhantes aos CRI. Além disso, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na data de seu vencimento

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Risco relacionado a Fiança: Em caso de inadimplemento de qualquer uma das obrigações da Devedora, não sanado no prazo de cura previsto, conforme o caso, a Emissora poderá excutir as Garantias para

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Com base nas demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, o patrimônio líquido da Fiadora é de R\$ 5.581.753.000,00 (cinco bilhões, quinhentos e oitenta e um milhões, setecentos e cinquenta e três mil reais), sendo certo que o patrimônio da Fiadora poderá ser afetado por outras obrigações, inclusive garantias reais ou fidejussórias, assumidas e/ou que venham a ser pela Fiadora perante terceiros, o que eventualmente poderá reduzir o seu patrimônio líquido, e em caso de inadimplemento de qualquer uma das obrigações da Devedora, não sanado no prazo de cura previsto, conforme o caso, a Emissora poderá excutir as Garantias para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, hipótese em que o patrimônio líquido da Fiadora poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, neste caso a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações estabelecidas no Termo de Securitização frente aos Titulares dos CRI seria afetada negativamente, o que poderá frustrar o horizonte de investimento dos Titulares dos CRI, afetando de maneira adversa os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Risco de Fungibilidade: A Emissora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de *inputs* manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora e em suas operações e reputação de seu negócio, podendo assim afetar e maneira adversa os CRI e consequentemente afetar de maneira negativa os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* pode afetar adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI 3ª Série e poderá resultar na redução da liquidez dos CRI. A Remuneração dos CRI 3ª Série 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 3ª Série. A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI 3ª Série na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI 3ª Série para os Investidores Qualificados, reduzindo liquidez desses CRI posteriormente no mercado secundário. O Coordenador Líder não tem como garantir que o investimento nos CRI 3ª Série por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI 3ª Série que subscreverem e integralizarem fora de circulação.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora. As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas nos Prospectos e formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora constantes dos Prospectos, do Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, fazendo com que o Investidor tenha um retorno inferior ao esperado.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.

Falta de liquidez dos CRI no mercado secundário e de período de restrição para negociação: 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 as Datas de Vencimento dos CRI. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular de 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. Além disso, os Titulares dos CRI somente podem negociar entre Investidores Qualificados e Investidores Profissionais durante os 6 (seis) primeiros meses contados da data de encerramento da Oferta, o que poderá dificultar a negociação dos CRI em mercado secundário e, consequentemente, afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio

Credores Privilegiados (MP 2.158-35). A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas estabelecem 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, ela prevê que permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação. Apesar de a Emissora ter instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, por meio do Termo de Securitização, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, que a Emissora, eventualmente venham a ter, poderão concorrer de forma privilegiada com os Titulares dos CRI sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral do saldo devedor dos CRI atualizado após o pagamento das obrigações da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



Risco referente à Taxa DI: A Súmula 176 do Superior Tribunal de Justiça enuncia que: “é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor à taxa de juros divulgada pela ANBID/CETIP”. Apesar de a referida súmula não vincular as decisões do Poder Judiciário, existe a possibilidade de, em uma eventual disputa judicial, a validade da estipulação da Taxa DI ser questionada. Caso isso aconteça, os Titulares dos CRI serão afetados negativamente.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

Risco referente à Ausência de Análise Prévia da CVM e da ANBIMA: A Oferta foi objeto de registro automático na CVM, ou seja, não houve análise prévia da CVM. Caso a CVM verifique alguma inconsistência, está poderá solicitar modificações na Oferta, o que poderá atrasar seu cronograma ou modificar seus termos e condições. Caso isso aconteça, os Investidores serão afetados negativamente.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

Risco referente à averbação de alguns Contratos de Locação: Alguns dos Contratos de Locação não estão devidamente averbados nos cartórios de registro geral de imóveis em que o respectivo imóvel está registrado. Na Data de Emissão dos CRI, alguns dos Contratos de Locação não se encontram averbados nos cartórios de registro geral de imóveis. Nesta hipótese, caso ocorra a venda de quaisquer um dos imóveis objeto dos Contratos de Locação, o novo adquirente não estará obrigado a respeitar o prazo e condições da referida locação, podendo ainda tal contrato ser rescindido, o que poderá impactar negativamente na comprovação da destinação de recursos pelo devedor dos Créditos Imobiliários, acarretando o vencimento antecipado das Debêntures e consequentemente dos CRI. Em caso de vencimento antecipado, poderá 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. Adicionalmente, em caso de rescisão de algum Contrato de Locação em que não seja possível sua substituição observados os termos e condições previstos na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização, a Devedora estará obrigada a efetuar a amortização extraordinária obrigatória das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, em valor equivalente ao do Contrato de Locação rescindido e que não foi substituído, sendo o valor da referida Amortização Extraordinária previsto nos termos do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão. Em caso de Amortização Extraordinária dos CRI, 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

Fatores de Risco

Conforme páginas 18 a 55 do Prospecto



(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 amortizados extraordinariamente na Data de Vencimento.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

Risco decorrente da não emissão de carta conforto por auditores independentes da Fiadora no âmbito da Oferta: No âmbito da Emissão, não será emitida manifestação escrita por parte dos auditores independentes da Fiadora acerca da consistência das informações financeiras da Fiadora constantes no Formulário de Referência da Fiadora com as Demonstrações Financeiras por ela divulgadas. Consequentemente, os auditores independentes da Fiadora não se manifestarão sobre a consistência das informações contábeis da Fiadora constantes dos Formulários de Referência. Caso exista qualquer inconsistência ou imprecisão, tal informação pode induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Demais Riscos: 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 etc.

MATERIAL PUBLICITÁRIO



MUITO OBRIGADO.

Relações com Investidores

+55 (11) 2377-7178 ri@simpar.com.br www.ri.simpar.com.br

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM ESPECIAL, A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO E OS TERMOS E CONDIÇÕES DESTE MATERIAL, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO