

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Oferta Pública de Certificado de Recebíveis Imobiliários das
1ª e 2ª Séries da 80ª Emissão da Virgo Companhia de
Securitização S.A., lastreados em Créditos Imobiliários
Devidos pela Companhia Brasileira de Distribuição
no volume de, até

R\$ 750.000.000,00

(setecentos e cinquenta milhões de reais)

Rating Preliminar da Oferta: 'AAA(EXP)sf(bra)' atribuído pela Fitch Brasil Ratings

Classificação ANBIMA dos CRI

Categoria: Corporativos

Concentração: Concentrado

Tipo de Segmento: Outros

Tipo de Contrato com Lastro: Valores Mobiliários Representativos de Dívida



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer



Esta apresentação (“Apresentação”) é uma apresentação de informações gerais da Companhia Brasileira de Distribuição (“Devedora”), preparada exclusivamente com a finalidade de servir como suporte às apresentações para os Investidores (conforme abaixo definido) (roadshow) da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais (“CRI”), das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries, da 80ª (octogésima) emissão da Virgo Companhia de Securitização (“Emissora”), lastreados em créditos imobiliários devidos pela Devedora, representados pelas debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 2 (duas) séries, em sistema de vasos comunicantes, para colocação privada, da 19ª (décima nona) emissão, da Devedora (“Emissão” e “Oferta”, respectivamente), a ser realizada sob o rito de registro automático nos termos do artigo 27 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), da Resolução CVM nº 60, de 23 dezembro de 2021, conforme alterada, da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, do “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários”, expedido pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), atualmente em vigor (“Código ANBIMA”), bem como com as demais disposições aplicáveis, sob a coordenação da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“XP” ou “Coordenador Líder”), da UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“UBS BB”) e do Banco Itaú BBA S.A. (“Itaú BBA”) e, em conjunto com o Coordenador Líder e a UBS BB, “Coordenadores da Oferta”).

Qualquer informação aqui descrita não implica, por parte dos Coordenadores da Oferta, em qualquer declaração ou garantia com relação às expectativas de rendimentos futuros, à devolução do valor principal investido e/ou ao julgamento sobre a qualidade da Emissora, da Devedora, dos CRI ou da Oferta.

A Oferta consistirá na distribuição pública dos CRI sob o rito de registro automático nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 160, e será destinada exclusivamente a “Investidores Profissionais” e “Investidores Qualificados”, assim definidos, respectivamente, nos termos dos artigos 11 e 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores”), os quais devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria análise, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora e a Devedora, suas respectivas atividades e situação financeira.

ESTA APRESENTAÇÃO CONTÉM INFORMAÇÕES GERAIS DA DEVEDORA, E FOI PREPARADA EXCLUSIVAMENTE COM A FINALIDADE DE SERVIR COMO SUPORTE ÀS APRESENTAÇÕES PARA OS INVESTIDORES (ROADSHOW) DA OFERTA, E NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI, BEM COMO NÃO DEVE SER INTERPRETADO COMO UM CONVITE, UMA SOLICITAÇÃO OU OFERTA PARA COMPRA OU VENDA DE QUAISQUER VALORES MOBILIÁRIOS, RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO, SUGESTÃO DE ALOCAÇÃO OU ADOÇÃO DE ESTRATÉGIAS POR PARTE DOS DESTINATÁRIOS.

A divulgação dos termos e condições da Oferta está sujeita aos limites e restrições estabelecidos na Resolução CVM 160 e no “Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries, da 80ª (octogésima) emissão da Virgo Companhia de Securitização lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Companhia Brasileira de Distribuição” (“Prospecto Preliminar”).

Quaisquer termos e condições dos CRI que sejam aqui citados são meramente indicativos. Antes de decidir investir nos CRI, os potenciais Investidores devem ler o Prospecto Preliminar, o “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries, da 80ª (octogésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Companhia Brasileira de Distribuição” (“Termo de Securitização”), a “Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries, da 80ª (octogésima) emissão da Virgo Companhia de Securitização lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Companhia Brasileira de Distribuição” (“Lâmina”) e os demais documentos da Oferta, de modo a obter uma descrição mais detalhada dos CRI, da Emissão e da Oferta e dos riscos envolvidos, especialmente a seção relativa aos fatores de risco, além das demonstrações financeiras da Devedora, constantes nos anexos dos Prospectos, e não com base no conteúdo deste material. O Termo de Securitização, quando assinado, poderá ser obtido junto à Emissora, aos Coordenadores da Oferta e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, na qualidade de representante, perante a Emissora e quaisquer terceiros, dos interesses da comunhão dos titulares de CRI.

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem estar familiarizados com as informações usualmente prestadas pela Devedora aos seus acionistas, investidores e ao mercado em geral, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas ao público investidor em geral e/ou a investidores que investem em ofertas públicas sob o rito ordinário, nos termos do artigo 28 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 DESTES MATERIAIS, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Disclaimer

Esta Apresentação não pretende ser a única base sobre a qual uma decisão ou determinação com relação a viabilidade de qualquer operação aqui contemplada deve ser feita. A decisão de investimento dos potenciais Investidores nos CRI é de sua exclusiva responsabilidade. Qualquer decisão de compra ou venda de títulos e valores mobiliários deverá ser baseada em informações públicas existentes sobre os referidos títulos e, quando apropriado, deve levar em conta o conteúdo dos correspondentes prospectos arquivados, e à disposição, nas entidades governamentais responsáveis por regular o mercado e a emissão dos respectivos títulos. É recomendável a confirmação das informações contempladas nesta Apresentação previamente à conclusão de qualquer negócio.

As informações contidas nesta Apresentação refletem as atuais condições da Devedora e respectivos pontos de vista desta, até esta data. A Emissora e os Coordenadores da Oferta não assumem qualquer obrigação de atualizar quaisquer das informações contidas nesta Apresentação, as quais estão sujeitas a alterações sem aviso prévio aos seus destinatários. **Ainda, as performances passadas da Devedora não devem ser consideradas como indicativas de resultados futuros.**

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que devem ser observados pelos potenciais Investidores, incluindo fatores como liquidez, crédito, mercado, regulamentação específica, entre outros. Antes de tomar uma decisão de investimento nos CRI, os Investidores devem considerar, cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis nesta Apresentação, e avaliar a seção “4. Fatores de Risco”, indicados no Prospecto Preliminar, para ciência de certos fatores que devem ser considerados em relação à subscrição e integralização dos CRI, e as informações que entendam ser necessárias sobre a Devedora.

Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio da B3, sendo a liquidação financeira da negociação e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160, OS CRI ESTÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES DE NEGOCIAÇÃO E, POR ESTA RAZÃO, SOMENTE PODERÃO SER REVENDIDOS AO PÚBLICO INVESTIDOR EM GERAL APÓS DECORRIDOS 6 (SEIS) MESES DA DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA, CONFORME DISPOSTO NO INCISO III DO ARTIGO 86 DA RESOLUÇÃO CVM 160.

Esta Apresentação não é direcionada para objetivos de investimento, situações financeiras ou necessidades específicas de qualquer investidor. Esta Apresentação não tem a intenção de fornecer bases de avaliação para terceiros de quaisquer valores. Esta Apresentação não contém todas as informações que um potencial Investidor deve considerar antes de tomar sua decisão de investimento nos CRI.

A decisão de investimento dos potenciais Investidores nos CRI é de sua exclusiva responsabilidade e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Os potenciais Investidores devem tomar a decisão de investir nos CRI, considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Portanto, recomenda-se que os potenciais investidores recorram a assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nos CRI.

Os Coordenadores da Oferta, as entidades de seu grupo econômico e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas, danos ou prejuízos, diretos ou indiretos, que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada pelo Investidor com base nas informações contidas nesta Apresentação.

Os Coordenadores da Oferta e seus representantes não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas nesta Apresentação.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer



A Oferta não é adequada aos potenciais Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão e/ou na Oferta ou que não tenham acesso à consultoria especializada, em especial regulatórias, tributárias, legais, negociais, de investimentos e financeiras; (ii) necessitem de liquidez considerável com relação aos CRI, uma vez que a negociação dos CRI no mercado secundário é restrita; (iii) não estejam dispostos a correr o risco de crédito privado; e (iv) não estejam dispostos a correr riscos do setor de atuação da Devedora.

A OFERTA SERÁ REALIZADA SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, NOS TERMOS DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM 160, E, PORTANTO, NÃO ESTÁ SUJEITA À ANÁLISE PRÉVIA DA CVM, SENDO SUA DISTRIBUIÇÃO REALIZADA AUTOMATICAMENTE APÓS O REGISTRO DA OFERTA.

Conforme previsto no inciso VIII do artigo 26 da Resolução CVM 160, a Oferta está automaticamente dispensada da análise prévia da CVM. Nesse sentido, nenhum documento relativo à Devedora, aos CRI, à Emissão e/ou à Oferta foram ou serão objeto de análise/revisão pela CVM, pela ANBIMA ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora. Adicionalmente, nos termos do inciso I, do artigo 20 do Código ANBIMA, a Oferta deverá ser registrada na ANBIMA no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado de acordo com os termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

O Investidor deve estar ciente das restrições previstas na Resolução CVM 160 quanto à divulgação da Oferta, devendo o Investidor se comprometer, portanto, a não divulgar e/ou fornecer a terceiros, reproduzir ou, ainda, de qualquer modo, dispor de quaisquer informações relacionadas à Oferta às quais tenha acesso, não se limitando àquelas contidas nesta Apresentação, no Prospecto Preliminar e no Termo de Securitização.

Esta Apresentação contém informações prospectivas, que foram obtidas de fontes públicas consideradas confiáveis, dados desenvolvidos internamente, as quais constituem apenas estimativas e não são garantias de futura performance. Os Investidores devem estar cientes que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados à operação da Devedora que podem fazer com que o seu resultado seja substancialmente diferente das informações prospectivas contidas nesta Apresentação. As informações deste material não foram verificadas de forma independente pelos Coordenadores.

OS INVESTIDORES QUE TIVEREM ACESSO A ESTA APRESENTAÇÃO NÃO DEVEM CONSIDERAR O CONTEÚDO DA PRESENTE APRESENTAÇÃO COMO ACONSELHAMENTO JURÍDICO, TRIBUTÁRIO, CONTÁBIL OU FINANCEIRO.

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTA APRESENTAÇÃO CONSTITUEM APENAS UM RESUMO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA EMISSÃO, DA OFERTA, DOS CRI E DA DEVEDORA, E NÃO TÊM A INTENÇÃO DE CONTER TODAS AS INFORMAÇÕES ACERCA DA EMISSÃO, DA OFERTA, DOS CRI E DA DEVEDORA. A LEITURA DESTA APRESENTAÇÃO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA DOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA, INCLUINDO O PROSPECTO PRELIMINAR E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, EM QUE AS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO, DA OFERTA E DOS CRI SÃO DETALHADAS. QUAISQUER TERMOS E CONDIÇÕES DA EMISSÃO, DA OFERTA E DOS CRI QUE VENHAM A SER CITADOS NESTA APRESENTAÇÃO SÃO MERAMENTE INDICATIVOS E NÃO É ASSEGURADO QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA APRESENTAÇÃO ESTARÃO FIELMENTE REPRODUZIDAS NO PROSPECTO PRELIMINAR E NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

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

ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI, OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTA APRESENTAÇÃO, NO PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO”, QUE CONTEM INFORMAÇÕES DETALHADAS SOBRE OS RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NOS CRI, NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, BEM COMO AS DEMAIS INFORMAÇÕES QUE ENTENDAM SER NECESSÁRIAS.

LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, PARA ANÁLISE DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI. PARA TODOS OS EFEITOS, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, E OS DEMAIS DOCUMENTOS PÚBLICOS DIVULGADOS PELA EMISSORA E PELA DEVEDORA, SÃO INCORPORADOS POR REFERÊNCIA E NÃO FAZEM PARTE DA OFERTA E, PORTANTO, NÃO FORAM REVISADOS, SOB QUALQUER ASPECTO, PELOS COORDENADORES DA OFERTA E PELOS ASSESSORES LEGAIS DA DEVEDORA E DOS COORDENADORES 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 MATERIAIS, ANTES DE ACEITAR O INVESTIMENTO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer



O Prospecto Preliminar e o “Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) Séries, da 80ª (octogésima) emissão da Virgo Companhia de Securitização lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Companhia Brasileira de Distribuição” (“Prospecto Definitivo”), quando disponível, poderão ser obtidos junto à Emissora, aos Coordenadores, à B3 e à CVM. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Oferta, os CRI e este material poderão ser obtidas no formulário de referência da Emissora, ou junto aos Coordenadores, ou junto à PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica sob o nº 17.343.682/0001-38, na qualidade de agente fiduciário da Emissão.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE O HISTÓRICO DE EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS DA EMISSORA, DE SUAS CONTROLADAS, CONTROLADORAS, SOCIEDADES COLIGADAS OU INTEGRANTES DO MESMO GRUPO EM QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUE PRESTANDO SERVIÇOS DE AGENTE FIDUCIÁRIO DA EMISSÃO, VIDE ANEXO [=] DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO



A G E N D A

1. Termos e Condições
2. Visão Geral
3. *Spin-off* Êxito
4. Destaques Financeiros
5. ESG & Cultura
6. Contatos de Distribuição
7. Informações Adicionais
8. Cronograma da Oferta
9. Fatores de Risco
10. Anexos

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

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



Devedora	Companhia Brasileira de Distribuição	
Emissora	Virgo Companhia de Securitização S.A.	
Título	Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI via RCVM 160	
Público-Alvo	Investidores Qualificados e Profissionais	
Lastro	Créditos Imobiliários devidos pela Companhia Brasileira de Distribuição	
Volume Base	R\$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), com possibilidade de lote adicional de até 25% do Volume Base	
Regime de Colocação	Misto, com garantia firme para R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) e melhores esforços para R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais)	
Rating Preliminar da Emissão	'AAA(EXP)sf(bra)' atribuído pela Fitch Brasil Ratings	
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais)	
Séries	Até 2 (duas) séries, no sistema de vasos comunicantes, conforme abaixo:	
	1ª Série	2ª Série
Prazo de Vencimento	15 de fevereiro de 2028	15 de fevereiro de 2030
Remuneração Teto	CDI + 1,00% a.a.	CDI + 1,20% a.a.
Amortização do CRI	<i>Bullet</i>	<i>Bullet</i>
Pagamentos de Juros	Semestrais, sem carência	<i>Bullet</i>

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Termos e Condições da Oferta

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	Não haverá
Resgate Antecipado Facultativo	Permitido a qualquer momento, mediante pagamento de prêmio de 0,55% a.a. * prazo remanescente
Agente Fiduciário	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Banco Liquidante Escriturador	Banco Itaú Unibanco S.A.
Custodiante	Hedge Investments Distribuidora De Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Negociação	B3 – Brasil, Bolsa e Balcão S.A.
Data Estimada do <i>Bookbuilding</i>	17 de fevereiro de 2023
Data Estimada de Liquidação	24 de fevereiro de 2023
Coordenadores	  



2. Visão Geral

Visão Geral

Anos de experiência no varejo



Marcelo Pimentel

CEO

+20

< 1 ano no GPA



**Guillaume
Gras**

CFO & DRI
+20

6 anos no GPA



**Fred
Garcia**

COO Proximity
+20

9 anos no GPA



**Geraldo
Monteiro**

COO Super
+20

< 1 ano no GPA



**Marcelo
Rizzi**

CTO
+10

< 1 ano no GPA



**Joaquim
Sousa**

CCO
+20

< 1 ano no GPA



**Mirella
Gomiero**

HR & ESG
+10

6 anos no GPA



**Laurent
Cadillat**

Strategic
Planning
+30

8 anos no GPA



**Rodrigo
Manso**

Diretor Relação
com
Investidores
+4

< 1 ano no GPA



**Marcelo
Simões**

Diretor Tesouraria
e Contabilidade
+12

12 anos no GPA

CONFIDENCIAL 11

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

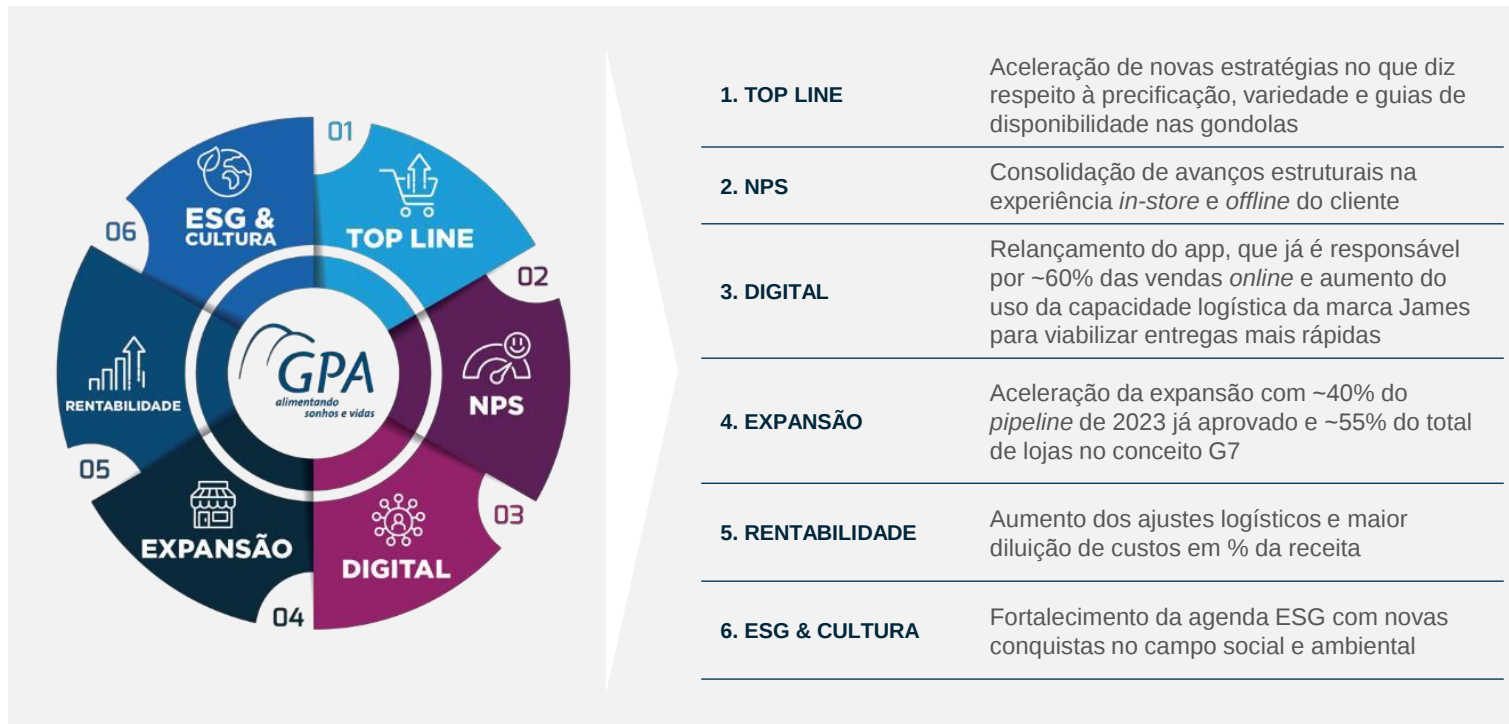
Visão Geral

Uma companhia de supermercado, proximidade e multicanal



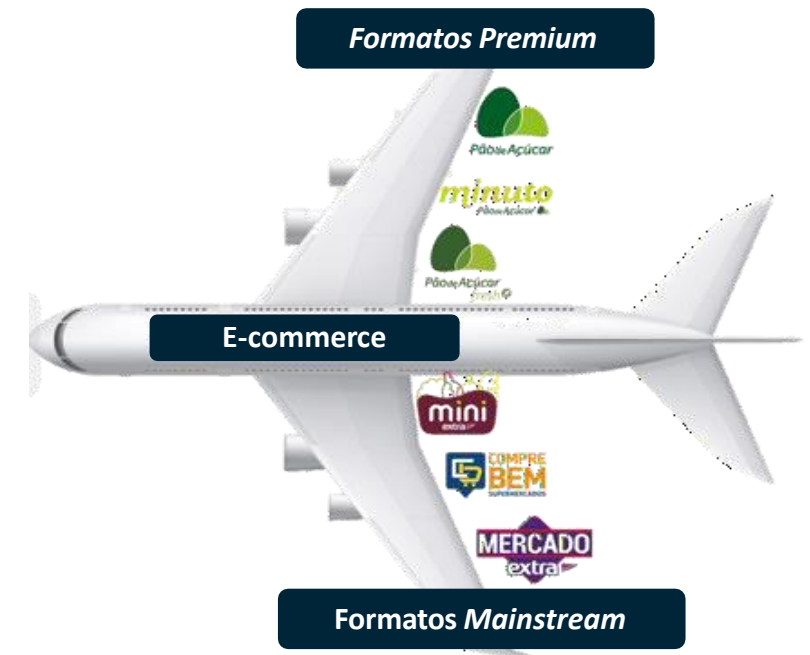
Proposta de valor bem definida e uma estratégia consistente apoiada em 6 pilares estratégicos

PILARES ESTRATÉGICOS



Fonte: Companhia

PROPOSTA DE VALOR



CONFIDENCIAL 12

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



Visão Geral

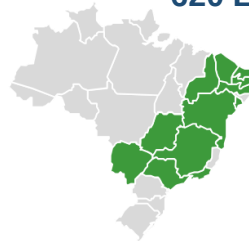
Premium

45% da receita¹



Experiência do Cliente

620 Lojas (3Q22)



190

SP – 126

RJ – 20

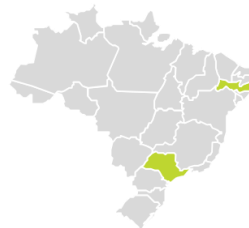
Outros – 44

Proximidade

14% da receita²



Lojas de vizinhança



247

SP – 241

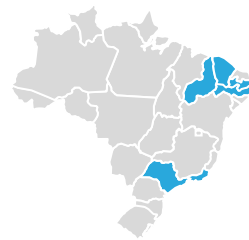
PE – 6

Mainstream

31% da receita²



Posicionamento de preço



183

SP – 136

RJ – 36

Outros – 11

Foco na experiência do cliente e no Benchmarking digital & CRM



Líder em E-commerce

R\$ 1,6 bilhões GMV 9M22 (crescimento de +20.7%²)
penetração de 11,1%³



Plataforma digital com CDs e lojas centrais



Consolidação de todos os serviços em um só app



Parcerias relevantes com:



73
lojas abertas em
2022⁽¹⁾

55
projetos aprovados
para 2023

Nota: (1) Em relação ao total de receitas do GPA Brasil, incluindo postos de gasolina e outros negócios. Considera 9M22; (2) Comparado com 9M21 Proforma (excluindo Extra Hiper GMV); (3) Número do 3Q22. Fonte: Companhia

CONFIDENCIAL 13

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



3. *Spin-off* Êxito

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Spin-off Êxito

Desinvestimentos do GPA nos últimos anos



2020

- Spin-off Assaí
- Separação do formato atacarejo



2021

- Venda do Extra Hiper
- Rentabilização de modelo defasado
- R\$5,2 Bi



2022

- Redução de Capital do Êxito
- Separação do escopo LATAM



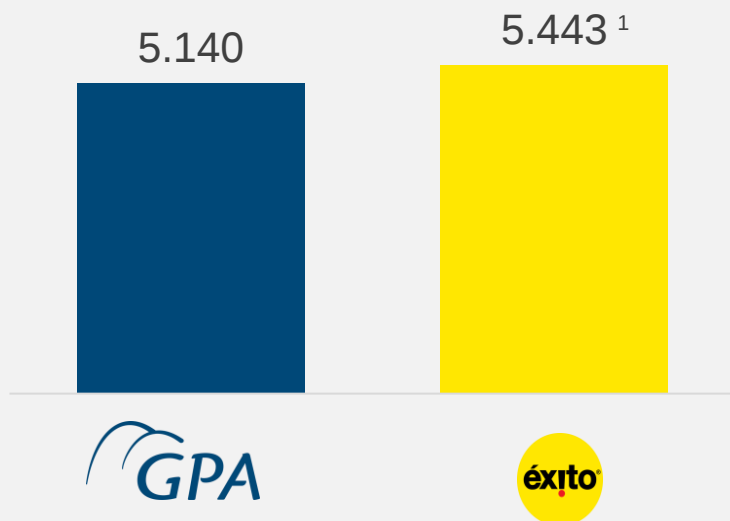
Ao longo dos últimos anos, desinvestimentos em ativos que não estavam alinhados com o modelo de negócio do GPA foram realizados

Racional e Méritos da Transação



O *spin-off* do Éxito tem fundamentos sólidos e pode destravar ganhos para os acionistas do GPA & Éxito

Market Cap
(R\$ mm)



Market cap do Éxito é maior que o do GPA que detém ~97% do Éxito

Fonte: Companhia – 5 de Janeiro de 2023. Nota: (1) 1 BRL = 927.72 COL.

Benefícios Associados



Potencial destravamento de valor relevante, beneficiando os acionistas tanto de GPA quanto do Éxito com base em um aumento de liquidez e maior visibilidade de mercado do Éxito.



Acionistas de GPA acessarão liquidez da sua participação no Éxito e poderão alocar seus investimentos de acordo com seus graus de risco e preferências regionais.



Independência para o GPA e Éxito, com simplificação na estrutura de governança e alternativas adicionais de *funding*.



Time de gestão do GPA e Éxito 100% focados nas estratégias de cada um de seus negócios.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

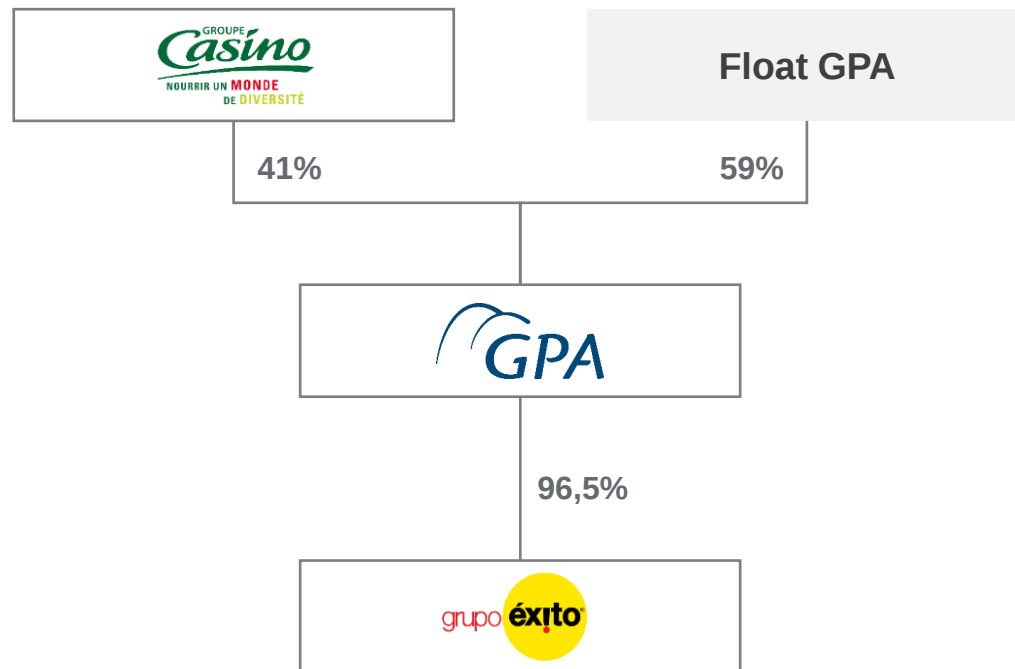
Spin-off Êxito

Estrutura Societária



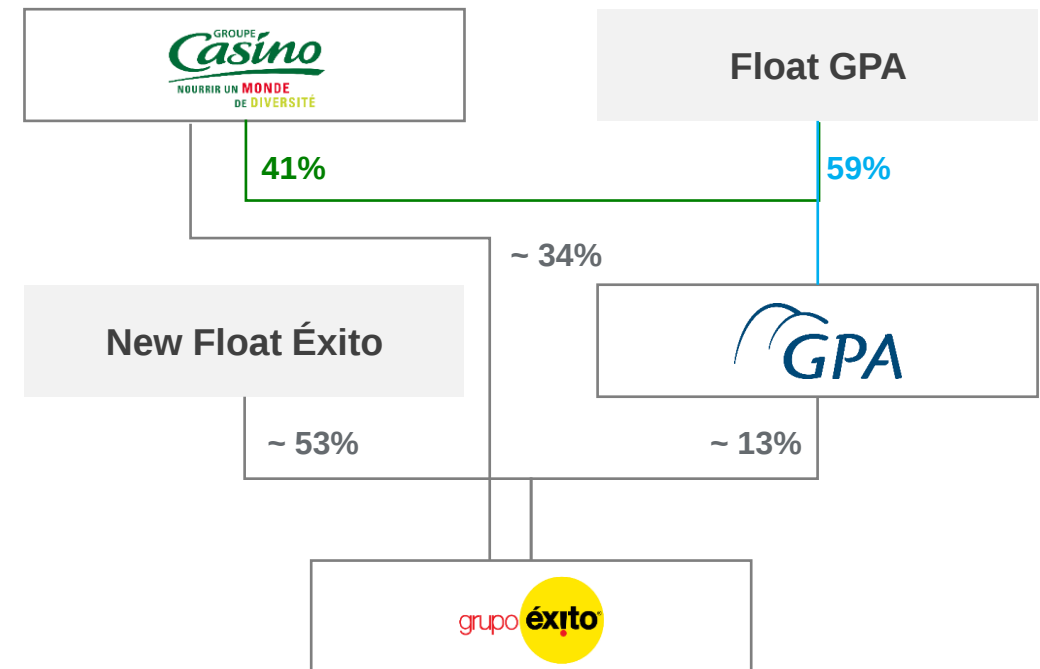
ESTRUTURA DO GPA *PRE-DEAL*

GPA como detentor majoritário do Êxito



CARVE-OUT PARCIAL DO GPA NO ÊXITO

Fortalecimento do *equity* em cada Co.





4. Destaques Financeiros

MATERIAL PUBLICITÁRIO

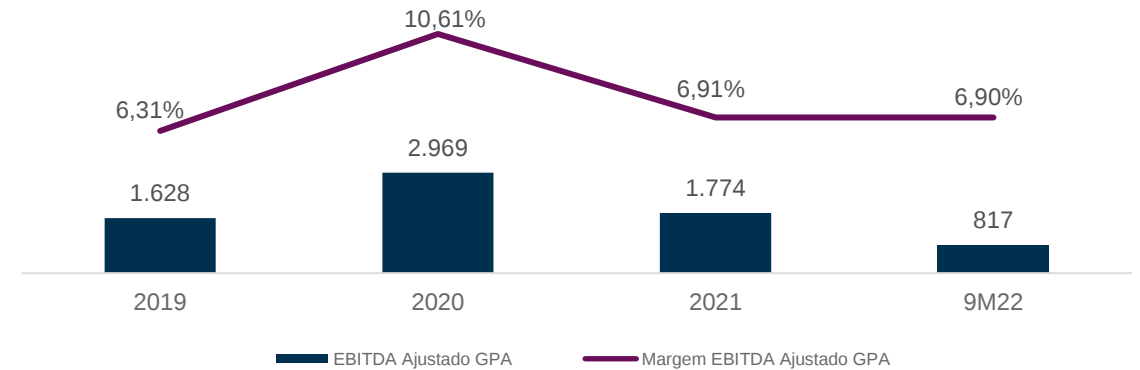
Destaques Financeiros GPA Brasil



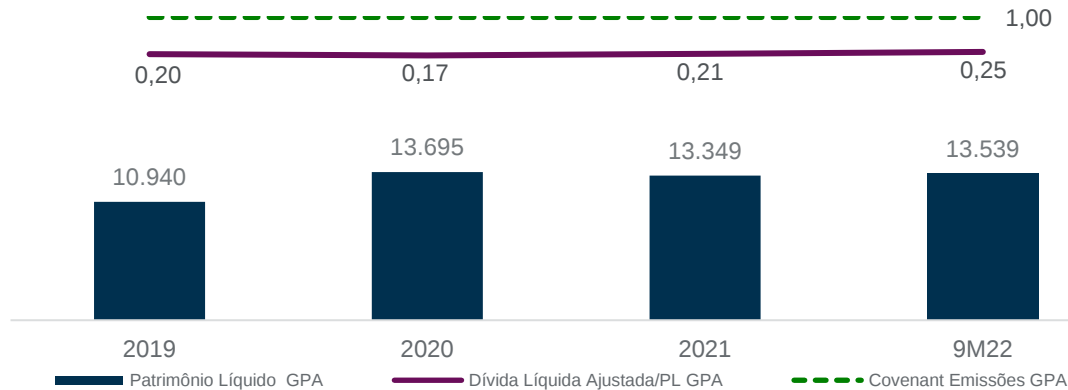
Receita Líquida (R\$ milhões)



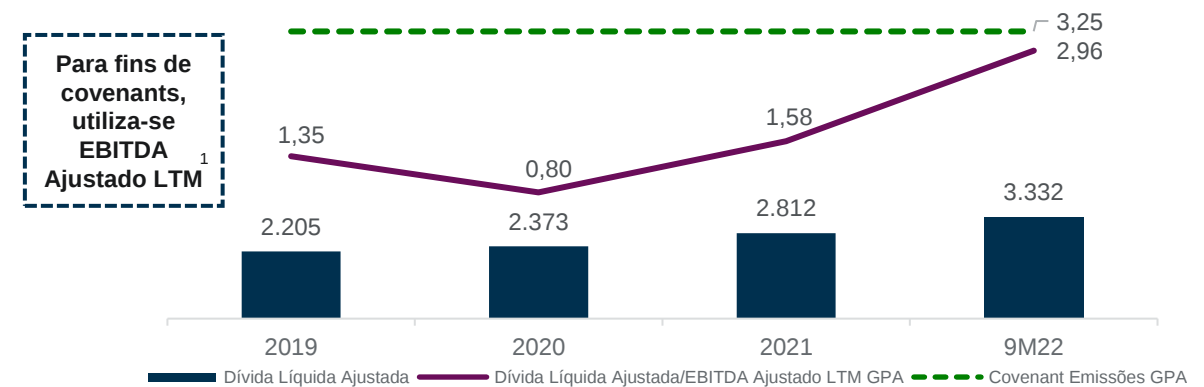
EBITDA Ajustado (R\$ milhões) e Margem EBITDA Ajustado (%)



Patrimônio Líquido (R\$ milhões) e Dív. LÍq Ajustada/PL (x)



Dívida Líquida Ajustada (R\$ milhões) e Dív. LÍq Ajustada/EBITDA Ajustado LTM (x)



Fonte: Companhia. Nota: Números de 2019, 2020 e 2021 → exercícios findos em 31 de dezembro dos respectivos anos. 9M2022 → número findo em 30/09/2022. Nota (1): EBITDA Ajustado LTM é uma divulgação adicional, sendo correspondente a mesma definição do EBITDA Ajustado para um período de 12 meses findo em 30 de setembro de 2022

CONFIDENCIAL 19

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



Destaques Financeiros

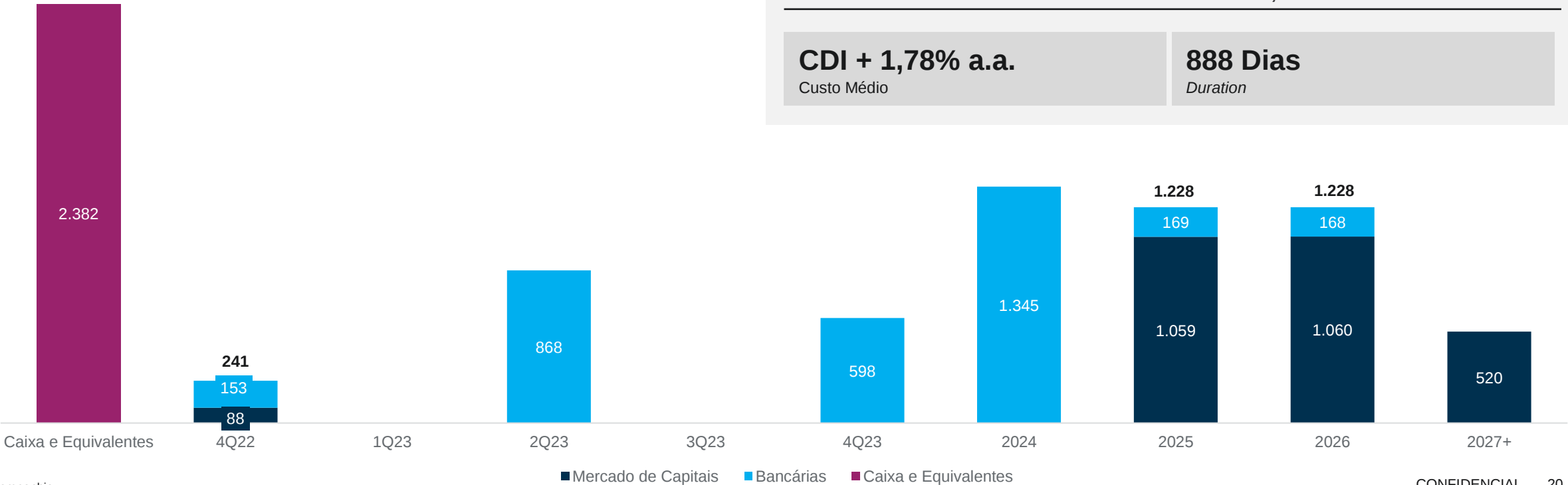
Endividamento GPA Brasil

Cronograma de Amortização (R\$ mm)

Quebra do Endividamento	R\$ mm	%
Mercado Capitais	2,727	45%
Bancárias	3,301	55%
Total	6,028	100%

CDI + 1,78% a.a.
Custo Médio

888 Dias
Duration



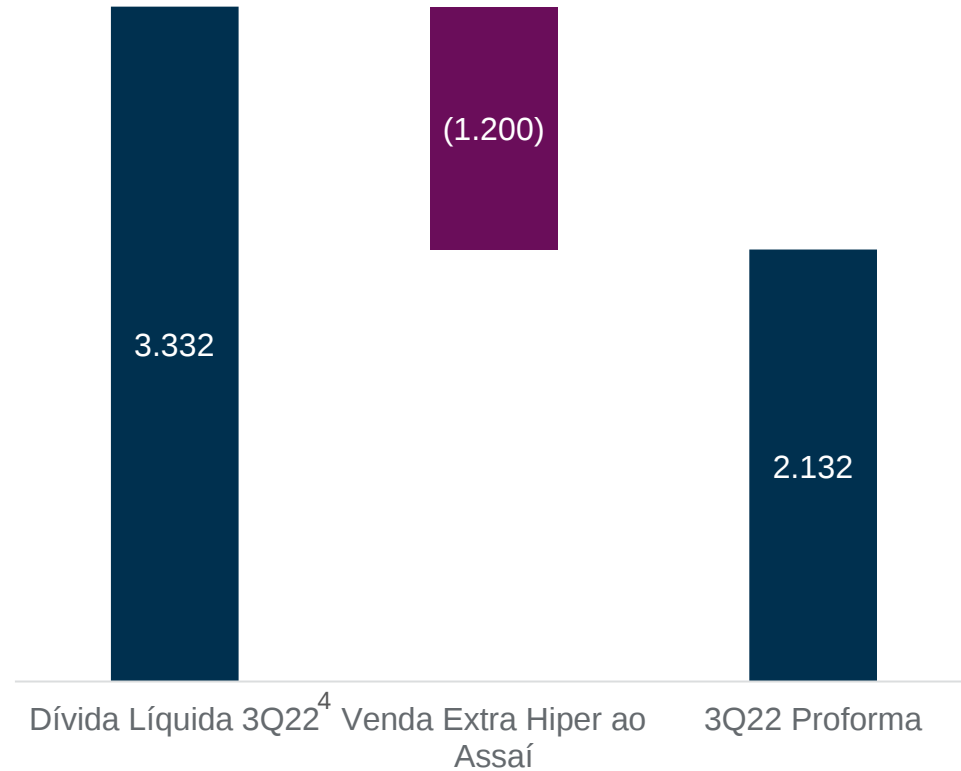
Fonte: Companhia

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

Alavancagem Pro-forma GPA Brasil

GPA Brasil 3Q22 Dívida Líquida *Bridge*
(R\$ mm)



Nota: (1) Considerando 13% de participação do GPA no Éxito no valor de mercado da data base, com *valuation* descontado por conta de baixa liquidez; (2) 1 BRL = 927.72 COL; (3) Considerando participação de 34% do GPA na Cnova no atual preço de mercado; (4) Dívida Líquida do GPA Brasil do 3Q22. Fonte: S&P Capital IQ – 5 de Janeiro de 2023



Alavancagem controlada e redução de Dívida Líquida



Prazo da dívida bem distribuído



Dividendo ordinário do Éxito no 1Q23



Venda de ativos *non-core*



Upsides potenciais com a monetização do Éxito^{1,2} (R\$0.6 bn) e Cnova³ (R\$1.7 bn) participações que estão atualmente sub valorizadas por conta de baixa liquidez

liquidez (2) 1 BRL = 927.72 COL; (3) Considerando participação de 34% do GPA na Cnova no atual preço de

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



5. ESG & Cultura

MATERIAL PUBLICITÁRIO



ESG & Cultura

A Sustentabilidade é parte de nossa estratégia de negócio e estamos comprometidos na construção de uma nova agenda social, ambiental e de governança para uma sociedade mais inclusiva e sustentável



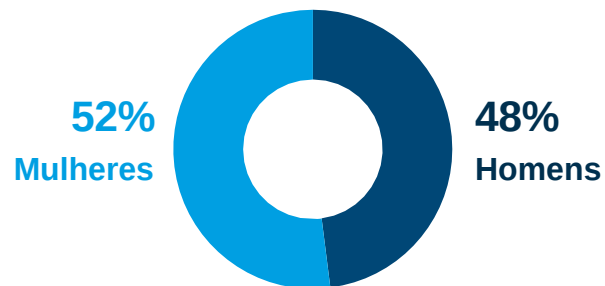
Acesse e conheça nossas Políticas
Confira as nossas metas referentes a esses temas

MATERIAL PUBLICITÁRIO

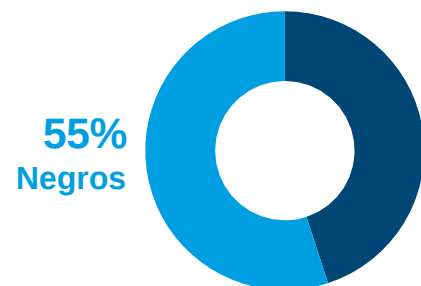
ESG & Cultura

Colaboradores

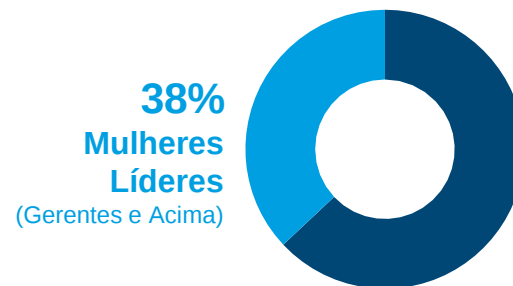
+ 38 Mil



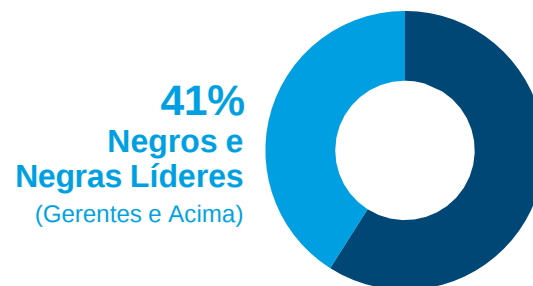
Colaboradores(as) Negros(as)



Mulheres em Cargos de Liderança



Negros(as) em Cargos de Liderança



Cargos de Liderança

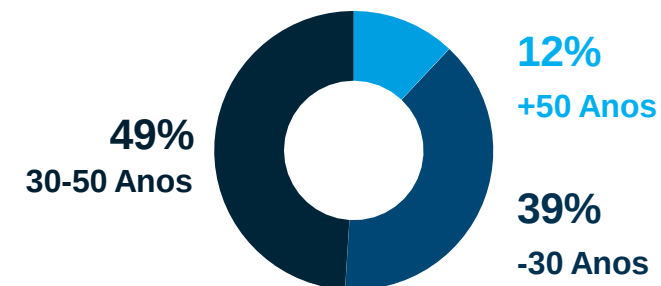
40% de Mulheres em 2025
50% de Colaboradores(as) Negros(as) em 2021



 **1.572**
Pessoas com Deficiência

 **1.616**
Jovens Aprendizes

Faixa Etária dos(as) Colaboradores(as)



Programas de Liderança



Grupos de Afinidade



Fonte: Companhia

CONFIDENCIAL 24

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



6. Contatos de Distribuição

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Contatos de Distribuição



Coordenador Lider

Getúlio Lobo

Beatriz Aguiar

Carlos Antonelli

Dante Nutini, CFA

Lara Anatriello

Guilherme Pontes

Gustavo Ozer

Gustavo Padrão

Lucas Sacramone, CFA

(11) 4871-4448

distribuicaoinstitucional.rf@xpi.com.br



Coordenador

Paulo Arruda

Bruno Finotello

Daniel Gallina

Paula Montanari

(11) 2767-6191

OL-SALESRF@ubs.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](mailto:IBBA-FISalesLocal@itaubba.com.br)



7. Informações Adicionais

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



Informações Adicionais

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO:

Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, CEP 04533-004, São Paulo - SP

At.: Departamento Jurídico/Departamento de Gestão/Departamento de Monitoramento

Website: www.virgo.inc (neste website, acessar “Securitização”, depois acessar “Acesse a página de emissões”, digitar “CRI CORP GPA” no Campo de busca, localizar a página referente à oferta, clicar em “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Preliminar” ou “Lâmina da Oferta”, conforme aplicável).

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, São Paulo - SP

At.: Departamento de Mercado de Capitais – DCM

Website: www.xpi.com.br (neste website, clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “CRI GPA - Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries da 80ª (Octogésima) Emissão da Virgo Companhia de Securitização” e, então, clicar em “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Preliminar” ou “Lâmina da Oferta”, conforme aplicável).

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 Companhia Brasileira de Distribuição”).

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

At.: Sra. Renata Dominguez

Website: <https://www.italy.com.br/italubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> (neste website, clicar em “Companhia Brasileira de Distribuição”, e então, na seção “2023” e “CRI Companhia Brasileira de Distribuição”, clicar em “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Preliminar” ou “Lâmina da Oferta”, conforme aplicável).

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://www.gov.br/cvm> (neste website, acessar “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net [fundos.net])”, clicar em “Exibir Filtros”, no campo “Tipo de Certificado” selecionar “CRI”, no campo “Securizadora” selecionar “Virgo Companhia de Securitização”, no campo “Nome do Certificado” selecionar “Virgo Companhia de Securitização CRI Emissão: 80ª Emissão”, no campo “Categoria” selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública”, no campo “Tipo” selecionar “Prospecto de Distribuição Pública”, no campo “Espécie” selecionar “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Preliminar” ou “Lâmina da Oferta”, conforme aplicável, no campo “Data de Referência” colocar “24.01.2023”, e deixar os campos “Período de Entrega De” e “Período de Entrega Até” em branco, depois, clicar em “Visualizar o Documento” na coluna “Ações”).

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



8. Cronograma da Oferta

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Cronograma da Oferta



Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista
1	Protocolo Registro Automático na CVM	24/01/2023
2	Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores da Oferta	24/01/2023
3	Início das apresentações de <i>Roadshow</i>	26/01/2023
4	Início do Período de Reserva	02/02/2023
5	Encerramento do Período de Reserva	16/02/2023
6	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	17/02/2023
7	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	23/02/2023
8	Data de Liquidação Financeira dos CRI	24/02/2023
9	Data máxima para disponibilização do Anúncio de Encerramento	22/08/2023



9. Fatores de Risco

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

1.1. *Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo:*

a) *riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência*

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

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários e do agronegócio por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio, cujos patrimônios são administrados separadamente do patrimônio da Emissora, nos termos da Lei 14.430 e da Lei 11.076, de 30 de dezembro de 2004. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários.

Dessa forma, qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora não terá qualquer obrigação de realizar novamente tais pagamentos e/ou transferências.

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

A Emissora, na qualidade de adquirente dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 29, §1º, II da Lei 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI.

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

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou em caso de perda dos Documentos da Operação e/ou Documentos Comprobatórios, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente os CRI

Uma vez que o pagamento dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários, a capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI, que não contam com nenhum tipo de seguro para cobrir eventuais inadimplemento das Debêntures, impactando de maneira adversa os Titulares de CRI.

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fatores de Risco

Originação de novos negócios ou redução de demanda por CRI

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRI de sua emissão. No que se refere à originação, a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização imobiliária e do agronegócio. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. 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 CRI. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRI venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

A Emissora poderá estar sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os créditos que compõem o Patrimônio Separado, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

Risco de concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco de crédito a ela aplicáveis são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a amortização e a Remuneração. Uma vez que os pagamentos de Remuneração e amortização dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Debêntures, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Debêntures podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Debêntures. Portanto, a inadimplência da Devedora, pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.

Riscos do Regime Fiduciário

Não obstante o disposto no parágrafo 4º do artigo 27 da lei 14.430, a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que “permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

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

Fatores de Risco

Risco decorrente da Ausência de Garantias nos CRI

Além da constituição do Regime Fiduciário sobre os créditos do Patrimônio Separado, não foi e nem será constituída nenhuma garantia para garantir o adimplemento dos CRI, cuja execução poderá requerer eventual envio de notificações e/ou obtenção de anuências dos referidos devedores. Assim, o não pagamento pela Securitizadora do valor devido dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, e/ou a não adoção das referidas medidas poderão gerar um efeito material adverso aos Titulares de CRI.

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

Risco da origem e formalização do lastro dos CRI

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

Eventuais mudanças na interpretação ou aplicação da legislação aplicável às emissões de debêntures e aos certificados de recebíveis do imobiliários por parte dos tribunais ou autoridades governamentais de forma a considerar a descaracterização das Debêntures como lastro dos CRI, podem causar impactos negativos aos Titulares de CRI. Além disso, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais, ou outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia dos CRI para seus titulares podem afetar negativamente os pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI, uma vez que, de acordo com o Termo de Securitização, esses tributos constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, e não incidirão no Patrimônio Separado.

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

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários que são representados pelas CCI, as quais, por sua vez, representam os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures.

d) *riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia*

Não aplicável.

e) *riscos da Oferta*

Manutenção do registro de companhia aberta

A atuação da Emissora como securitizadora de créditos imobiliários e do agronegócio por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio 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 abertas, 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.

Fatores de Risco

Riscos Relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

A totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, desde que devidamente apurado e comprovados em sentença judicial transitada em julgado. Caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar os Titulares de CRI.

O patrimônio separado da Emissão tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários

Qualquer atraso ou falta de pagamento, à Emissora, dos créditos imobiliários e do agronegócio por parte dos devedores ou coobrigados, poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Emissora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores ou coobrigados, de modo que não há qualquer garantia que os investidores nos CRI receberão a totalidade dos valores investidos.

O patrimônio líquido da Emissora, em 30 de setembro de 2022 era de R\$17.603.000,00 (dezesete milhões, seiscentos e três mil reais) e, portanto, inferior ao Valor Total da Emissão. Não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade dos patrimônios separados, conforme previsto no artigo 28 da Lei 14.430.

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 origemação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico destes produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

Risco de não cumprimento de Condições Precedentes e o consequente cancelamento da Oferta

O Contrato de Distribuição (conforme definido neste Prospecto) prevê diversas Condições Precedentes (conforme definido neste Prospecto) que devem ser satisfeitas anteriormente à liquidação dos CRI. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes, os Coordenadores da Oferta poderão decidir pela não continuidade da Oferta. Caso os Coordenadores da Oferta 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, observado o disposto no artigo 70 da Resolução CVM 160. Em caso de cancelamento da Oferta, todos os Pedidos de Reserva (conforme abaixo definido) e intenções de investimentos serão automaticamente cancelados e a Emissora, a Devedora e os Coordenadores da Oferta não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

A Oferta será realizada em até duas séries, sendo que a alocação dos CRI entre as séries será definida no Procedimento de Bookbuilding, o que pode afetar a liquidez da série com menor alocação

O número de CRI a ser alocado em cada série da Emissão será definido de acordo com a demanda dos CRI pelos Investidores, conforme apurado no Procedimento de Bookbuilding, observado que a alocação dos CRI entre as séries ocorrerá por meio do Sistema de Vasos Comunicantes. Eventual série em que for verificada uma demanda menor poderá ter sua liquidez no mercado secundário afetada adversamente.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



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

As informações do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e da Devedora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora e na Devedora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e da Devedora incorporados por referência a este Prospecto podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão.

Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI ou na interpretação das normas tributárias podem afetar o rendimento dos CRI

Poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares: (i) eventuais alterações na legislação tributária, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI; (ii) a criação de novos tributos; (iii) mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais; (iv) a interpretação desses tribunais ou autoridades sobre a estrutura de outras emissões semelhantes à emissão dos CRI anteriormente realizadas de acordo com a qual a Emissora, os Titulares de CRI ou terceiros responsáveis pela retenção de tributos fiquem obrigados a realizar o recolhimento de tributos relacionados a essas operações anteriores; ou (v) outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia ou liquidação dos CRI e que podem ser impostas até o final do quinto ano contado da data de liquidação dos CRI.

Adicionalmente, de acordo com o Termo de Securitização, os impostos diretos e indiretos aplicáveis conforme legislação tributária vigente constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, e não incidirão no Patrimônio Separado. Dessa forma, a ausência de recursos para fazer frente ao pagamento de tais eventos poderá afetar o retorno dos CRI planejado pelos Investidores.

A Emissora e os Coordenadores da Oferta recomendam aos Investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI, especialmente no que se refere ao tratamento tributário específico a que estarão sujeitos com relação aos investimentos em CRI.

Falta de liquidez dos CRI no mercado secundário

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

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

Ainda, a Oferta irá adotar o rito de distribuição de registro automático nos termos do artigo 26 da Resolução 160, sendo destinada exclusivamente aos Investidores, deste modo, os CRI estão sujeitos às restrições impostas pelo artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, observadas as exceções aplicáveis estabelecidas em seus respectivos parágrafos, assim, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários para o público em geral, depois de decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta. Tais restrições podem diminuir a liquidez dos CRI no mercado secundário. Nestas hipóteses, o Investidor poderá ter dificuldades em negociar os CRI, podendo resultar em prejuízos aos Titulares de CRI.

Fatores de Risco

Riscos inerentes às Aplicações Financeiras Permitidas

Todos os recursos oriundos dos direitos creditórios do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora poderão ser aplicados em (i) títulos públicos federais, (ii) certificados de depósito bancário emitidos por Instituições Autorizadas (conforme abaixo definido), (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados nos itens “i” e “ii” acima contratadas com Instituições Autorizadas, ou (iv) fundos de investimentos em renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil (“Aplicações Financeiras Permitidas”).

Entende-se por “Instituições Autorizadas”: o Banco Bradesco S.A, inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, o Banco do Brasil S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-91, o Itaú Unibanco S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, o Banco Santander (Brasil) S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42, o Banco Safra S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28, o Banco BTG Pactual S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0002-26, o UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A, inscrito no CNPJ sob o nº 02.819.125/0001-73 e a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78.

Como quaisquer ativos financeiros negociados no mercado financeiro e de capitais, os (i) fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN; (ii) certificados de depósito bancário com liquidez diária emitidos pelas instituições financeiras de primeira linha; ou (iii) títulos públicos federais, passíveis de investimento pela Emissora junto às Instituições Autorizadas e/ou suas partes relacionadas, estão sujeitos a perdas decorrentes da variação em sua liquidez diária, rebaixamentos da classificação de investimento, fatores econômicos e políticos, dentre outros, podendo causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Vencimento Antecipado, Resgate Antecipado Obrigatório, Amortização Extraordinária, Oferta de Resgate Antecipado, Indisponibilidade da Taxa DI e Ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado podem gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI

Caso se verifique a ocorrência de Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures (conforme definido neste Prospecto), as Debêntures deverão ser pagas antecipadamente, o que poderá causar perdas financeiras aos Titulares de CRI que poderão sofrer prejuízos em razão de eventual tributação, inclusive, conforme o caso, em razão da eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

Os CRI poderão, a qualquer tempo, ser objeto de um Resgate Antecipado Obrigatório e/ou de uma Amortização Extraordinária. Nesta hipótese, os Titulares de CRI resgatados terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI, não sendo devida pela Emissora ou Devedora, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

A Devedora poderá realizar a seu exclusivo critério, a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série, com a consequente oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI Primeira Série e/ou dos CRI Segunda Série. Nesta hipótese, os Titulares de CRI resgatados deverão receber, no mínimo, o Valor Nominal Unitário, atualizado pro rata temporis por sua remuneração. O Titular de CRI que concordar com a eventual Oferta de Resgate Antecipado terá seus CRI resgatados e, assim, terá seu horizonte original de investimento reduzido e poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI, não sendo devida pela Emissora ou Devedora, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Na hipótese de indisponibilidade ou ausência de apuração ou divulgação da Taxa DI sem que a Emissora, mediante aprovação dos Titulares de CRI, e a Devedora cheguem a um consenso sobre o índice que deverá substituí-lo, as Debêntures da respectiva série deverão ser resgatadas antecipadamente pela Devedora, o que poderá causar perdas financeiras aos Titulares de CRI.

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fatores de Risco

Por fim, na ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para cumprimento do processo de convocação e realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI que deliberará sobre os Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI.

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

Para se realizar uma classificação de risco (rating), certos fatores relativos à Emissora e/ou, à Devedora são levados em consideração, tais como sua condição financeira, administração e desempenho. São analisadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Emissora e/ou pela Devedora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Emissora e/ou da Devedora. Adicionalmente, pode afetar tal classificação de risco a eventual redução de rating soberano do Brasil.

Dessa forma, as classificações de risco representam uma opinião quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado relativos à amortização e Remuneração dos CRI, sendo que, caso a classificação de risco originalmente atribuída seja rebaixada, a Devedora poderá encontrar dificuldades em realizar outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, conseqüentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora e na sua capacidade de honrar com as obrigações relativas à Oferta.

Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento de classificações de risco obtidas com relação aos CRI pode obrigar esses investidores a alienar seus CRI no mercado secundário, podendo vir a afetar negativamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário.

Risco de quórum e titulares com pequena quantidade de CRI. O Titular de CRI poderá ser obrigado a acatar as decisões deliberadas em Assembleia Especial de Titulares de CRI

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Titulares de CRI são aprovadas por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos presentes nas respectivas Assembleias Especiais de Titulares de CRI, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais de Titulares de CRI poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI que terão que acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse.

O objeto da Emissora e o Patrimônio Separado

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos imobiliários por parte dos devedores à Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fatores de Risco

Limitação da responsabilidade da Emissora e o Patrimônio Separado

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social, dentre outros, a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, cujos patrimônios são administrados separadamente.

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.

Originação de novos negócios ou redução de demanda por CRI

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRI de sua emissão. No que se refere à originação, a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização imobiliária. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. 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 CRI. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRI venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

A Emissora poderá estar sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os créditos que compõem o Patrimônio Separado, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI.

A Oferta será realizada em duas séries, sendo que a alocação dos CRI entre as séries será definida no Procedimento de Bookbuilding, o que pode afetar a liquidez da série com menor alocação

O número de CRI a ser alocado em cada série da Emissão será definido de acordo com a demanda dos CRI pelos Investidores, conforme apurado no Procedimento de Bookbuilding, observado que a alocação dos CRI entre as séries ocorrerá por meio do Sistema de Vasos Comunicantes. Eventual série em que for verificada uma demanda menor poderá ter sua liquidez no mercado secundário afetada adversamente.

Medida Provisória nº 1.137, 22 de setembro de 2022

O Governo Brasileiro publicou a Medida Provisória nº 1.137, de 22 de setembro de 2022 ("MP 1137"), que pretende alterar determinadas regras de tributação aplicáveis a investidores não residentes que invistam no país por meio de fundos de investimentos, como Fundo de investimento em Participações (FIP) e Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios (FIDC) e/ou em títulos ou valores mobiliários e letras financeiras, conforme previsão do artigo 37 da Lei nº 12.249, de 11 de junho de 2010. A eficácia dessa medida provisória se iniciou em 01 de janeiro de 2023.

Fatores de Risco

Dentre outros, o artigo 3º da MP 1137 reduz a zero a alíquota do imposto de renda sobre os rendimentos produzidos por títulos e valores mobiliários objeto de distribuição pública, de emissão de pessoas jurídicas não-financeiras e que não sejam autorizadas pelo Banco Central. Tal benefício, contudo, não se aplica às operações realizadas entre partes vinculadas e aos casos em que o investidor esteja domiciliado em jurisdição de tributação favorecida (JTF) ou seja beneficiário de regime fiscal privilegiado (RFP), nos termos da legislação vigente.

Não é possível, entretanto, assegurar que esse benefício será aplicável aos CRI. Isso porque, o processo legislativo de medidas provisórias envolve determinadas incertezas, uma vez que dependem de trâmites específicos, votação e aprovação pelo Congresso Nacional em um prazo máximo de até 120 (cento e vinte) dias contados a partir de sua publicação para que continue produzindo seus efeitos após esse prazo. Deste modo, na data de hoje, não é possível prever com antecedência se a MP 1137 será convertida em lei, ou a redação que poderá ser efetivamente aprovada, dado que, eventualmente, parlamentares podem apresentar emendas sugerindo modificações na redação inicialmente proposta pelo Governo.

Sendo assim, ainda não é possível assegurar os efeitos que a MP 1137 poderá gerar sobre a tributação efetivamente aplicável aos investidores não residentes que invistam em CRI no Brasil, as quais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

Riscos associados à guarda física de documentos pelo Custodiante

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

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

Conforme descrito na seção “Relacionamentos”, na página [78] deste Prospecto Preliminar, a XP Investimentos S.A. (“XP Investimentos”), holding brasileira da XP, detém debêntures conversíveis em ações ordinárias de emissão da controladora da Emissora. Adicionalmente, a XP Investimentos celebrou um acordo de parceria com sociedades do grupo econômico da Emissora (sendo as empresas do grupo econômico da Emissora, a Emissora e a Virgo Holding S.A. denominadas em conjunto “Grupo Virgo”), por meio do qual a XP Investimentos poderá apresentar potenciais clientes e/ou transações ao Grupo Virgo, diretamente ou por meio de seus parceiros, no âmbito de operações de dívida e/ou de assessoria financeira ou consultoria. A existência desse relacionamento relevante pode configurar um potencial conflito de interesses entre tais partes no âmbito da estruturação da Oferta, o que pode representar um risco aos Investidores e, conseqüentemente, aumentar o risco do investimento nos CRI, podendo gerar perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Risco Relacionado à Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que haja a colocação do Montante Mínimo. Uma vez atingido o Montante Mínimo, a Emissora, de comum acordo com a Devedora e os Coordenadores da Oferta, poderá decidir por reduzir o valor da Oferta até um montante equivalente entre o Montante Mínimo e o Valor Total da Emissão.

No entanto, caso o Montante Mínimo não seja atingido, a Oferta será cancelada, hipótese na qual os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores, observando-se, neste caso, o procedimento previsto no Contrato de Distribuição, caso em que os valores devolvidos poderão não apresentar a rentabilidade esperada pelo Investidor caso o seu investimento nos CRI se concretizasse.

Fatores de Risco

f) *riscos relacionados à Devedora*

A Devedora pode não ser capaz de renovar ou manter contratos de locação das lojas em termos aceitáveis, e a Devedora poderá não conseguir obter ou renovar a tempo licenças de operação de suas lojas e de seus centros de distribuição

A maioria das lojas da Devedora é instalada em imóveis alugados. A localização estratégica das lojas é fundamental para o desenvolvimento da própria estratégia de negócios da Devedora e, como resultado, a Devedora pode ser adversamente afetada no caso de um número significativo dos seus contratos de locação vier a ser encerrado e ela não conseguir renovar esses contratos em termos aceitáveis, ou sequer renová-los. Além disso, de acordo com a legislação aplicável, os proprietários podem aumentar o aluguel periodicamente. Um aumento significativo no valor dos imóveis alugados pode afetar adversamente a posição financeira, o resultado operacional da Devedora e o pagamento das Debêntures.

As lojas e centros de distribuição da Devedora também estão sujeitos à obtenção de certas licenças de funcionamento. A não obtenção ou a não renovação de referidas licenças de funcionamento pode resultar na aplicação de sucessivas multas e, conforme o caso, no fechamento dos respectivos estabelecimentos. Uma vez que o desempenho contínuo e pacífico das atividades nas lojas e centros de distribuição atuais é considerado um fator relevante para o sucesso da estratégia comercial, a Devedora pode ser afetada negativamente caso ocorra o fechamento desses estabelecimentos em decorrência da não renovação ou não obtenção das licenças de operação necessárias.

A Devedora poderá ser afetada substancialmente por violações à Lei Anticorrupção Brasileira e leis anticorrupção semelhantes, ou ainda legislação correlata, como a Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro

A Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 (“Lei Anticorrupção”), introduziu o conceito de responsabilidade objetiva para pessoas jurídicas relacionadas a atos lesivos à administração pública nacional ou estrangeira, no âmbito cível e administrativo, por atos de corrupção e fraude, praticados por seus administradores, colaboradores ou terceiros atuando em seu nome ou benefício. As sanções aplicadas com base em leis de combate à corrupção, como a Lei Anticorrupção, incluem multas, perdimento de bens, direitos e valores ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição parcial de atividades, proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, sanções essas que, se aplicadas, podem afetar adversamente os resultados e a reputação da Devedora.

Os processos de governança, políticas, gestão de riscos e compliance da Devedora poderão não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações à Lei Anticorrupção ou a outras leis correlatas; (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de seus acionistas, administradores, funcionários ou terceiros contratados para representá-la; ou (iii) ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente sua reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais, bem como a cotação de suas ações ordinárias.

Ainda, de acordo com a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998 (“Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro”), pessoas jurídicas que tenham, em caráter permanente ou eventual, como atividade principal ou acessória, cumulativamente ou não, o exercício de atividades de promoção imobiliária ou compra e venda de imóveis, estão sujeitas a obrigações relacionadas à identificação dos clientes e manutenção de registros, bem como à comunicação de operações financeiras a autoridades competentes. A ausência dos procedimentos estabelecidos na regulamentação aplicável pode acarretar a responsabilização administrativa da Devedora com a possível aplicação das sanções previstas na Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro, quais sejam, (i) advertência e/ou (ii) multa pecuniária variável não superior (a) ao dobro do valor da operação não reportada; (b) ao dobro do lucro real obtido ou que presumivelmente seria obtido pela realização da operação não reportada; ou (iii) ao valor de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), o que poderá afetar adversamente os resultados e a reputação da Devedora.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



A distribuição de produtos da Devedora depende de um número limitado de centros de distribuição e a Devedora depende do sistema de transportes e infraestrutura brasileiros para entregar seus produtos, sendo que qualquer interrupção em seus centros de distribuição ou atraso relacionado a transporte e infraestrutura pode afetar negativamente as suas necessidades de abastecimento e a distribuição de produtos a lojas e clientes

No formato de varejo, aproximadamente 90% (noventa por cento) dos seus produtos são distribuídos por 12 (doze) centros de distribuição, localizados nas regiões Sudeste, Centro-Oeste e Nordeste. O sistema de transporte e a infraestrutura no Brasil carecem de adequado desenvolvimento e necessitam de investimentos relevantes para funcionarem de forma eficiente e para que possam atender adequadamente às necessidades comerciais da Devedora.

Quaisquer interrupções ou reduções significativas no uso da infraestrutura de transportes ou em suas operações nas cidades onde os centros de distribuição da Devedora estão localizados, resultantes de desastres naturais, incêndio, acidentes, falhas em sistemas, greves ou outras causas inesperadas podem retardar ou afetar a capacidade da Devedora de distribuir produtos para suas lojas e reduzir suas vendas, o que pode afetar a Devedora adversamente.

A estratégia de crescimento da Devedora inclui a abertura de novas lojas que podem exigir a abertura de novos centros de distribuição, ou expansão dos centros de distribuição existentes para fornecer e atender a demanda das lojas adicionais. As operações podem ser afetadas negativamente caso a Devedora não possa abrir novos centros de distribuição ou não consiga expandir os centros de distribuição atuais, para atender as necessidades de fornecimento dessas novas lojas.

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

A Devedora está envolvida em processos judiciais e administrativos de natureza cível, regulatória, tributária e trabalhista. Não se pode assegurar que as ações e processos administrativos serão resolvidos a favor da Devedora. A Devedora constituiu provisões para os processos em que a avaliação de perda é considerada como provável pela administração e com base nos pareceres de seus assessores jurídicos externos, observado que a avaliação da administração acerca da probabilidade de perda, principalmente no caso de contingências tributárias, é complexa e envolve julgamento significativo com base em interpretações da legislação tributária e de outras regras legais. As provisões constituídas pela Devedora podem ser insuficientes para fazer face ao custo total decorrente de eventuais decisões adversas em processos judiciais e administrativos.

Assim, caso o total ou uma parcela significativa das ações e dos processos administrativos venha a resultar em decisão desfavorável à Devedora, isso pode ter um impacto adverso relevante nos negócios, condição financeira e resultados operacionais da Devedora. Por fim, além das provisões financeiras e dos custos com honorários advocatícios para a assessoria dessas causas, a Devedora pode se ver obrigada a oferecer garantias em juízo relacionadas a tais processos, o que pode vir a afetar adversamente a sua capacidade financeira e o pagamento das Debêntures.

Movimentos de venda pela internet, podem afetar negativamente as vendas de canais tradicionais, e a Devedora pode não ter uma resposta tempestiva a essa concorrência

Nos últimos anos, as vendas pela internet de alimentos, vestuário e produtos para a casa aumentaram significativamente na América Latina, e a Devedora espera que essa tendência continue à medida que redes mais tradicionais entrem no ramo de vendas online ou expandam sua infraestrutura digital existente.

Os concorrentes da Devedora podem vender pela internet diretamente aos consumidores, diminuindo a importância dos canais tradicionais de distribuição, como supermercados e lojas de varejo. Certas redes de alimentos na internet têm custos operacionais significativamente mais baixos do que os hipermercados e supermercados tradicionais, porque não dependem dos custos de uma rede de pontos de venda ou de uma grande mão de obra de vendas. Como resultado, essas redes de alimentos na internet podem ser capazes de oferecer seus produtos a custos mais baixos de alguns formatos da Devedora e, em certos casos, são capazes de contornar os intermediários no atacado de autosserviço e no varejo e entregar diretamente produtos aos consumidores. A Devedora acredita que seus clientes estão usando cada vez mais a internet para realizar compras de alimentos e outros bens de varejo, e que essa tendência provavelmente continuará, especialmente como resultado da pandemia da COVID-19.

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fatores de Risco

Além disso, a tecnologia empregada no varejo de alimentos e eletrodomésticos evolui constantemente, como parte de uma cultura digital moderna. A Devedora pode não ser capaz de se adaptar a essas mudanças com rapidez suficiente para atender às demandas e preferências de seus clientes, bem como aos padrões da indústria em que opera.

A Devedora não pode fornecer qualquer garantia de que sua estratégia será bem-sucedida em atender às demandas dos clientes ou manter sua participação de mercado à luz dos negócios de internet de seus concorrentes. Se as vendas pela internet no Brasil continuarem a crescer, a confiança dos consumidores nos canais de distribuição tradicionais, como nas lojas de varejo, pode ser substancialmente diminuída, o que pode ter um efeito adverso relevante sobre a condição financeira e resultados operacionais da Devedora e afetar o pagamento das Debêntures.

Alguns dos instrumentos de dívida da Devedora contêm cláusulas que podem limitar sua capacidade de operar seus negócios e gerar outras consequências adversas

A Devedora é parte de instrumentos de financiamento que possuem cláusulas restritivas que a obrigam a manter índices financeiros específicos, medidos trimestralmente. O cumprimento dessas cláusulas pode exigir que a Devedora tenha que tomar medidas para reduzir a dívida de forma contrária aos seus objetivos de negócios. Eventos fora de seu controle, incluindo mudanças nas condições gerais de negócios e econômicas, podem afetar a sua capacidade de cumprir esses índices financeiros. A Devedora pode não cumprir tais índices, e os credores podem não renunciar à obrigação da Devedora em cumpri-los, o que poderia acarretar o vencimento antecipado de referidas dívidas o que poderia afetar o pagamento das Debêntures.

A Devedora enfrenta concorrência significativa e pressão para se adaptar a mudanças nos hábitos de consumo, o que pode afetar negativamente sua participação de mercado e lucro líquido

A Devedora atua nos setores de varejo alimentar, que é altamente competitivo. A Devedora compete em preço, sortimento de produtos, localização e layout das lojas e serviços. Os hábitos de consumo estão em constante mudança e a Devedora pode não ser capaz de antecipar e responder rapidamente a essas mudanças. A Devedora enfrenta concorrência intensa de pequenos varejistas, especificamente daqueles que operam no segmento informal da economia. A Devedora também compete com grandes redes no segmento de varejo. Além disso, nos seus mercados, e particularmente nas áreas das cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, a Devedora concorre com outras redes de alimentos, mercadorias gerais e atacado de autosserviço, bem como supermercados locais e mercearias independentes. No setor de eletrodomésticos, também concorre com grandes redes multinacionais e grandes empresas especializadas. Aquisições ou fusões no setor também poderão aumentar a concorrência e afetar adversamente a participação de mercado e lucro líquido da Devedora.

Se não for capaz de competir com sucesso em seus mercados-alvo (incluindo adaptar seu formato de loja ou layout, identificar locais e abrir lojas em áreas preferidas, ajustar rapidamente seu sortimento de produtos ou preços) ou ajustar de outra forma às mudanças de preferências do consumidor, como compras em dispositivos móveis, seus negócios e resultados de operação poderão ser materialmente e adversamente afetados, o que poderia afetar o pagamento das Debêntures.

As vendas da Devedora dependem da eficácia de seus programas de propaganda e marketing, o que pode afetar as vendas e lucratividade da Devedora

Com a finalidade de promover a atratividade e movimento em suas lojas, a Devedora emprega recursos substanciais em campanhas de propaganda e marketing. Suas vendas e sua lucratividade dependem de sua capacidade de, dentre outros aspectos, identificar o seu público-alvo e decidir sobre a mensagem publicitária e sobre os meios de comunicação adequados para atingi-lo. Caso as atividades de propaganda e marketing não sejam bem concebidas, planejadas ou executadas, suas vendas e sua lucratividade podem ser adversamente afetadas, o que poderá afetar sua capacidade de pagamento das Debêntures.

Uma parte substancial da população nos mercados emergentes faz uso do pagamento em dinheiro, o que pode afetar a capacidade da Devedora de aumentar seu negócio de comércio eletrônico nesses mercados

Nos mercados emergentes, inclusive certos países da América Latina, países africanos e certos países asiáticos, uma parte substancial da população faz uso do pagamento em dinheiro, em vez de efetuar pagamentos com cartão de débito/crédito ou utilizar o banco eletrônico.

Fatores de Risco

Considerando que o segmento da Devedora de comércio eletrônico depende do uso por parte dos seus clientes dos meios eletrônicos de pagamento, a utilização do dinheiro em quaisquer dos mercados nos quais a Devedora opera poderia impactar sua capacidade de aumentar seus negócios nesse mercado e, consequentemente, o pagamento das Debêntures.

Restrições de crédito ao consumidor podem afetar adversamente os volumes de venda da Devedora

Vendas a prazo são um componente importante no resultado das empresas do setor de atuação da Devedora. O aumento dos índices de desemprego e a maior taxa de juros podem culminar em maior restrição de crédito ao consumidor. O volume de venda da Devedora e consequentemente os seus resultados podem ser adversamente afetados se a oferta de crédito ao consumidor diminuir, ou mesmo se a política do governo brasileiro restringir a extensão de crédito ao consumidor, o que poderá afetar a sua capacidade de pagamento das Debêntures.

Perdas não cobertas pelos seguros contratados pela Devedora podem resultar em prejuízos, o que poderá gerar efeitos materiais adversos sobre seus negócios

Determinados tipos de riscos, tais como guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades, não são garantidos pelas seguradoras que atuam no mercado. Na eventualidade da ocorrência de qualquer um desses eventos não garantidos, a Devedora poderá sofrer um revés financeiro para recompor e/ou reformar os ativos atingidos por eles, o que poderá comprometer suas receitas e seus investimentos. Adicionalmente, a Devedora poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a terceiros em decorrência de um eventual sinistro. Esses casos podem afetar adversamente a Devedora, podendo resultar em prejuízos para o pagamento das Debêntures.

A divulgação não autorizada de dados sobre os clientes da Devedora através da violação de seus sistemas computadorizados ou de outra forma podem afetar adversamente a Devedora

Uma das principais questões do comércio eletrônico é a transmissão segura de informações confidenciais dos clientes da Devedora em seus servidores e o armazenamento seguro de dados em sistemas que são conectados aos seus servidores. A Devedora depende da operação eficiente e ininterrupta da operação de vários sistemas, inclusive seus sistemas de computadores e softwares, bem como os centros de dados através dos quais, coleta, mantém, transmite e armazena dados sobre os seus clientes, fornecedores, vendedores parceiros (marketplace) e outros, inclusive informações sobre pagamento e informações pessoalmente identificáveis, assim como outras informações confidenciais e exclusivas. Em razão dos sistemas de tecnologia da Devedora serem altamente complexos, eles estão sujeitos à falha.

Qualquer comprometimento ou violação dos sistemas de segurança da Devedora, ou de seus prestadores de serviços terceirizados, poderia resultar em violar a privacidade aplicável, segurança de dados e outra legislação, e resultar em exposição judicial e financeira significativa, publicidade adversa e perda de confiança nas medidas de segurança da Devedora, o que poderia exercer um efeito adverso e relevante sobre seus negócios, condição financeira e resultado operacional, o que poderia afetar de forma adversa o pagamento das Debêntures.

A Devedora depende de sistema de transportes e da infraestrutura para entregar seus produtos, o que pode retardar ou afetar a sua capacidade de distribuir produtos para suas lojas

O sistema de transporte e a infraestrutura no Brasil são pouco desenvolvidos e necessitam de investimentos consideráveis para que possa atuar de forma eficiente e atender as necessidades comerciais da Devedora. No segmento de comércio eletrônico da Devedora, sua reputação e capacidade de reter, conquistar e atender seus clientes depende do desempenho ininterrupto e confiável de seus sites e a infraestrutura subjacente da internet, inclusive as redes de comunicação de linha fixa e móvel operadas por terceiros sobre as quais a Devedora não tem controle.

Quaisquer interrupções ou reduções significativas no uso da infraestrutura de transportes ou nas operações da Devedora nas cidades onde seus centros de distribuição estão localizados resultantes de desastres naturais, incêndio, acidentes, falhas em sistemas ou outras causas inesperadas podem retardar ou afetar sua capacidade de distribuir produtos para suas lojas e reduzir suas vendas, o que pode afetar negativamente a Devedora e, consequente, o pagamento das Debêntures.

Fatores de Risco

A Devedora pode não ser capaz de recrutar ou manter pessoas chave

Para suportar e desenvolver suas operações, a Devedora deve atrair e manter colaboradores com competências e conhecimentos específicos. A Devedora enfrenta diversos desafios inerentes à administração de grande número de empregados em regiões geográficas diversas. Pessoas chave poderão deixar a Devedora por motivos diversos e o impacto de sua saída é de difícil previsão, podendo, porém, dificultar a implementação de planos estratégicos, o que pode afetar adversamente o pagamento das Debêntures.

Algumas categorias de produtos que a Devedora comercializa são substancialmente adquiridos de poucos fornecedores e caso ocorram alterações nessa cadeia de fornecimento, as atividades da Devedora e seus negócios podem ser afetados adversamente

Algumas categorias de produtos que a Devedora comercializa são substancialmente adquiridos de poucos fornecedores. Caso algum fornecedor não seja capaz de fornecer os produtos na quantidade e na frequência usualmente adquirida pela Devedora ou não possua estoques suficientes destes produtos, a Devedora pode não ser capaz de manter o nível de vendas na categoria afetada, o que pode causar um efeito adverso relevante sobre suas atividades e seu resultado, de forma a impactar no pagamento das Debêntures.

A Devedora não pode garantir que seus fornecedores não venham a se utilizar de práticas irregulares

Devido à grande pulverização e terceirização da cadeia produtiva dos fornecedores da Devedora, a Devedora não pode garantir que alguns deles não venham apresentar problemas com questões trabalhistas ou relacionados à sustentabilidade, condições de segurança impróprias ou mesmo que venham a se utilizar dessas irregularidades para terem um custo mais baixo de seus produtos. Caso quantidade significativa dos fornecedores da Devedora o faça, a Devedora poderá ter prejuízos com sua imagem e, como consequência, perda de atratividade junto aos seus clientes, com impacto direto na redução de sua receita líquida e resultado operacional, bem como queda no valor das ações de sua emissão e impacto no pagamento das Debêntures.

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

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

Publicidade negativa da Devedora ou na forma como a Devedora conduz suas operações poderá prejudicar o negócio da Devedora

A cobertura da mídia e a publicidade de modo geral podem exercer influência significativa sobre o comportamento e ações dos consumidores. Na medida em que a Devedora ou uma de suas subsidiárias fiquem sujeitas a publicidade negativa, e a publicidade negativa fizer com que os clientes mudem seus padrões de compra, poderá haver um efeito prejudicial relevante sobre os negócios, resultados operacionais, fluxos de caixa ou situação financeira da Devedora. A publicidade negativa que prejudique de modo relevante a reputação de uma ou mais marcas da Devedora pode ter efeito prejudicial sobre o valor da marca em questão e suas respectivas receitas, o que pode causar impacto adverso sobre os negócios e, em razão disso, afetar adversamente sua capacidade de cumprir com as obrigações de pagamento assumidas nas Debêntures.

Fatores de Risco

Os instrumentos de financiamento celebrados pela Devedora possuem certas cláusulas restritivas

A Devedora está sujeita a compromissos restritivos de acordo com os termos e as condições dos documentos dos seus títulos de dívida e contratos de financiamento, que incluem disposições de vencimento antecipado, como a não manutenção de determinados índices financeiros apurados com base nas suas demonstrações financeiras. Caso os índices financeiros ultrapassem os limites fixados nos referidos documentos, a Devedora pode ser obrigada a pagar algumas dívidas de forma antecipada gerando a necessidade de uma disponibilidade de caixa imediata, afetando seu planejamento financeiro. Adicionalmente, tal evento pode resultar no vencimento antecipado ou vencimento antecipado cruzado (cross acceleration e cross default, respectivamente), o que pode afetar negativamente os negócios, a condição financeira e os resultados da Devedora.

A Devedora pode sofrer impactos negativos em suas despesas financeiras devido a necessidades emergenciais de contratação de empréstimos e financiamentos

Caso haja retração do mercado financeiro ocasionada por instabilidade econômica ou fator correlacionado, a Devedora poderá ter dificuldades para realizar captações para fazer expandir seus investimentos nas condições financeiras adequadas. Isto poderá obrigar a Devedora a reduzir seus investimentos e, como resultado, reduzir seu crescimento e/ou contratar empréstimos com custos maiores que os planejados, aumentando assim suas despesas financeiras, prejudicando seu resultado econômico e financeiro, bem como afetando sua liquidez.

As despesas financeiras da Devedora podem ainda ser negativamente afetadas, pela eventual necessidade de contratação emergencial de empréstimos ou financiamentos necessários para cobrir compromissos não contemplados no planejamento de suas operações, ou por eventuais descasamentos entre as receitas e os custos/investimentos realizados.

A existência de taxas de inadimplência e o atraso nos pagamentos pode afetar negativamente os negócios da Devedora

A Devedora poderá incorrer em perdas decorrentes de um cliente ou de uma contraparte em um instrumento financeiro, decorrentes da falha destes em cumprir com suas obrigações contratuais. O risco é proveniente do “contas a receber” de clientes e “caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários e aplicações financeiras”. Caso os ativos caracterizados pela Devedora como estimativa de perda de créditos duvidosos não sejam efetivamente pagos, poderão afetar negativamente a situação financeira da Devedora.

A Devedora poderá estar sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Devedora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, o que, consequentemente, poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

g) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos

Conjuntura econômica

Os negócios da Devedora poderão ser prejudicados por alterações da conjuntura econômica nacional ou mundial, incluindo inflação, taxas de juros, valorização ou desvalorização de moedas, disponibilidade dos mercados de capital, taxas de gastos do consumidor, disponibilidade de energia e custos (inclusive sobretaxas de combustível) e efeitos de iniciativas governamentais para administrar a conjuntura econômica. Quaisquer das referidas alterações poderiam prejudicar a demanda de produtos nos mercados doméstico e externo ou o custo e a disponibilidade das matérias-primas que a Devedora necessita, ingredientes culinários e materiais de embalagem, prejudicando, dessa forma, os resultados financeiros da Devedora.

Fatores de Risco

As interrupções nos mercados de crédito e em outros mercados financeiros e a deterioração da conjuntura econômica nacional e mundial poderão, entre outras coisas: (i) ter impacto negativo sobre a demanda global por produtos proteicos, o que poderia acarretar a redução de vendas, lucro operacional e fluxos de caixa; (ii) fazer com que os clientes ou consumidores finais deixem de consumir os produtos da Devedora em favor de produtos mais baratos; (iii) dificultar ou encarecer a obtenção de financiamento para as operações ou investimentos ou refinanciamento da dívida da Devedora no futuro; (iv) fazer com que os credores modifiquem suas políticas de risco de crédito e dificultem ou encareçam a concessão de qualquer renegociação ou disputa de obrigações de natureza técnica ou de outra natureza nos termos dos contratos de dívida, caso a Devedora venha a pleiteá-las no futuro; (v) prejudicar a situação financeira de alguns clientes ou fornecedores da Devedora; e (vi) diminuir o valor dos investimentos da Devedora.

Riscos relacionados às condições econômicas e políticas do Brasil podem afetar negativamente os negócios da Emissora e da Devedora

O governo brasileiro exerce e continuará a exercer, influência significativa sobre a economia brasileira. Essas influências, assim como as condições políticas e econômicas do país, poderiam afetar negativamente as atividades da Emissora e da Devedora. As ações do governo para controlar a inflação e outras regulamentações e políticas têm envolvido, entre outras medidas, aumentos ou diminuição nas taxas de juros, mudanças na política fiscal, controle de preços, desvalorizações e valorizações cambiais, controle de capitais, limites a importações, entre outras ações. As atividades da Emissora e da Devedora, assim como sua situação financeira e resultados operacionais, podem ser adversamente afetados por mudanças em políticas e regulamentações governamentais envolvendo, ou afetando, fatores tais como:

- (i) Política monetária e taxas de juros;
- (ii) Controles cambiais e restrições a remessas internacionais;
- (iii) Flutuações na taxa de câmbio;
- (iv) Mudanças fiscais e tributárias;
- (v) Liquidez do mercado financeiro e de capitais brasileiro;
- (vi) Taxas de juros;
- (vii) Inflação;
- (viii) Escassez de energia; e
- (ix) Política fiscal.

Incertezas relacionadas à possibilidade de o governo brasileiro implementar, no futuro, mudanças políticas e regulamentações que envolvam ou afetem os fatores mencionados acima, entre outros, podem contribuir para um cenário de incerteza econômica no país e de alta volatilidade no mercado nacional de valores mobiliários, assim como em valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no exterior. Essa incerteza e outros eventos futuros que afetem a economia brasileira, além de outras medidas adotadas pelo governo, podem afetar negativamente as operações da Devedora e seus resultados operacionais.

A Emissora e a Devedora não podem prever se, ou quando, novas políticas fiscais, monetárias e de taxas de câmbio serão adotadas pelo governo brasileiro, ou mesmo se tais políticas irão de fato afetar a economia do país, as operações, a situação financeira e os resultados operacionais da Emissora e da Devedora.

A inflação e os esforços do governo brasileiro de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil

No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo governo brasileiro no intuito de controlá-la, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil. As medidas do governo brasileiro para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico.

Fatores de Risco

Futuras medidas do governo brasileiro, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e no mercado de títulos e valores mobiliários para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear aumento de inflação. Se o Brasil experimentar inflação elevada no futuro, a Devedora e a Emissora poderão não ser capazes de reajustar os preços que cobra de seus clientes e pagadores para compensar os efeitos da inflação sobre a sua estrutura de custos, o que poderá afetar suas condições financeiras.

A instabilidade cambial

A moeda brasileira tem sofrido forte oscilação com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao Dólar e outras moedas não terá um efeito adverso nas atividades da Emissora e da Devedora.

As desvalorizações do Real podem afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo, bem como os resultados da Emissora e da Devedora, podendo impactar o desempenho financeiro, o preço de mercado dos CRI de forma negativa, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas. Por outro lado, a valorização do Real frente ao Dólar pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação.

Alterações na política monetária e nas taxas de juros

O Governo Federal, por meio do COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios da Emissora.

Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Emissora e da Devedora.

Redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode impactar negativamente a Emissora e a Devedora

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fatores de Risco

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, especialmente os Estados Unidos e países de economia emergente, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros

O valor de mercado de valores mobiliários de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes escalas, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo outros países da América Latina e países de economia emergente. Embora a conjuntura econômica nesses países possa ser significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros.

A economia brasileira também é afetada por condições econômicas e de mercado internacionais de modo geral, especialmente condições econômicas e de mercado dos Estados Unidos. Os preços das ações na B3, por exemplo, historicamente foram sensíveis a flutuações das taxas de juros dos Estados Unidos, bem como às variações dos principais índices de ações norte-americanos. Ainda, reduções na oferta de crédito e a deterioração das condições econômicas em outros países, podem prejudicar os preços de mercado dos valores mobiliários brasileiros.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países de mercados emergentes resultou, em geral, na saída de recursos do Brasil e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em uma recessão global, com vários efeitos que, direta ou indiretamente, prejudicaram os mercados financeiros e da economia brasileira.

Qualquer um desses fatores pode afetar negativamente o preço de mercado dos títulos mobiliários e tornar mais difícil acessar os mercados de capitais e o financiamento de operações no futuro em termos aceitáveis.

Acontecimentos Recentes no Brasil

Os investidores devem atentar para o fato de que a economia brasileira recentemente enfrentou algumas dificuldades e revezes e poderá continuar a declinar, ou deixar de melhorar, o que pode causar um efeito adverso relevante. A classificação de crédito do Brasil enquanto nação (sovereign credit rating), foi rebaixada pela Fitch Ratings Brasil Ltda. e pela Standard and Poor's Ratings do Brasil Ltda. de "BB" para "BB-", o que pode contribuir para um enfraquecimento da economia brasileira, bem como pode aumentar o custo da tomada de empréstimos. Qualquer deterioração nessas condições pode afetar adversamente a capacidade produtiva da Devedora e consequentemente sua capacidade de pagamento.

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora, seus resultados e operações

O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou a confiança dos investidores e a população em geral, o que resultou na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

A recente instabilidade econômica no Brasil contribuiu para a redução da confiança do mercado na economia brasileira e para o agravamento da situação do ambiente político interno.

Além disso, Luis Inácio Lula da Silva foi eleito presidente em outubro de 2022, para o mandato de quatro anos iniciado em 2023. As incertezas em relação à implementação, pelo novo governo, principalmente considerando que a maioria eleita para o legislativo federal é de partido de oposição ao presidente eleito, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como o clima político instaurado após as eleições, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros.

O presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os da Emissora e os da Devedora.

Fatores de Risco

A Emissora e a Devedora não podem prever quais políticas o presidente irá adotar, muito menos se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e a Devedora ou sobre a economia brasileira. Tais acontecimentos podem ter um efeito adverso relevante sobre os negócios, resultados operacionais, situação financeira e perspectivas da Emissora e a Devedora. 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, o que, consequentemente, pode impactar os CRI.

Risco relativo ao conflito entre Federação Russa e Ucrânia, em relação ao preço e ao fornecimento de commodities agrícolas no Brasil

Fatores relacionados à geopolítica internacional podem afetar adversamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais brasileiro. Nesse sentido, o conflito envolvendo a Federação Russa e a Ucrânia traz como risco uma nova alta nos preços do commodities agrícolas, ocorrendo simultaneamente a possível valorização do dólar, o que causaria ainda mais pressão inflacionária e poderia dificultar a retomada econômica brasileira.

Adicionalmente, o conflito impacta também 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. Ainda, parcela significativa do agronegócio brasileiro é altamente dependente de fertilizantes, cujo principais insumos para sua fabricação são importados, principalmente, 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 brasileira e, por consequência, o mercado de capitais brasileiro.

Nesse sentido, a incerteza da economia global está produzindo e/ou poderá produzir uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, impactar negativamente a cadeia de fornecimento de suprimentos de matéria-prima primordial às montadoras de caminhões e maquinários, com consequente aumento inflacionários e de taxas e juros sobre as mercadorias, entre outras, e que podem afetar negativamente a situação financeira da Devedora, e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

O surto de doenças transmissíveis, como a COVID-19, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial e a economia brasileira, impactando o mercado de negociação das ações de emissão da Devedora

Surto de doenças que afetam o comportamento das pessoas, como a COVID-19, o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio - MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave - SARS, podem ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global e local, nas indústrias mundiais e locais, na economia mundial e brasileira, nos resultados da Devedora e nas ações de sua emissão.

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde decretou a pandemia decorrente da COVID- 19, cabendo aos seus países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados. Como consequência, o surto da COVID-19 resultou em medidas restritivas relacionadas ao fluxo de pessoas impostas pelos governos de diversos países em face da ampla e corrente disseminação do vírus, incluindo quarentena e lockdown ao redor do mundo.

Fatores de Risco

Como consequência de tais medidas, os países impuseram restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos e fechamento do comércio, o que levou à redução de consumo de uma maneira geral pela população, o que pode resultar na volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, fatores que conjuntamente podem ter um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos mundiais ou locais pode diminuir o interesse de investidores nacionais e estrangeiros em valores mobiliários de emissores brasileiros, incluindo os valores mobiliários de emissão da Devedora, o que pode afetar adversamente o preço de mercado de tais valores mobiliários e também pode dificultar o acesso ao mercado de capitais e financiamento das operações da Devedora no futuro em termos aceitáveis.

As medidas descritas acima aliadas às incertezas provocadas pelo surto da COVID-19 tiveram um impacto adverso na economia e no mercado de capitais global, incluindo no Brasil, inclusive causando oito paralisações (circuit-breakers) das negociações na B3 durante o mês de março de 2020. A cotação da maioria dos ativos negociados na B3, incluindo a cotação das ações ordinárias de emissão das empresas que compõem o grupo do GPA, foi adversamente afetada em razão do surto da COVID-19. Ainda, novas ondas do COVID-19 podem causar impactos ainda mais profundos na economia e no mercado de capitais global, incluindo crises e estagnação econômica, bem como novas quedas da bolsa de valores.



10. Anexos

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

Análise Transação Risco Sacado

O QUE É A TRANSAÇÃO DE RISCO SACADO

- A antecipação de contas a pagar, confirme, *reverse factoring* ou risco sacado, é a antecipação, solicitada pelos fornecedores, de notas fiscais a receber de seus clientes, onde a fonte financiadora, um banco ou a própria compradora, antecipa o valor a pagar para o fornecedor na data de solicitação e recebe o serviço/produto contratado depois.
- O risco da transação de risco sacado é a extensão de prazos acima de patamares razoáveis para a natureza dos produtos comprados.
- O pagamento de eventuais juros correm por parte do comprador.

POLÍTICA GPA

- **O GPA tem uma política estabelecida e consistentemente aplicada nos últimos anos, que tem os principais pontos:**
- Todos os fornecedores do GPA tem escolha de antecipação dos seus saldos de contas a receber (Contas a Pagar para o GPA), através de caixa próprio do GPA ou de um banco parceiro;
- O GPA sempre tem prazos de pagamento coerentes com o ciclo operacional dos produtos comprados;
- Quando o fornecedor opta por tal, os juros são incorridos e pagos pelo próprio fornecedor;
- A transação não tem juros para o GPA;
- Uma parcela reduzida da carteira do GPA (abaixo de 20%) passa por esta transação;
- O contas a pagar do GPA está adequadamente apresentado pelo seu valor de liquidação.

MATERIAL PUBLICITÁRIO



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