

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 138ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização

*No valor total de, inicialmente,
R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais)*

*Rating Mínimo Esperado:
brAA+ pela Standard & Poor's Ratings*

Coordenador Líder



Coordenador



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR
A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DISCLAIMER

Este material publicitário (“Material Publicitário”) foi preparado exclusivamente como material de suporte às apresentações a potenciais Investidores (conforme definido abaixo) relacionadas à divulgação da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da 138ª (centésima trigésima oitava) emissão, em até 3 (três) séries, da Virgo Companhia de Securitização (“CRI” e “Emissora”, respectivamente), para distribuição pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160” e “Oferta” ou “Emissão”, respectivamente), com lastro em créditos imobiliários, representados pelas cédulas de crédito imobiliário emitidas nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, celebrado entre a Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A. (“Devedora”) e a Companhia Hipotecária Piratini – CHP, as quais vincularam aos CRI as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, em até 3 (três) séries, da 3ª (terceira) emissão da Devedora, emitidas nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.*”, celebrado entre a Devedora, a Emissora e o Grupo de Moda Soma S.A. (“Fiadora” e “Escritura de Emissão de Debêntures”, respectivamente), com base em informações extraídas do Termo de Securitização bem como naquelas prestadas pela Devedora, pela Fiadora ou oriundas de fontes públicas e não implica, por parte da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Coordenador Líder”) e do Banco Santander (Brasil) S.A. (“Santander” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Coordenadores”), em qualquer declaração ou garantia com relação às informações aqui contidas e às expectativas de rendimentos futuros e/ou devolução do valor principal investido, bem como o julgamento dos Coordenadores sobre a qualidade das informações contidas neste Material Publicitário, da Devedora, da Emissora, da Fiadora, da Oferta e dos CRI.

Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos operacionais da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, observado o disposto no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 138ª (Centésima Trigésima Oitava) Emissão, em até 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.*”, celebrado entre a Emissora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Termo de Securitização”), por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiadas eletronicamente na B3.

Este Material Publicitário está sendo disponibilizado em caráter pessoal, no âmbito da Oferta. A Oferta é destinada a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores”).

Este Material Publicitário foi preparado com finalidade exclusivamente informativa. O recebimento deste Material Publicitário não representa oferta, convite, solicitação ou recomendação de aquisição dos CRI, ou compra ou venda de quaisquer títulos ou valores mobiliários, ou para que seja realizada qualquer outra forma de investimento. Nos termos da regulamentação aplicável, a Oferta (i) será registrada por meio do rito de registro automático de distribuição, previsto no artigo 26 da Resolução CVM 160, não estando sujeita à análise prévia da CVM; e (ii) não foi precedida de qualquer autorização por parte de qualquer entidade reguladora ou autorreguladora. Nesse sentido, os documentos relativos aos CRI não foram objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”).

Este Material Publicitário não é direcionado para objetivos de investimento, situações financeiras ou necessidades específicas de qualquer investidor. Este Material Publicitário não tem a intenção de fornecer bases de avaliação para terceiros de quaisquer valores. Este Material Publicitário não contém todas as informações que um potencial investidor deve considerar antes de tomar sua decisão de investimento nos CRI. A aquisição dos CRI no âmbito da Oferta poderá ser feita apenas por Investidores, capazes de entender e assumir os riscos envolvidos nesse tipo de operação.

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 realizar suas próprias análises, bem como consultar seus próprios assessores legais ou consultores financeiros, para a tomada de decisão de investimento nos CRI considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco (*suitability*). Para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRI. Adicionalmente, os Investidores realizarão sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora, a Fiadora e suas respectivas subsidiárias relevantes e controladas, suas respectivas atividades e situação financeira para tomar a decisão de prosseguir com o investimento nos CRI.

Cada Investidor que aceitar a entrega deste Material Publicitário concorda em não produzir cópias deste Material Publicitário, no todo ou em parte. A divulgação do conteúdo do presente Material Publicitário sem autorização prévia dos Coordenadores é proibida. Se você não é o destinatário desta apresentação, por favor, delete a e destrua todas as cópias recebidas, imediatamente.

As informações aqui apresentadas constituem resumo dos termos e condições da Oferta e dos CRI, os quais estão detalhadamente descritos no “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 138ª (Centésima Trigésima Oitava) Emissão, em Até 3 (Três) Séries, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.*” (“Prospecto Preliminar”), no entanto, não devem ser considerados pelos destinatários como um substituto para o exercício de suas próprias opiniões e avaliações.

As informações contidas nesta apresentação não têm a intenção de serem completas e não foram sujeitas a qualquer procedimento de auditoria ou revisão. Algumas das informações financeiras foram derivadas das demonstrações financeiras auditadas e outras informações financeiras e informações financeiras intermediárias podem ter derivado de demonstrações financeiras intermediárias não auditadas. Eventuais estimativas ou expectativas da Devedora e da Fiadora que constam neste Material Publicitário não foram revisadas por especialista e a Devedora e a Fiadora não podem garantir que um terceiro, fazendo uso de diferentes métodos de análise e cálculo de informações e dados de mercado, obteria os mesmos resultados.

Quaisquer termos e condições dos CRI e da Oferta que venham a ser citados neste Material Publicitário são meramente indicativos e não é assegurado que as informações constantes deste Material Publicitário estarão fielmente reproduzidas no Prospecto Preliminar. Todas as opiniões e informações expressas neste Material Publicitário estão sujeitas a alterações e complementações sem aviso prévio. Antes de decidir investir nos CRI, os potenciais Investidores devem ler o Prospecto Preliminar, os demais documentos da Oferta e as demonstrações financeiras da Devedora e da Fiadora, de modo a obter uma descrição mais detalhada da Oferta, dos CRI e dos riscos envolvidos.

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre os mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria análise, pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre os CRI e suas respectivas características, a Devedora, a Fiadora, suas atividades e situações financeiras, bem como estar familiarizados com as informações usualmente prestadas pela Devedora e pela Fiadora 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 a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM.

Os Coordenadores tomaram todas as cautelas e agiram com elevados padrões de diligência para assegurar que (i) as informações prestadas pela Devedora, pela Fiadora e pela Emissora sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o Prospecto Preliminar são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

Esse Material Publicitário não se destina a ser considerado como aconselhamento para potenciais investidores em qualquer oferta de valores mobiliários futura e não constitui uma base para uma decisão de investimento informada. As informações contidas neste material não foram verificadas independentemente e não serão atualizadas.

O investimento nos CRI não é adequado a investidores que: (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso a consultoria especializada; (ii) necessitem de liquidez com relação aos CRI a serem adquiridas, tendo em vista a possibilidade de serem pequenas ou inexistentes as negociações dos CRI no mercado secundário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr o risco de crédito de empresa do setor privado e/ou dos setores em que a Devedora e a Fiadora atuam.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DISCLAIMER

NOS TERMOS DO ARTIGO 9º DA RESOLUÇÃO CVM 160, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE DOS DOCUMENTOS DA OFERTA E NEM DE SEUS TERMOS E CONDIÇÕES.

O INVESTIMENTO NOS CRI ENVOLVE UMA SÉRIE DE RISCOS QUE DEVEM SER OBSERVADOS PELOS POTENCIAIS INVESTIDORES. ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, DEVIDAMENTE ASSESSORADOS POR SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS, E AVALIAR OS “FATORES DE RISCO”, INDICADOS NOS SLIDES 26 A [E] DO MATERIAL PUBLICITÁRIO, BEM COMO (I) O PROSPECTO PRELIMINAR E O PROSPECTO DEFINITIVO, QUANDO ESTIVEREM DISPONÍVEIS, E (II) AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA E DA FIADORA, PARA CIÊNCIA DE CERTOS FATORES QUE DEVEM SER CONSIDERADOS EM RELAÇÃO À AQUISIÇÃO DOS CRI, E AS INFORMAÇÕES QUE ENTENDAM SER NECESSÁRIAS SOBRE A DEVEDORA E A FIADORA, SENDO QUE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA RELATIVAS AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022, 2021 E 2020 ENCONTRAM-SE NO ANEXO X AO PROSPECTO PRELIMINAR E AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS DA FIADORA RELATIVAS AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022, 2021 E 2020 E AS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS DA FIADORA REFERENTES AO PERÍODO DE 9 (NOVE) MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023, FORAM INCORPORADAS AO PROSPECTO PRELIMINAR.

A LEITURA DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA DOS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA, INCLUINDO, MAS NÃO SE LIMITANDO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O PROSPECTO PRELIMINAR, O PROSPECTO DEFINITIVO (QUANDO DISPONÍVEL) E A ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES.

OS CRI NÃO CONTAM COM A GARANTIA DA EMISSORA, DO COORDENADORES, NEM DE SUAS RESPECTIVAS PARTES RELACIONADAS, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

Todos os termos iniciados em letras maiúsculas e utilizados neste Material Publicitário, e que não estejam definidos neste Material Publicitário, terão os mesmos significados atribuídos a eles no Termo de Securitização e no Prospecto Preliminar.

Ao iniciar a análise do presente Material Publicitário, V.Sas. declaram ter concordado com todos os termos acima expostos.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

ÍNDICE

1. OVERVIEW
2. NOSSAS MARCAS
3. RESULTADOS FINANCEIROS
4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA
5. CONTATOS
6. FATORES DE RISCO
7. ANEXO



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

1 OVERVIEW

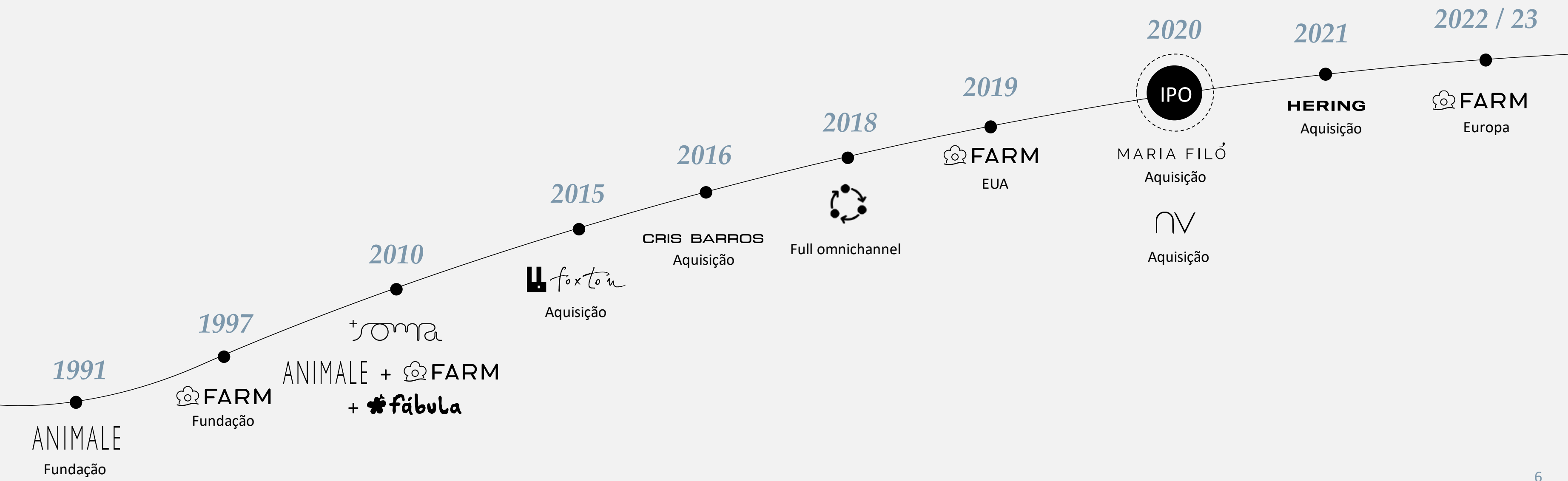


LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR
A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

NOSSA HISTÓRIA

Plataforma fashion com histórico de crescimento orgânico e inorgânico consolidado



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

ESTRUTURA ACIONÁRIA

Sólida estrutura de governança corporativa

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

PRESIDENTE

MARCEL SAPIR

VICE-PRESIDENTE

FÁBIO HERING

MEMBROS

ROBERTO JATAHY

MARCELLO BASTOS

MEMBROS INDEPENDENTES

GISELA RODENBURG

MARIA TARNOW

EDISON TICLE

RUY KAMEYAMA

ÍNDICES

IBOVESPA B3

ISE B3

ICO2 B3

SMLL B3

IBRA B3

IBRX100 B3

IGC-NM B3

IVBX B3

IBRX50 B3

IGC B3

ICON B3

ITAG B3

IGCT B3

50%

Membros independentes no Conselho de Administração

25%

Mulheres no Conselho de Administração

Comitê Estatutário

Riscos, Auditoria e Finanças

Listada no **NOVO MERCADO** da B3
(somente ações com direito a voto)

37% Acionistas controladores e Conselho de Administração

63% *Free Float*

+SOMA

Ações totais **784,7 milhões**



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

ESTRUTURA ORGANIZACIONAL

Combinação perfeita de fundador e equipe de gestão experiente



ROBERTO JATAHY¹
CEO

ESTRUTURA CORPORATIVA



GABRIEL LOBO¹
CFO & DRI



RODRIGO MARTINS¹
CONTROLADORIA



GUSTAVO FONSECA¹
COO



ALISSON CALGAROTO¹
CTO (SOMA LABS)

MARCAS



THIAGO HERING²
BU HERING



MARCELLO BASTOS¹
BU FARM



ISABEL DEL PRIORE²
BU ANIMALE



FÁBIO BARRETO²
BU FARM GLOBAL



ANTONIO JUNQUEIRA²
BU NV

¹ Diretores estatutários | ² Diretores não estatutários.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR
A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PRINCIPAL PLATAFORMA DE MODA DO BRASIL

GRUPO SOMA

10 Marcas Próprias

1.064 Lojas, sendo 366
próprias e 698 franquias

26 Estados

+14 k Multimarcas (B2B)

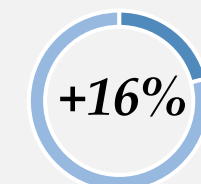
+5,5 MM Clientes Ativos (B2C)

Operações nos EUA e na Europa
com a FARM Rio¹

TAMANHO RELEVANTE COM RENTABILIDADE

R\$ **6,5 B**

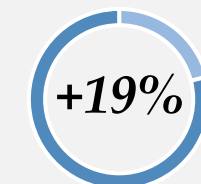
Receita Bruta 3T23 LTM²



Crescimento
(vs. 3T22 LTM)

R\$ **733 MM**

EBITDA 3T23 LTM³



Crescimento
(vs. 3T22 LTM)

1,17x

Dív. Líq./EBITDA 3T23 LTM⁴

- **CDI + 1,71%** (R\$ - 82% da dívida bruta)
- **8,01% pré-fixado** (USD – 18% da dívida bruta)

Custo médio ponderado da dívida

¹ Levando em consideração as lojas próprias nos EUA e em Londres, as mais de 880 lojas de departamento e os 140 países que são atendidos pelo canal digital. | ² Reconciliação da Receita Bruta 3T23 LTM no Anexo. | ³ Reconciliação do EBITDA 3T23 LTM no Anexo. | ⁴ Reconciliação da Dívida Líquida no Anexo.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR
A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

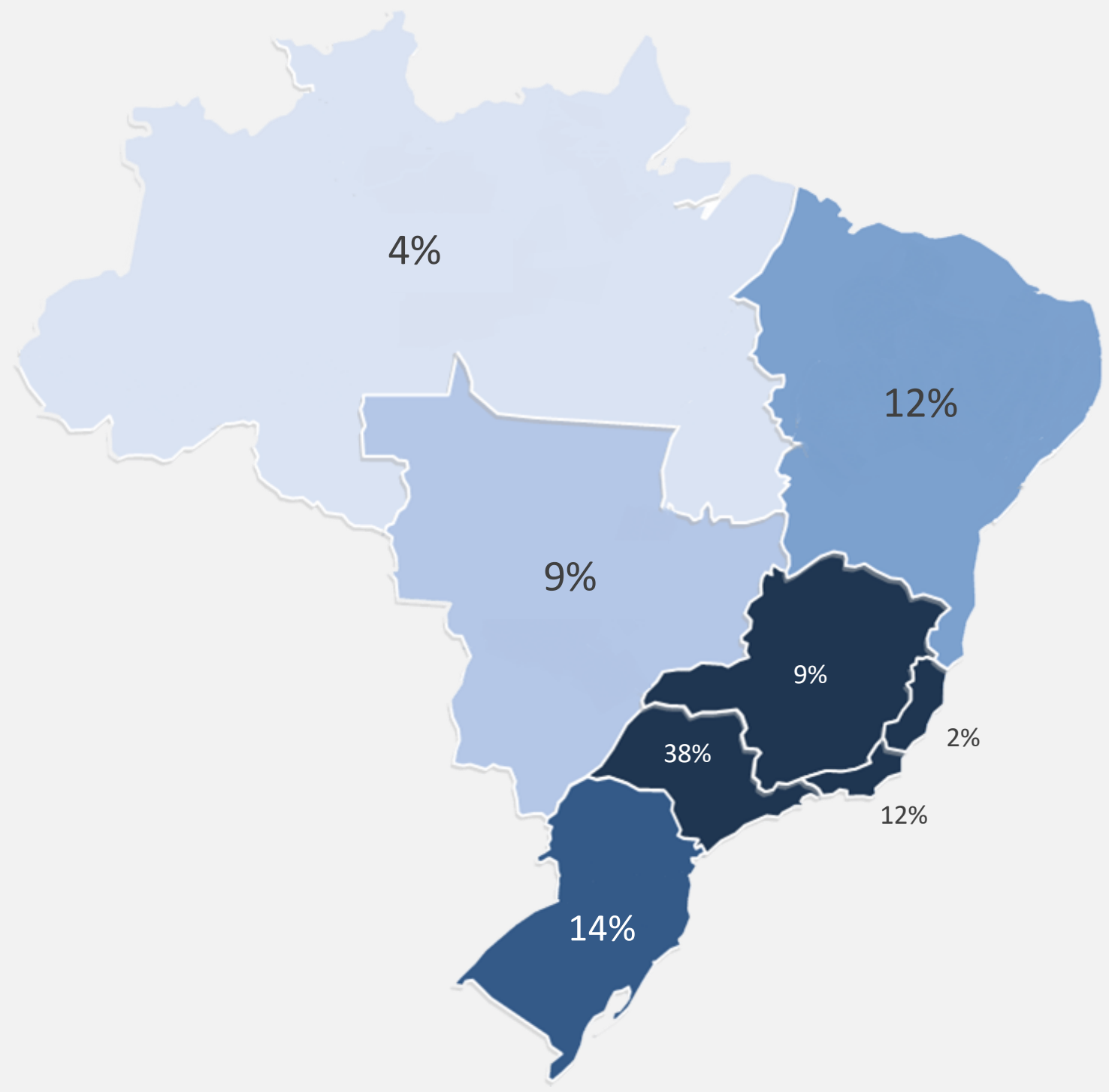
FOOTPRINT BRASIL

Oportunidade para escalar com rentabilidade

 FARM	96		17
ANIMALE	69		32
CRIS BARROS	10	OFF PREMIUM	12
MARIA FILO	55 ¹	HERING	746 ²
	21	D Z A R M	3
TOTAL DE LOJAS 1.064 LOJAS			

+14 mil multimarcas ativas

LOJAS NO BRASIL – SET/23



¹ Das 55 lojas da Maria Filó, 35 são lojas próprias e 20 são franquias. | ² Das 746 lojas da Hering, 68 são lojas próprias e 678 são franquias.

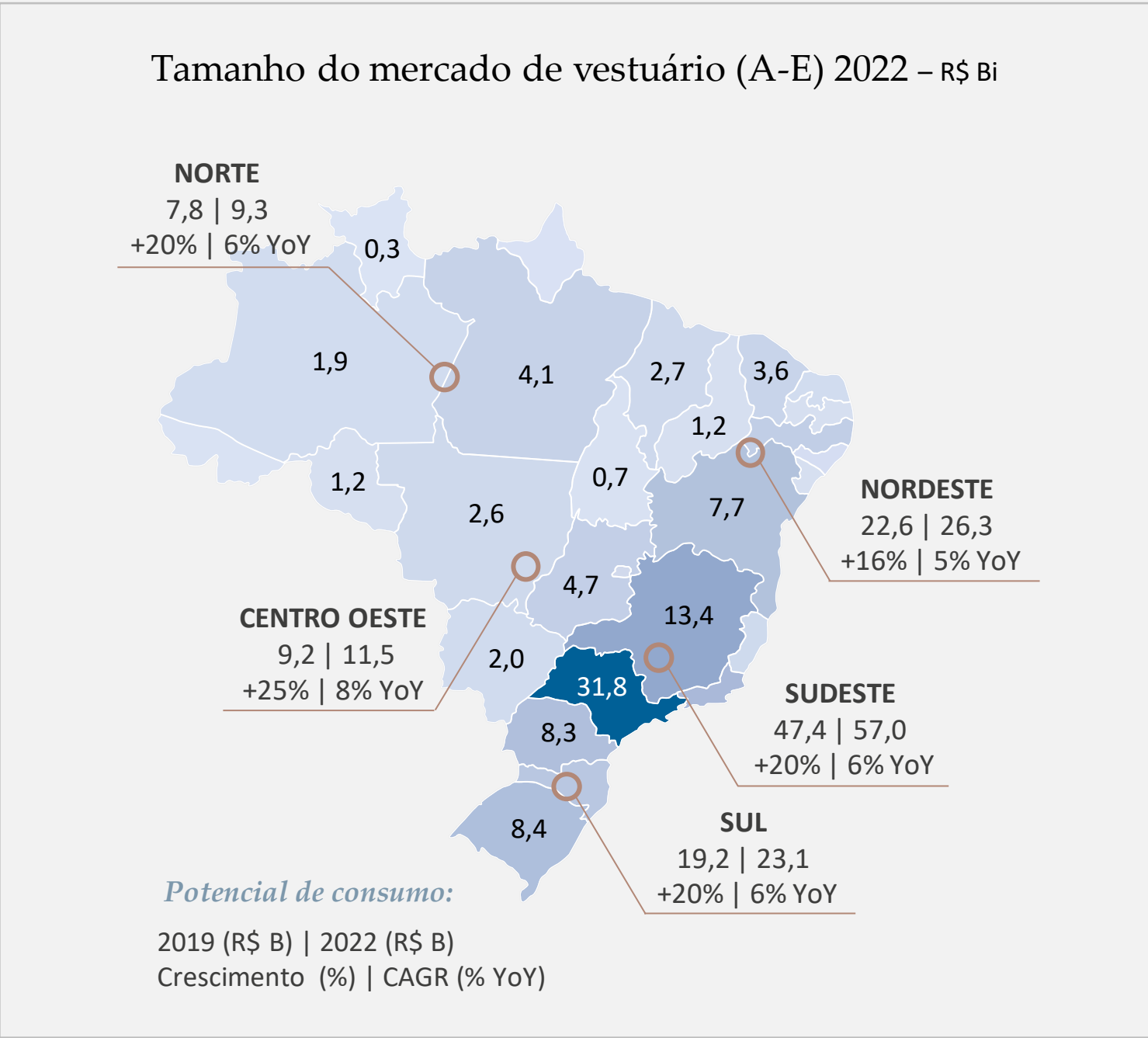
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

MATERIAL PUBLICITÁRIO

GANHOS DE MARKET SHARE NO BRASIL

O mercado brasileiro de vestuário cresceu 20% entre 2019 e 2022 enquanto o Grupo Soma cresceu 100%



R\$ Bi	2019	2022	Crescimento 19-22	CAGR 19-22
Soma ex-aquisições ¹	1,7	2,6	52,5%	15,1%
Soma pós aquisições	3,8 ²	7,5	99,8%	25,9%
Market Size	106,2	12,1	19,7%	6,2%

Soma cresceu muito acima do mercado durante o mesmo período

Fonte: Mapa IPC 2019 e 2022.
Nota: ¹ sell-out não considera Maria Filó, Farm Global, Hering e NV | ² Sell-out considera Maria Filó, Farm Global, Hering, NV em períodos anteriores a aquisição.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

2 NOSSAS MARCAS



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR
A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PORTFÓLIO ÚNICO DE MARCAS INDEPENDENTES

Marcas independentes e culturas distintas



- 01

Plano de Execução
- 02

Crescimento Exponencial
- 03

Ganho de *share* e crescimento sustentável
- 04

Marcas em aceleração

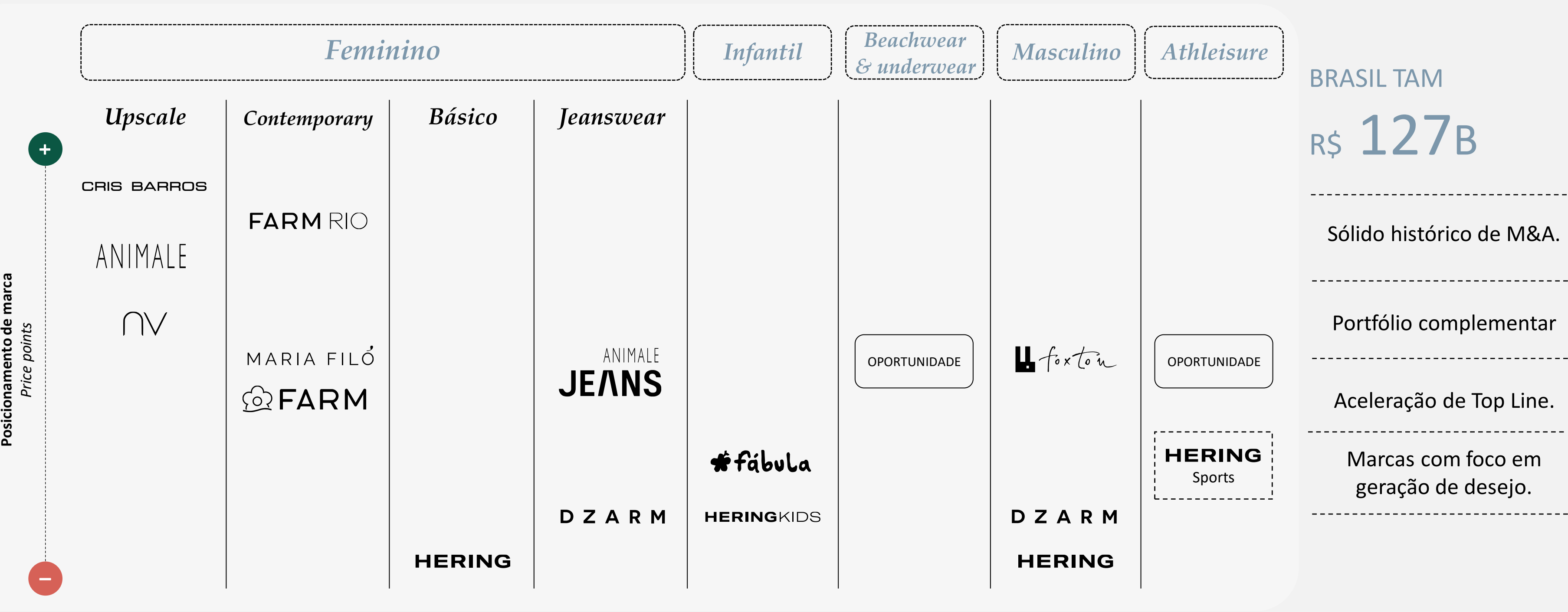
Cultura	Casual, Descontraído e Confortável	Estilo único da FARM ao redor do mundo	Moderno, Criativo e Color Work	Independente, Sofisticado e Sensual	Estilo Carioca, Colorido e Leve	Criativo, Elegante e Alta Moda	Clássico Moderno e Uso diário	Clássico, Prático e Confortável	Imaginativo, Confortável e Criativo	Urban Contemporary, Fashion e Autêntico

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PLATAFORMA ÚNICA DE MODA

Oportunidade de escalar com rentabilidade



BRASIL TAM

R\$ 127B

Sólido histórico de M&A.

Portfólio complementar

Aceleração de Top Line.

Marcas com foco em geração de desejo.

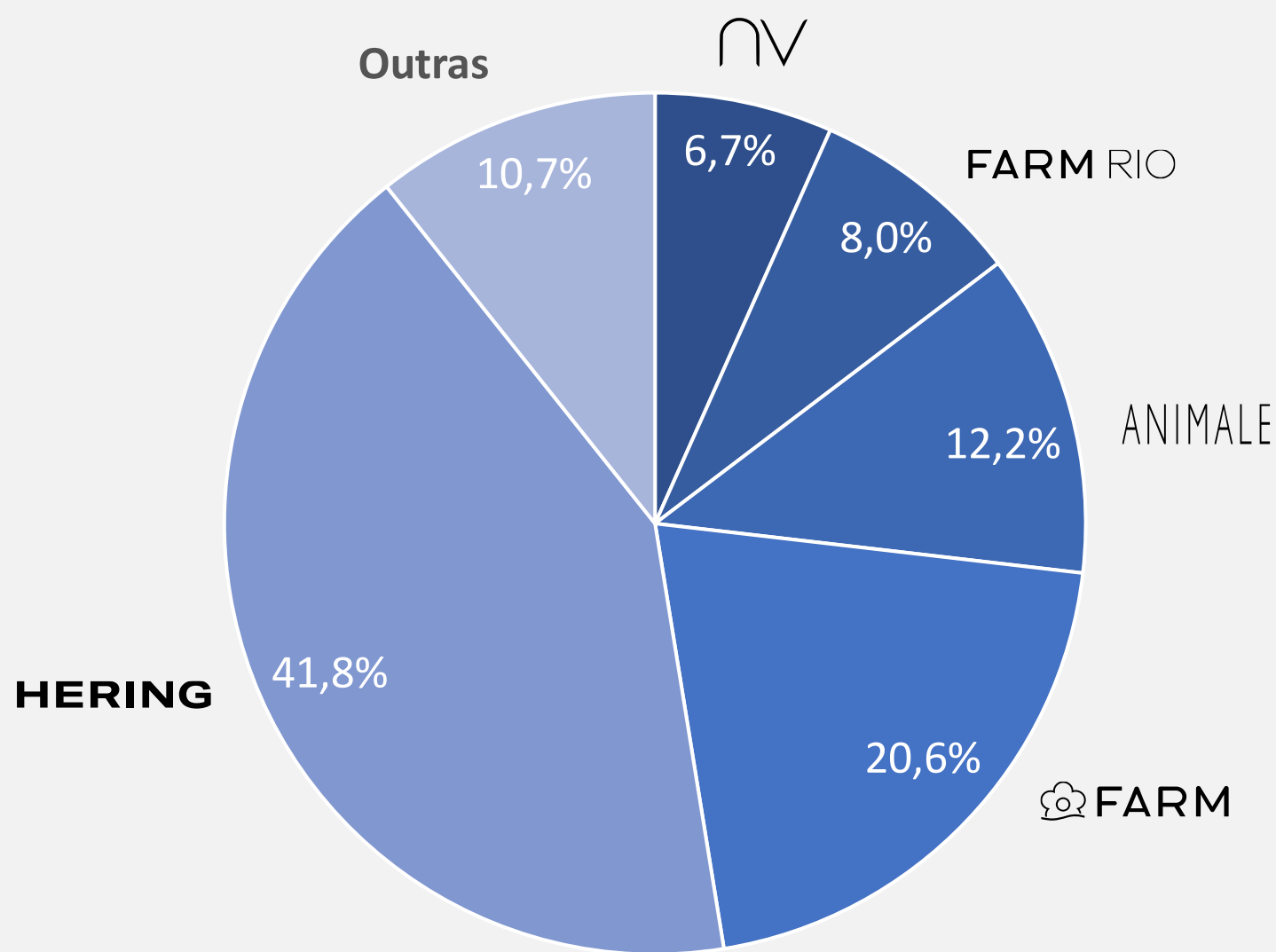
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

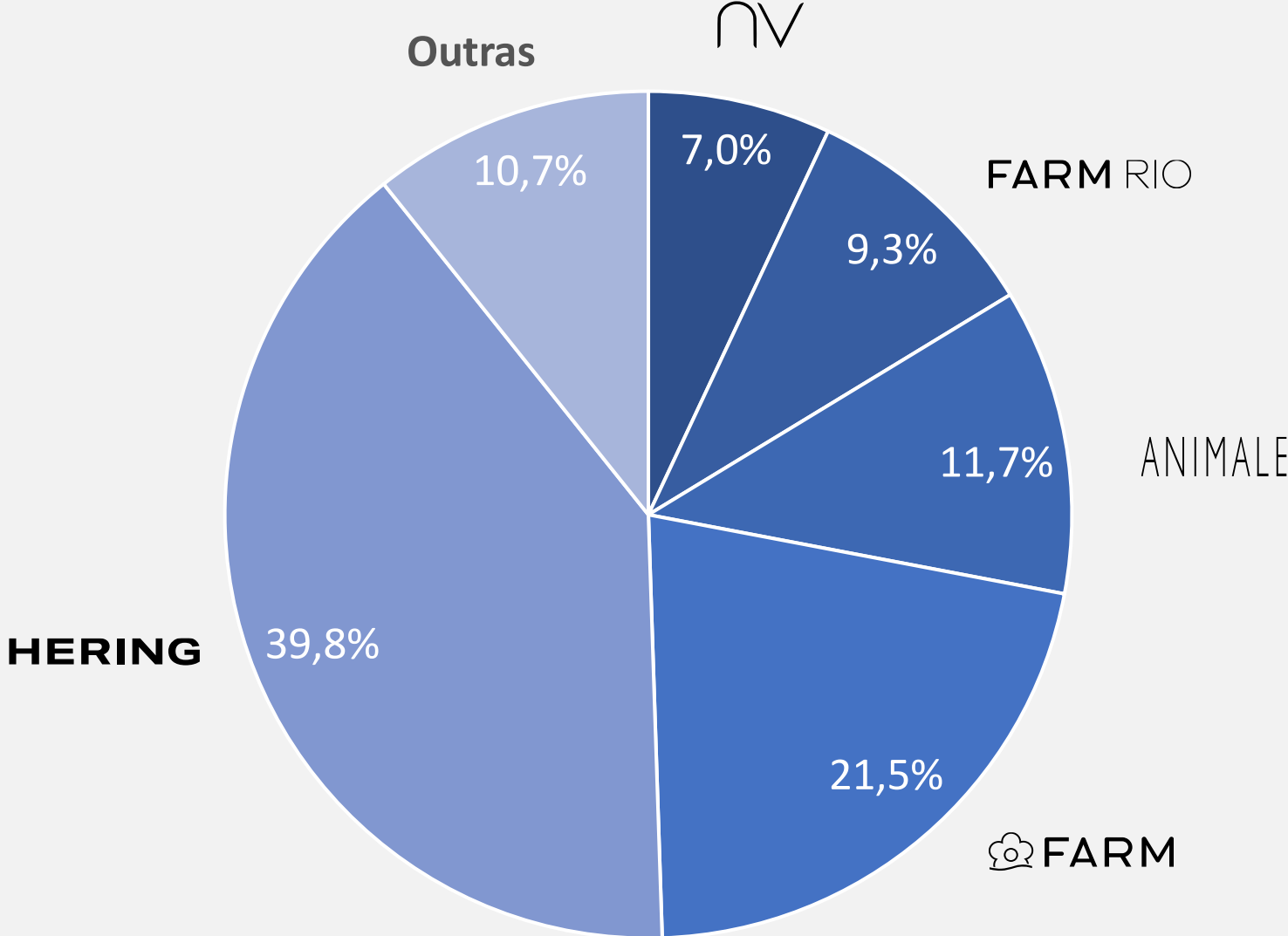
MATERIAL PUBLICITÁRIO

PORTFÓLIO DIVERSIFICADO E COMPLEMENTAR

3T22 LTM



3T23 LTM



Nota: A representatividade percentual das marcas nos gráficos acima é calculada com base na receita bruta líquida de devoluções.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

3 RESULTADOS FINANCEIROS

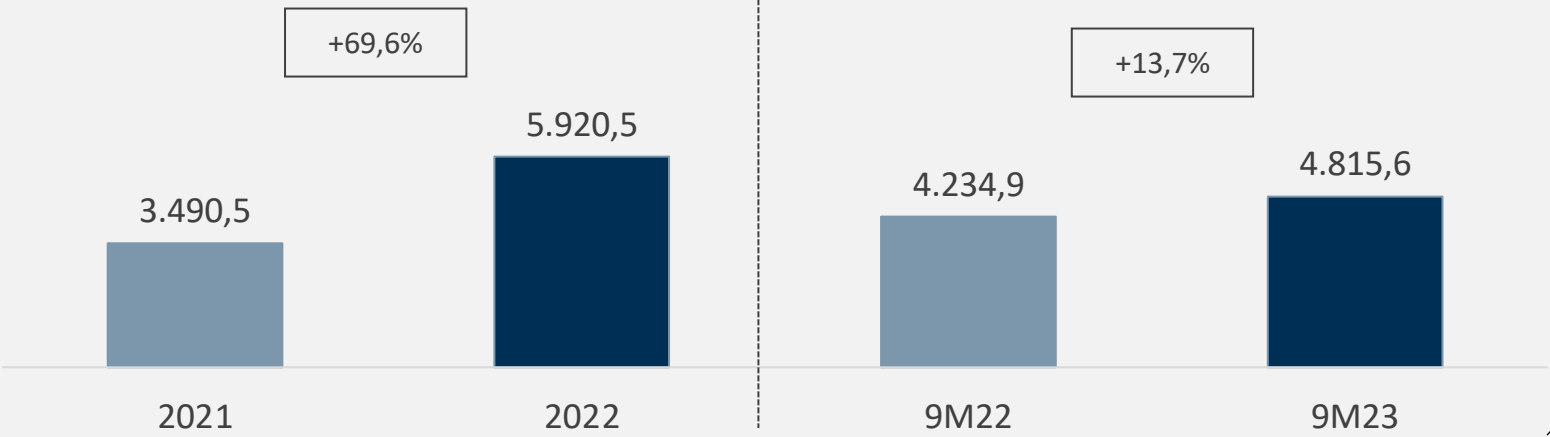


LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR
A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

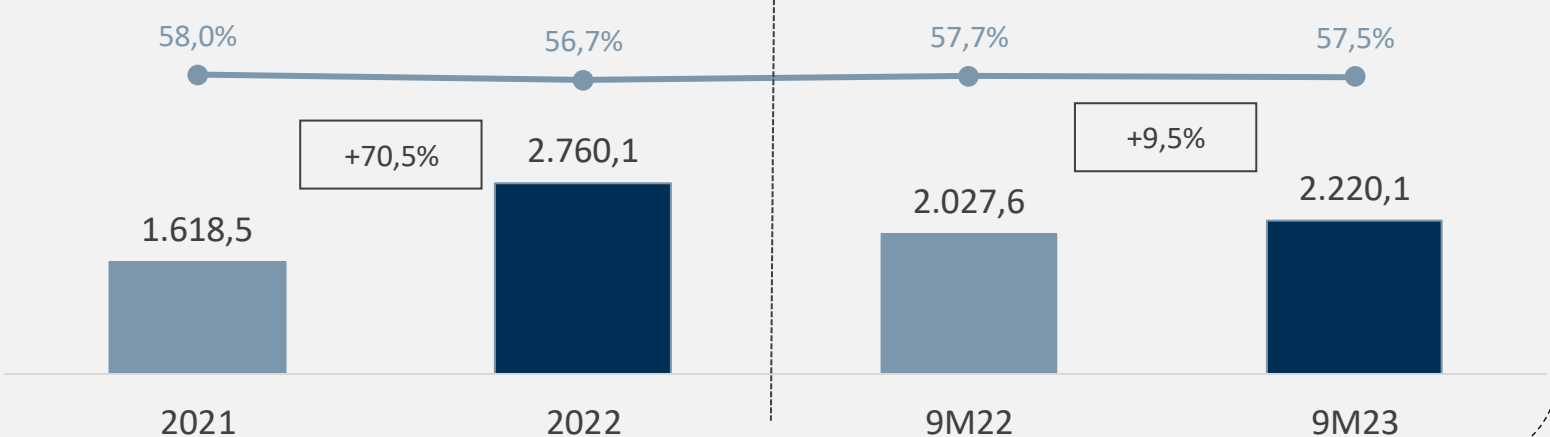
RESULTADO CONSOLIDADO



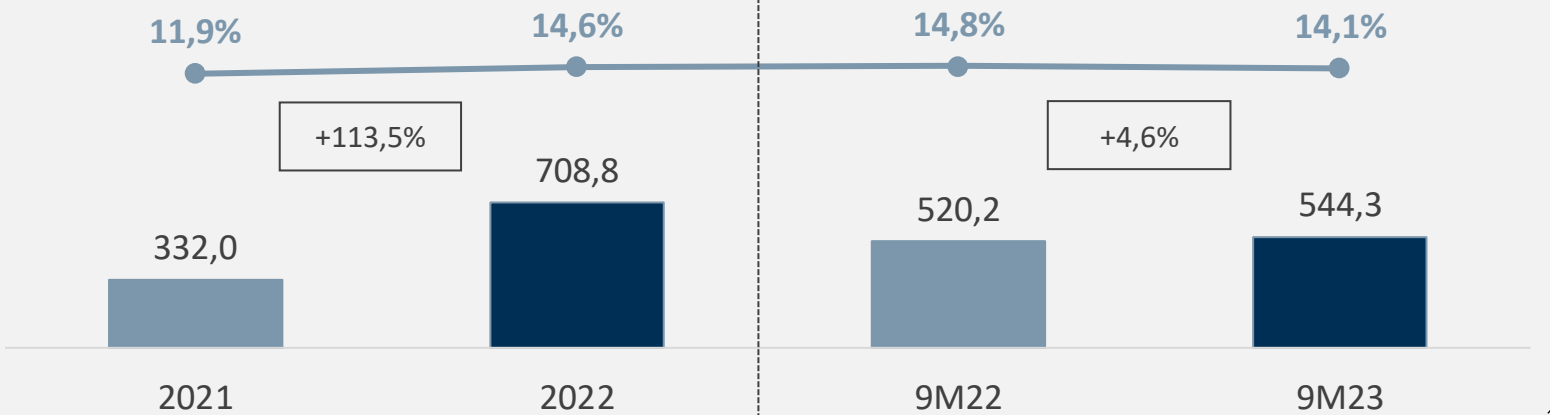
RECEITA BRUTA
(R\$ mm)



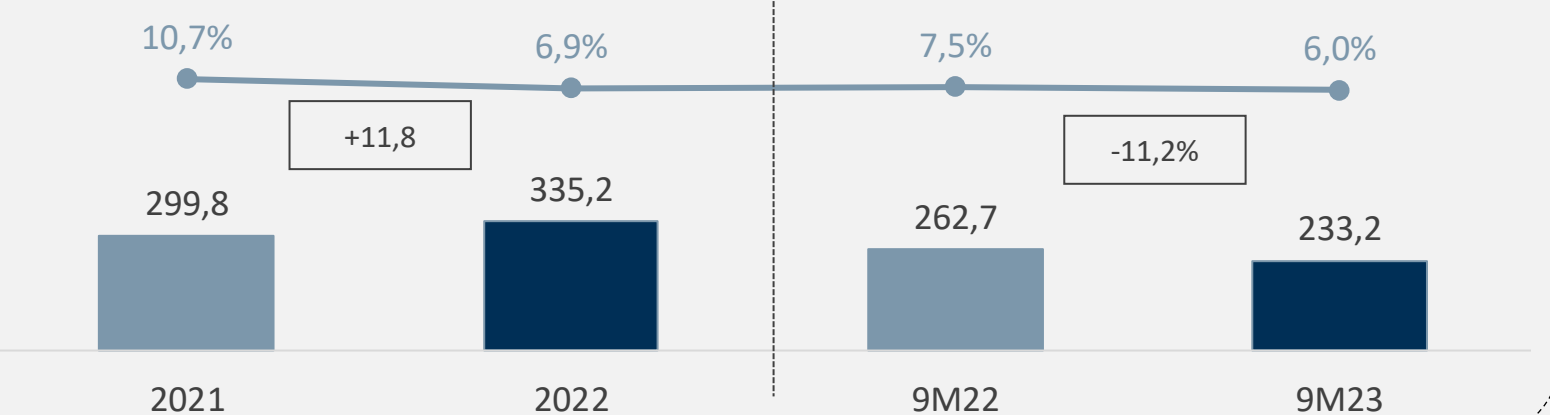
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA
(R\$ mm)



EBITDA² E MARGEM EBITDA
(R\$ mm)



LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA
(R\$ mm)



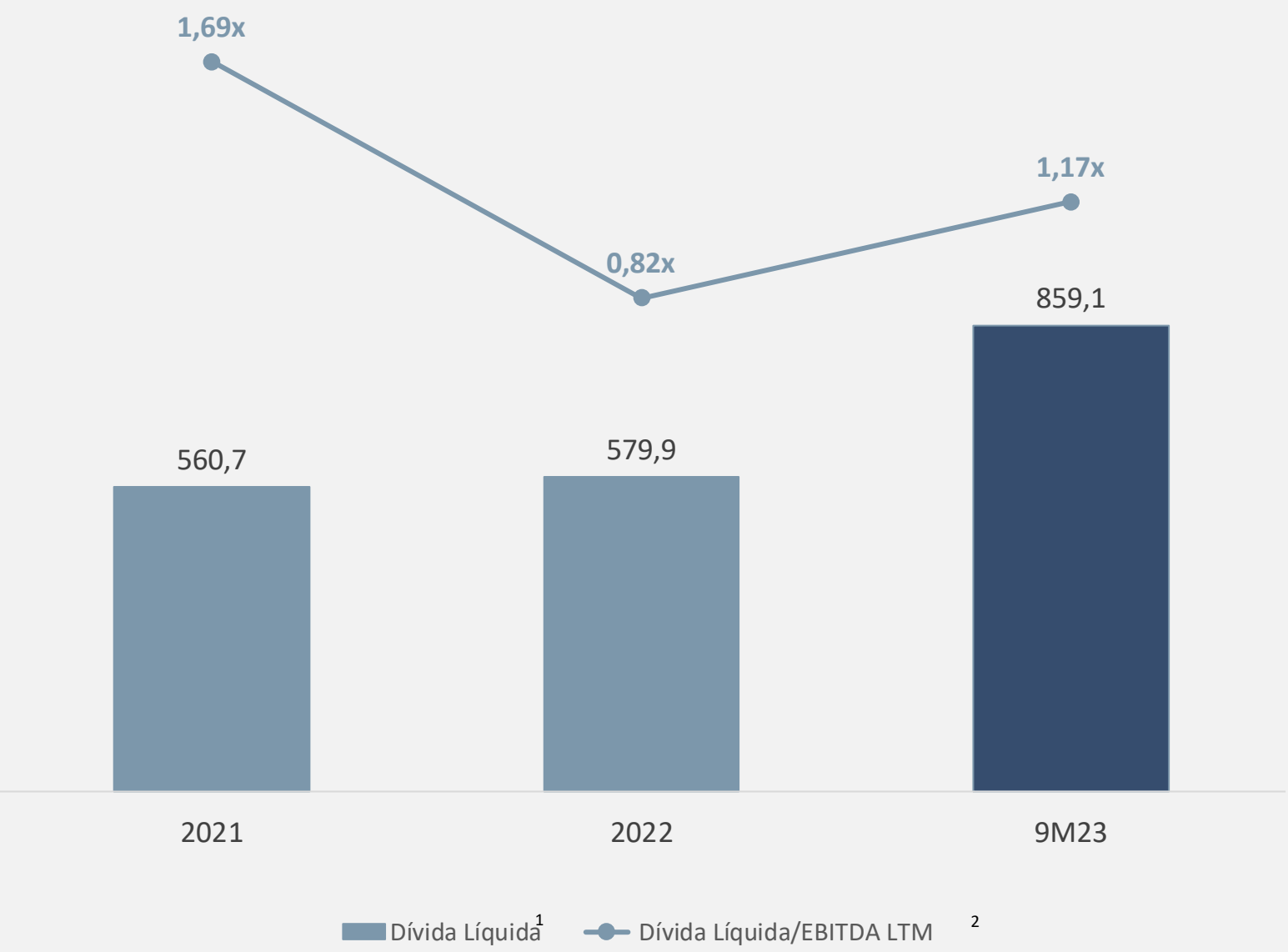
¹ Para fins de comparação, destaca-se a aquisição da Hering em set/21. | ² Reconciliação do EBITDA 3T23 LTM no Anexo.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

ENDIVIDAMENTO

ALAVANCAGEM (R\$ mm)



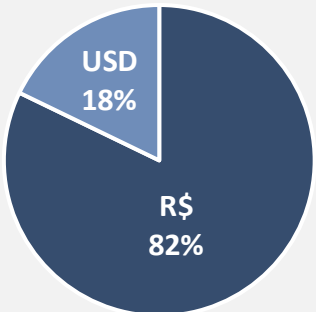
DÍVIDA BRUTA (R\$ mm)

R\$1.035
(30/09/23)

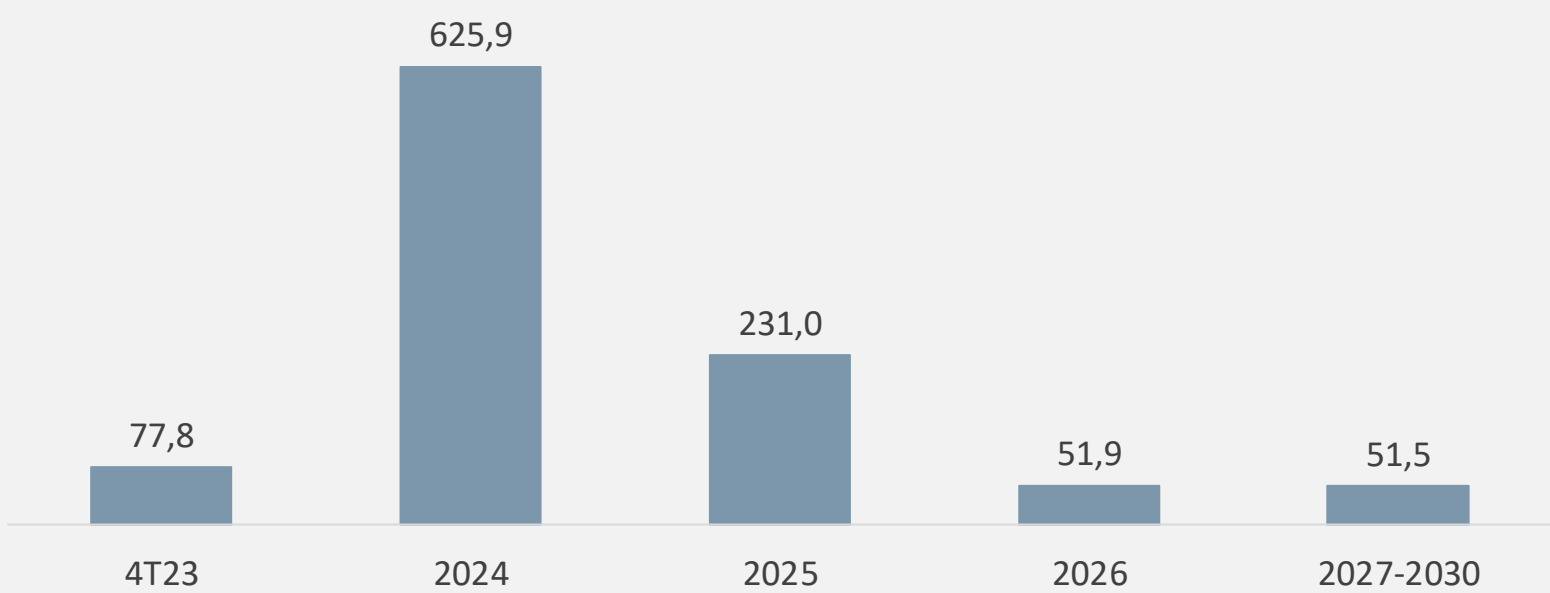
Custo médio ponderado da dívida:

CDI + 1,71%
(R\$)

8,01% pré-fixado
(USD)



CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO (R\$ mm)



¹ Reconciliação da Dívida Líquida no Anexo. | ² Dívida Líquida / EBITDA LTM em 30 de setembro de 2023.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

4 TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Devedora	CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.		
Coordenadores	XP Investimentos (Líder) e Banco Santander		
Emissora	Virgo Companhia de Securitização		
Título	Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)		
Oferta Pública	Resolução CVM nº 160, sob rito automático		
Lastro	Debêntures Simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada		
Volume Total	R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), com possibilidade de lote adicional de até 25%		
Regime de Colocação	Garantia firme para o Valor Total da Oferta, sendo R\$ 333.334.000,00 referente à XP Investimentos e R\$ 166.666.000,00 referente ao Banco Santander		
<i>Rating</i> Mínimo Esperado	brAA+ pela Standard & Poor’s Ratings		
Garantias	Fiança do Grupo Soma		
Público-alvo	Os CRI serão destinados aos Investidores Qualificados		
Séries	Até 3 Séries em regime de vasos comunicantes		
Características	1ª Série	2ª Série	3ª Série
Prazo	4 anos	4 anos	6 anos
<i>Duration</i>	Aproximadamente 3,31 anos	Aproximadamente 3,25 anos	Aproximadamente 4,58 anos
Amortização	<i>Bullet</i> , no vencimento	<i>Bullet</i> , no vencimento	Anual, em parcelas iguais nos 5º e 6º anos
Juros	Semestral, sem carência	Semestral, sem carência	Semestral, sem carência
Remuneração Teto Indicativa	CDI + 1,30% a.a.	Pré X DI + 1,20% a.a. ou 12,60% a.a., dos dois o maior	NTN-B28 + 1,40% a.a. ou IPCA + 7,40% a.a., dos dois o maior
Data de Vencimento dos CRI	15/02/2028	15/02/2028	15/02/2030
Distribuição e Negociação	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão		

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CRONOGRAMA INDICATIVO

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado, Prospecto Preliminar e Lâmina	26/01/2024
2	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>)	29/01/2024
3	Início do Período de Reservas	02/02/2024
4	Encerramento do Período de Reservas	28/02/2024
5	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	29/02/2024
6	Comunicado ao Mercado com o Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	01/03/2024
7	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM Disponibilização do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	04/03/2024
8	Data de Liquidação Financeira dos CRI	05/03/2024
9	Data Máxima de Divulgação do Anúncio de Encerramento	31/08/2024

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Indicação dos caminhos de acesso ao Prospecto e demais documentos da Oferta:

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
www.xpi.com.br/ (neste *website*, acessar “Produtos e Serviços” e clicar em “Ofertas Públicas”, na seção “Ofertas em Andamento”, clicar em “CRI Grupo Soma - Oferta Pública de Distribuição, em Até 3 Séries, da 138ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização”);

SANTANDER
<https://www.santander.com.br/assessoria-financeira-e-mercado-de-capitais/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento> (neste *website*, clicar em “CRI Grupo Soma”, e localizar o documento desejado);

SECURITIZADORA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.
<http://www.virgo.inc> (neste website, acessar “Securitização”, depois acessar “Acesse a página de emissões”, digitar no campo de busca “Grupo Soma”, acessar a página da emissão, localizar “Prospecto Preliminar” e clicar em “Download”);

FUNDOS NET (CVM/B3)
<http://www.gov.br/cvm> (neste website, clicar no ícone de menu da Comissão de Valores Imobiliários, acessar “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM), clicar em “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, e clicar no link “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”. Na página clicar no canto superior esquerdo em “Exibir Filtros”, em “Tipo de Certificado” selecionar “CRI” e em “Securitizadora” buscar “Virgo Companhia de Securitização”. Em seguida clicar “categoria” e selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e, no campo “Tipo” selecionar o documento desejado e no “Período de Entrega”, inserir o período de 01/01/2024 até a data da busca. Localizar o assunto: “ISEC CRI Emissão: 138 Série:1 (+2) CORP SOMA 02/2024” e selecionar o “Download” do documento desejado.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

5 CONTATOS



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR
A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONTATOS

Coordenador Líder



Getúlio Lobo
Carlos Antonelli
Elisa Martinez
Fernando Leite
Guilherme Pescaroli
Guilherme Pontes
Gustavo Oxer
Gustavo Padrão
Hugo Massachi
Lara Anatriello
Lucas Sacramone
Marco Regino
Marion Ayrosa
Raphaela Oliveira
Vitor Amati

distribuicaoinstitucional.rf@xpi.com.br

Coordenador



Marco Antonio Brito
Boanerges Pereira
João Vicente Abrão da Silva
Roberto Basaglia
Pablo Bale
Bruna Faria Zanini
Pedro Toledo
Julia Tamanaha
Isabella Zaroni

Tel.: +55 (11) 3553-0110

distribuicaorf@santander.com.br

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR
A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

6 FATORES DE RISCO



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR
A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Em ordem decrescente de relevância, 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; (b) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e 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; e (c) 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

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos investidores dos CRI

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só se verificou um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Mais recentemente, em agosto de 2022, foi editada a Lei nº 14.430, que sistematizou na legislação brasileira a securitização de direitos creditórios e a emissão de certificados de recebíveis.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado e não há tradição ou jurisprudência no mercado de capitais brasileiro acerca deste tipo de operação financeira. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora e da Devedora.

Podem ocorrer situações em que ainda não existam regras que a direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário e os órgãos reguladores poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores. Ainda, poderão surgir diferentes interpretações acerca da legislação e regulamentação vigentes, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá afetar de modo adverso o CRI e consequentemente afetar de modo negativo os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Incerteza quanto à extensão da interpretação sobre os conceitos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão

Os institutos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão, se adotados pelos agentes econômicos e reconhecidos por decisões judiciais, arbitrais e/ou administrativas, têm o objetivo de eliminar ou modificar os efeitos de determinados negócios jurídicos, com frustração da expectativa das contrapartes em receber os valores, bens ou serviços a que fizeram jus, em prazo, preço e condições originalmente contratados.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Risco de não pagamento dos Créditos Imobiliários

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários.

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta e indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. O recebimento de tais pagamentos pode ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da Remuneração dos CRI e da Amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento de referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários caso o valor recebido não seja suficiente para quitar integralmente as obrigações assumidas no âmbito dos CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Risco de Concentração de Devedor

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, as obrigações decorrentes da emissão dos CRI dependem do adimplemento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Todos os fatores de risco de crédito aplicáveis à Devedora e/ou à Fiadora são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários. Uma vez que os pagamentos da Remuneração dos CRI e da Amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora e/ou pela Fiadora, dos valores devidos no âmbito das Debêntures, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e/ou da Fiadora e sua capacidade de pagamento podem afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora e/ou da Fiadora, pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, resultando em perdas para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Não realização adequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários

Em caso de inadimplemento da Devedora e/ou da Fiadora, a Emissora ou, caso a Emissora não faça, o Agente Fiduciário, poderá ter de recorrer a procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários. Não há garantia de que as medidas adotadas e os procedimentos de cobrança serão concluídos com sucesso.

Os recursos decorrentes da execução das Debêntures podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Debêntures, o que poderá afetar adversamente o retorno dos investidores. Ainda, a realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI, trazendo perdas aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito

A concessão de crédito representado pelas Debêntures foi baseada na análise das informações da Devedora e da Fiadora e dos documentos que formalizam a emissão das Debêntures e dos Créditos Imobiliários, quais sejam, a Escritura de Emissão e a Escritura de Emissão de CCI. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos relacionados a operações com lastro em risco corporativo e, portanto, diretamente atrelada à situação financeira da Devedora e da Fiadora, cuja deterioração pode afetar de forma negativa os Titulares dos CRI. O investimento nos CRI não é adequado a investidores que não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora, da Fiadora e de seus respectivos setores de atuação.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Risco de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado e não-pagamento das despesas pela Devedora

Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento das Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas ou não realize o pagamento da recomposição do Fundo de Despesas para garantir, conforme o caso, o pagamento das despesas do Patrimônio Separado, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado. Caso os recursos integrantes do Patrimônio Separado não sejam suficientes, tais Despesas deverão ser arcadas pelos Titulares dos CRI, na proporção que cada um representa com relação à Emissão, mediante aporte de recursos adicionais, observado o disposto no Termo de Securitização, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal Brasileira, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução RFB 1.585/2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações nas regras tributárias eliminando a isenção acima mencionada, assim como outras possivelmente aplicáveis, como alteração nas alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e/ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI, uma vez que a Devedora não será responsável pela realização de qualquer pagamento adicional à Emissora ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer alteração na legislação tributária ou na tributação aplicável aos CRI, conforme descrito acima, exceto caso decorrente da não destinação dos recursos captados por meio das Debêntures na forma prevista na Escritura de Emissão, ocasião na qual a Devedora será responsável por pagar e/ou indenizar a Emissora, os Titulares dos CRI e/ou quaisquer terceiros responsáveis pelo recolhimento de tais tributos em função do pagamento de valores daí decorrentes, nos termos da legislação aplicável. Atualmente, existem diferentes discussões no Congresso Nacional que objetivam implementar alterações nas regras tributárias aplicáveis a investimentos nos mercados financeiros e de capitais. Será importante, portanto, acompanhar a evolução dessas iniciativas legislativas a fim de avaliar possíveis impactos nos investimentos no CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Interpretação da legislação tributária aplicável à negociação dos CRI em mercado secundário

Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor de aplicação dos CRI, quais sejam: **(i)** a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI estão sujeitos ao imposto de renda na fonte, tais como os rendimentos de renda fixa, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Lei 11.033"); e **(ii)** a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, parágrafo 2º da Lei nº 8.383, de 30 de dezembro de 1991, conforme alterada, com a redação dada pelo artigo 2º da Lei nº 8.850, de 28 de janeiro de 1994, conforme alterada, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo alienante até o último Dia Útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15% (quinze por cento) estabelecida pelo artigo 2º, inciso II da Lei 11.033. Não há jurisprudência consolidada sobre o assunto. Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser passíveis de discussão pela Receita Federal do Brasil. Alterações na interpretação e/ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário e restrições para a negociação dos CRI no mercado secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários 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. Não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI no mercado secundário, tampouco pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular. Dessa forma, o investimento nos CRI não é adequado aos Investidores que necessitem de liquidez, sendo que o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI deve estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento dos CRI.

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre os Investidores após o encerramento da Oferta, observado o disposto na legislação aplicável, em especial, o Anexo Normativo I à Resolução CVM 60. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. A restrição poderá impactar adversamente a liquidez dos CRI, o que pode impactar o valor de mercado dos CRI e gerar dificuldades na sua alienação pelo pelo Titular dos CRI. Tais restrições podem diminuir a liquidez dos CRI no mercado secundário, o que pode resultar em prejuízos ao titular do CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Risco de não cumprimento de Condições Precedentes

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes que devem ser satisfeitas até a data da obtenção do registro automático da Oferta na CVM sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a primeira Data de Integralização (exclusive). A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, sem renúncia por parte dos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, ensejará a exclusão da Garantia Firme pelo respectivo Coordenador que não a renunciou, e tal fato deverá ser tratado **(a)** caso a Oferta já tenha sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, como modificação da Oferta, podendo, observado o disposto no Contrato de Distribuição, implicar resilição do Contrato de Distribuição; ou **(b)** caso o registro da Oferta já tenha sido obtido, como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, o cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160. Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras à Devedora, bem como aos Investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, a Devedora, a Fiadora e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento dos Investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estarão disponíveis, para investimento ativos com prazos, risco e retorno semelhante aos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Riscos de participação do Agente Fiduciário em outras emissões da Emissora

O Agente Fiduciário poderá, eventualmente, atuar como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, hipótese em que, uma vez ocorridas quaisquer hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou da outra eventual emissão, em caso de fato superveniente, o Agente Fiduciário eventualmente poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os titulares dos certificados de recebíveis imobiliários da outra eventual emissão que poderão ocasionar prejuízos financeiros aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, conforme definido, de comum acordo, pelos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, (i) deverá ser observado o disposto no Termo de Securitização; (ii) será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva série; e (iii) o ágio ou o deságio, conforme o caso, será aplicado em função de condições objetivas de mercado. O preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI (e, consequentemente, à totalidade das Debêntures) da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, em função das condições de mercado, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160. Nesse caso, a diferença de valores na integralização do CRI decorrentes da colocação dos CRI com deságio será descontada diretamente do comissionamento devido aos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, sendo (1) vedado aos Coordenadores colocarem CRI com deságio em valor superior ao seu comissionamento; e (2) assegurado que eventual deságio aplicado pelos Coordenadores não poderá gerar qualquer prejuízo financeiro para a Devedora.

Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário, poderão ser negociados pelos novos investidores com ágio ou deságio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado.

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

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Riscos relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora. Dessa forma, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, é necessária a participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Qualquer atraso ou falhas por parte de referidos prestadores de serviço na efetivação do pagamento aos Titulares dos CRI poderá acarretar prejuízos aos Titulares dos CRI. Nesses casos, a Emissora, por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, poderá utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios. Tais procedimentos judiciais e extrajudiciais implicarão em custos adicionais, não sendo possível, ainda, assegurar que será possível recuperar parte ou a totalidade dos valores não repassados ou devidos, tampouco o tempo que será necessário para a conclusão de tais procedimentos. Tais eventos poderão impactar adversamente o retorno do investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Riscos relacionados à possibilidade de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização

Conforme descrito no Termo de Securitização, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou dos CRI de determinada Série, conforme o caso, nas seguintes hipóteses: (i) caso a Devedora realize um Resgate Antecipado por Alteração de Tributo nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de um Evento de Inadimplemento, nos termos e prazos previstos na Escritura de Emissão; e/ou (iii) caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA e/ou sobre a Taxa Substitutiva DI entre os Titulares dos CRI das respectivas Séries, a Emissora e a Devedora, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI das respectivas Séries para deliberação acerca da Taxa Substitutiva do IPCA e/ou da Taxa Substitutiva DI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares dos CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Oferta de Resgate Antecipado

Conforme descrito na Escritura de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, realizar uma Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures. Caso a Emissora receba da Devedora uma Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão), a Emissora deverá realizar Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a ser operacionalizada conforme o procedimento previsto no Termo de Securitização. O Titular dos CRI que concordar com eventual Oferta de Resgate Antecipado dos CRI aprovado em sua respectiva Série e o Titular dos CRI cujos CRI tenham sido resgatados antecipadamente terão seus CRI resgatados, e assim, terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos, não sendo devida pela Emissora, pela Devedora ou pela Fiadora, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Risco de Ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio

O Termo de Securitização estabelece eventos que podem resultar na assunção pelo Agente Fiduciário da administração do Patrimônio Separado. Em caso de ocorrência de Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste.

Em razão dos prazos e das formalidades para cumprimento do processo de convocação e realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberará sobre a 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 dos CRI.

Em caso de deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado, os recursos resultantes da liquidação poderão ser insuficientes para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores. Ainda, caso seja deliberada a liquidação do Patrimônio Separado mediante a dação em pagamento das Debêntures, os investidores poderão encontrar dificuldades em alienar os Créditos Imobiliários aos quais tenha direito.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 28, da Lei nº 14.430. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares dos CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. O patrimônio líquido da Emissora é de, aproximadamente, R\$44.549.000,00 (quarenta e quatro milhões e quinhentos e quarenta e nove mil reais), em 30 de setembro de 2023, montante este inferior ao valor total da Oferta, e não há garantia de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28, da Lei nº 14.430, o que poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Riscos relacionados à participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding

A Remuneração dos CRI será definida ade acordo com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*. Serão aceitas no Procedimento de *Bookbuilding* intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que pode impactar adversamente a formação das taxas da Remuneração dos CRI. Adicionalmente, a participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta pode reduzir a quantidade dos CRI para os Investidores que não sejam Pessoas Vinculadas, posteriormente reduzindo a liquidez desses CRI no mercado secundário. Não há como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI que subscreverem e integralizarem fora de circulação.

Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação das taxas finais da Remuneração dos CRI e que, caso seja, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Risco da Marcação a Mercado.

A disponibilização de valores de referência para certificados de recebíveis imobiliários é obrigatória desde o início do ano de 2023. Desta forma, o valor dos CRI será atualizado diariamente (marcação a mercado) com base em diversos fatores que incluem, mas não se limitam à flutuação de taxas de juros e a demanda pelo papel. A marcação a mercado dos CRI pode causar oscilações negativas no seu valor e não refletir a rentabilidade dos CRI com base nos Documentos da Oferta, o que pode impactar negativamente a liquidez e a negociação dos CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora. A operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI depende da participação de terceiros, como o banco depositário e a B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI, poderá impactar o recebimento tempestivo dos valores devidos pelos Titulares dos CRI e acarretará prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, uma vez que a Securitizadora não é responsável por encargos moratórios decorrentes de atrasos e/ou falhas operacionais de terceiros.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Risco relacionado ao descasamento da Taxa DI utilizada para cálculo da Remuneração dos CRI da 1ª Série e a data de efetivo pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série

Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares dos CRI da 1ª Série serão realizados, a depender do Procedimento de *Bookbuilding*, com base na Taxa DI divulgada no 2º (segundo) dia anterior ao cálculo da remuneração das Debêntures da 1ª Série, ou seja, com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem com relação à data de pagamentos dos valores devidos aos Titulares dos CRI da 1ª Série, observando-se um intervalo de no mínimo 2 (dois) Dias Úteis entre os pagamentos relacionados às Debêntures e aos CRI. Em razão disso, a Taxa DI utilizada para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI da 1ª Série a ser pago ao Titular dos CRI poderá ser menor do que a Taxa DI divulgada nas respectivas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série, o que pode representar uma perda no retorno financeiro esperado pelo Titular dos CRI, não sendo devido qualquer valor a título de compensação aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Risco relacionado ao descasamento do IPCA utilizado para Atualização Monetária e a data de efetivo pagamento

A Atualização Monetária dos CRI da 3ª Série será realizada com base no IPCA divulgado no mês anterior ao mês da referida atualização. Desta forma, o IPCA divulgado e utilizado para o cálculo da Atualização Monetária dos CRI da 3ª Série poderá ser menor do que o divulgado no efetivo mês de atualização, o que pode representar uma perda no retorno financeiro esperado pelo Titular dos CRI, não sendo devido qualquer valor a título de compensação aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

A adoção da Taxa DI no cálculo da Remuneração dos CRI pode ser questionada judicialmente por se tratar de taxa divulgada por instituição de direito privado destinada à defesa dos interesses de instituições financeiras

As Debêntures da 1ª Série e os CRI da 1ª Série, a depender do Procedimento de *Bookbuilding*, serão remunerados com base na Taxa DI divulgada pela B3. O Superior Tribunal de Justiça editou a Súmula 176 que declara ser “*nula a cláusula contratual que sujeita o devedor à taxa de juros divulgada pela ANBID-CETIP*” em decorrência da interpretação formalizada nos acórdãos que deram origem a Súmula 176 de que a ANBID-CETIP (atualmente, B3), é uma entidade de direito privado destinada à defesa dos interesses de instituições financeiras. Em eventual cobrança judicial das Debêntures da 1ª Série e, consequentemente, dos CRI da 1ª Série, o entendimento da Súmula 176 poderá ser mencionado para argumentar que a Taxa DI não é válida para remuneração das Debêntures da 1ª Série e, consequentemente dos CRI da 1ª Série. No caso de aplicação da Súmula 176 pelo poder judiciário, poderá ser estabelecido pelo juízo um novo índice para cálculo da remuneração das Debêntures da 1ª Série e, consequentemente, da Remuneração dos CRI da 1ª Série, o qual poderá resultar em uma remuneração Debêntures da 1ª Série e, consequentemente, na Remuneração dos CRI da 1ª Série inferior àquela que seria obtida por meio do cálculo da remuneração das Debêntures da 1ª Série e, consequentemente, da Remuneração dos CRI da 1ª Série com base na Taxa DI Over, prejudicando a rentabilidade das Debêntures da 1ª Série e, consequentemente, dos Titulares dos CRI da 1ª Série.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI e/ou IPCA

Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência do DI”) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicado em sua substituição o índice que vier legalmente a substituí-lo; sendo que, no caso de inexistir substituto legal para da Taxa DI, a Emissora ou deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do Período de Ausência do DI ou da data de sua extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 1ª Série, na forma e prazos estipulados no Termo de Securitização, para que os Titulares dos CRI da 1ª Série definam, em comum acordo com a Devedora, sobre o novo parâmetro de remuneração dos Debêntures da 1ª Série, e consequentemente dos CRI da 1ª Série, observada a regulamentação aplicável, que deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“Taxa Substitutiva DI”). Até a deliberação da Taxa Substitutiva DI, será utilizado, para cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI da 1ª Série, a última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e/ou a Emissora quando da deliberação da Taxa Substitutiva DI. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 1ª Série, referida assembleia não será mais realizada e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI da 1ª Série desde o dia de sua indisponibilidade.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI ou caso não seja instalada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 1ª Série para deliberação da Taxa Substitutiva DI em segunda convocação, ou, caso instalada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 1ª Série, não haja quórum para deliberação em primeira e em segunda convocação, conforme aplicável, de acordo com o quórum previsto no Termo de Securitização), a Emissora deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados (i) da data de encerramento da Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 1ª Série em que não houve acordo sobre a Taxa Substitutiva DI; (ii) da data em que tal Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 1ª Série em segunda convocação deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 1ª Série, resgatar os CRI da 1ª Série mediante pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI da 1ª Série, acrescido da Remuneração dos CRI da 1ª Série devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis* desde a respectiva Data de Início da Rentabilidade ou da respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 1ª Série anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento. Para cálculo da Remuneração dos CRI da 1ª Série a serem resgatados e, consequentemente, cancelados, será considerada a última Taxa DI divulgada.

Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência do IPCA”), ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicado em sua substituição o índice que vier legalmente a substituí-lo, sendo que, no caso de inexistir substituo legal para o IPCA, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do Período de Ausência do IPCA ou da data da sua extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para os Titulares dos CRI da 3ª Série (na forma e prazos estipulados no Termo de Securitização), para que os Titulares dos CRI da 3ª Série, em comum acordo com a Devedora, do novo parâmetro a ser aplicado para correção monetária dos CRI da 3ª Série, observada a regulamentação aplicável, que deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“Taxa Substitutiva do IPCA”). Até a deliberação da Taxa Substitutiva do IPCA, será utilizado, para cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI da 3ª Série previstas no Termo de Securitização, o Número Índice Projetado pelo número de dias necessários até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e/ou a Devedora quando da deliberação da Taxa Substitutiva do IPCA. Caso o IPCA, volte a ser divulgado antes da realização da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série, referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária dos CRI da 3ª Série desde o dia de sua indisponibilidade.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA, ou, caso não seja instalada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série para deliberação da Taxa Substitutiva do IPCA em segunda convocação, ou, caso instalada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série, não haja quórum para deliberação em primeira e em segunda convocação, conforme aplicável, de acordo com o quórum previsto no Termo de Securitização, a Emissora deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados (a) da data de encerramento da Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série em que não houve acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA; (b) da data em que tal Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série em segunda convocação deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, (c) em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série, resgatar os CRI da 3ª Série e pagar à Securitizadora o Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração dos CRI da 3ª Série devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade dos CRI da 3ª Série ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 3ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento. Para cálculo da Remuneração dos CRI da 3ª Série a serem resgatados e, consequentemente, cancelados, será considerado o Número Índice Projetado pelo número de dias necessários até a data do cálculo.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades como auditoria, agente fiduciário, banco liquidante, escriturador, custodiante, dentre outros, que prestam serviços diversos. Caso algum destes prestadores de serviços sofra processo de falência, aumente significativamente seus preços ou não preste serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço e, se não houver empresa disponível no mercado para que possa ser feita uma substituição satisfatória, a Emissora deverá atuar diretamente no sentido de montar uma estrutura interna, o que demandará tempo e recursos e poderá afetar adversamente o relacionamento entre a Emissora e os Titulares dos CRI. Adicionalmente, referida substituição poderá criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Possibilidade de a Agência de Classificação de Risco ser alterada sem Assembleia Especial

Conforme previsto no Termo de Securitização, a Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída por outra agência de classificação de risco (a) sem necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI, bastando notificar o Agente Fiduciário, desde que tal agência de classificação de risco seja a Standard & Poor’s, a Fitch Ratings ou a Moody’s; ou (b) mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, aprovada (i) em primeira convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI presentes à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI. Portanto, caso a Agência de Classificação de Risco seja substituída sem a realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, por força de uma das hipóteses previstas no Termo de Securitização, os Titulares dos CRI terão que aceitar a escolha da nova Agência de Classificação de Risco escolhida, ainda que discordem, não havendo mecanismos de resgate dos CRI para tal situação. Esta substituição poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado, o que poderá afetar negativamente as operações e desempenho referentes à Emissão.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Riscos de potencial conflito de interesse

Os Coordenadores e/ou sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, da Devedora e/ou da Fiadora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares, incluindo em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Emissora, a Devedora e a Fiadora. Por esta razão, o eventual relacionamento entre a Emissora, a Devedora, a Fiadora e os Coordenadores e sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos pode gerar um conflito de interesses que poderão ocasionar prejuízos financeiros aos investidores.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Risco decorrente da alocação dos CRI entre as Séries por meio do Sistema de Vasos Comunicantes

A quantidade de CRI a ser alocada em cada série da Emissão será definida 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. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitida em cada uma das Séries deverá ser abatida da quantidade total de CRI, definindo a quantidade a ser alocada na outra Série e/ou a existência da(s) outra(s) Série(s), de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das Séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão, e que quaisquer das Séries poderão não ser emitidas, caso em que, os CRI emitidos serão alocados na(s) Série(s) remanescente(s). Eventual série em que for verificada uma demanda menor poderá ter sua liquidez no mercado secundário afetada adversamente, o que pode acarretar prejuízos aos Titulares dos CRI, que poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Pode haver divergência entre as informações financeiras constantes neste Prospecto e as informações financeiras constantes das demonstrações financeiras auditadas pelos Auditores Independentes da Emissora devido à não verificação da consistência de tais informações pelos Auditores Independentes da Emissora

No âmbito desta Emissão, não será emitida manifestação escrita por parte dos auditores independentes da Emissora acerca da consistência das informações financeiras da Emissora constantes neste Prospecto com as demonstrações financeiras por elas publicadas. Consequentemente, os auditores independentes da Emissora não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras da Emissora constantes neste Prospecto, de forma que essas informações podem não refletir a real situação da Emissora.

Divergências entre as informações da Emissora constantes nas demonstrações financeiras auditadas e aquelas constantes neste Prospecto podem impactar a análise dos Titulares dos CRI acerca da atual situação da Emissora e, consequentemente, sua decisão de investir ou manter os CRI, resultando em prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Eventual Rebaixamento na Classificação de Risco dos CRI poderá acarretar a redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário

Na realização de uma classificação de risco (*rating*), determinados fatores relativos à Devedora e à Fiadora são considerados, tais como sua situação financeira, sua administração e seu desempenho. São estudadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Devedora e pela Fiadora, os direitos a elas atribuídos em contratos e os fatores políticoeconômicos que podem afetar os aspectos operacionais e econômico-financeiros da Devedora e/ou da Fiadora. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto às condições da Devedora e/ou da Fiadora de honrar seus compromissos financeiros, incluindo a obrigação de pagar principal e juros dos CRI no prazo estipulado. Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI durante sua vigência, poderá afetar negativamente o preço desses valores mobiliários e sua negociação no mercado secundário.

Adicionalmente, na ocorrência de eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI, a Devedora e/ou a Fiadora poderá encontrar dificuldades de captação por meio de outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, consequentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora e/ou da Fiadora e na sua capacidade de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Além disso, alguns dos principais investidores que comprem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil estão sujeitos a regulamentações específicas que limitam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento na classificação de risco dos CRI pode fazer com que esses investidores alienem seus CRI no mercado secundário, podendo vir a afetar adversamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

O risco de crédito da Devedora e/ou da Fiadora e a inadimplência das Debêntures pode afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da Emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, das obrigações assumidas no âmbito da emissão das Debêntures. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora e de terceiros. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento das Debêntures, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Adicionalmente, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial das Debêntures serão bem-sucedidos, e mesmo no caso dos procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial, que terão um resultado positivo. Além disso, não há garantia de que a excussão da Fiança será suficiente para a integral quitação dos valores devidos pela Devedora sob e de acordo com os Créditos Imobiliários. Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração dos CRI e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora e/ou pela Fiadora, dos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e/ou da Fiadora e suas respectivas capacidades de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, o que poderá acarretar na perda total ou parcial, pelos Investidores, do capital investido nos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

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 dependerá da execução da garantia constituída no âmbito dos Créditos Imobiliários, qual seja, a Fiança. Assim, o não pagamento pela Emissora do valor devido dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, e/ou a não adoção das medidas aplicáveis, conforme previstas no Termo de Securitização, poderão gerar um efeito material adverso aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Riscos de Resilição de Contratos e Locação e Pré-Pagamento dos CRI

Conforme previsto no Termo de Securitização, será facultado à Devedora a inserção de novos contratos de locação ou novos imóveis, conforme o caso, para que sejam também objeto de destinação de recursos, (i) desde que observados os requisitos previstos na Cláusula 3.26.5 do Termo de Securitização; (ii) se expressamente autorizado pela Emissora, conforme deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, desde que não haja objeção por Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Titulares dos CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira e/ou em segunda convocação; e (iii) observado que poderão ser inseridos apenas contratos que estão vigentes desde data de emissão dos CRI. A resilição dos Contratos de Locação sem que a Devedora consiga substituí-los por ou inserir novos contratos de locação, pode prejudicar o cumprimento da obrigação de destinação de recursos prevista no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão. Nesse caso, a Devedora deverá amortizar ou resgatar os Créditos Imobiliários em valor proporcional aos contratos resilidos e não substituídos, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.

Nesses casos, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares dos CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Riscos associados à guarda de documentos comprobatórios pela Instituição Custodiante

A Instituição Custodiante é responsável pela custódia dos Documentos Comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários. A perda, destruição e/ou extravio de referidos Documentos Comprobatórios poderá resultar em dificuldades de cobrança dos Direitos Creditórios, e perdas para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Risco de Operação Estruturada

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma, e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico da Oferta considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor.

No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de histórico consolidado e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Escala qualitativa de risco: materialidade médio.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Risco relacionado à realização de auditoria legal com escopo restrito

No âmbito da presente Oferta foi realizada auditoria legal (*due diligence*) com escopo limitado a determinados aspectos da Devedora, da Fiadora e da Emissora, e não englobou a revisão de Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Fiadora. A realização de auditoria jurídica com escopo limitado pode não revelar potenciais contingências da Devedora, da Fiadora e/ou da Emissora e/ou riscos aos quais o investimento nos CRI está sujeito, sendo que poderão existir pontos não compreendidos e/não analisados que impactem negativamente a Emissão, a capacidade de pagamento da Devedora e/ou da Fiadora e, consequentemente, o investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade médio.

Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI

As deliberações no âmbito da Assembleia Especial de Titulares dos CRI serão tomadas pela comunhão dos Titulares dos CRI, em observância aos quóruns previstos no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade dos CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Caso o quórum exigido para deliberação não seja atingido, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI. Adicionalmente, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente, o que pode gerar dificuldade adicional para formação de quórum. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especial de Titulares dos CRI poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que poderá impactar o timing de deliberação e o processo de alinhamento de Titulares dos CRI para deliberação.

Escala qualitativa de risco: materialidade médio.

Ausência de Coobrigação da Emissora

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

Escala qualitativa de risco: materialidade médio.

Risco de Fungibilidade

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

Escala qualitativa de risco: materialidade médio.

Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento

Considerando que a Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento podem afetar negativamente a análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

Risco da origemação e formalização do lastro dos CRI.

Nos termos do artigo 62, incisos I e III, da Lei das Sociedades por Ações, nenhuma emissão de debêntures será feita sem que tenham sido satisfeitos os seguintes requisitos: **(i)** o arquivamento, na junta comercial, da ata da assembleia geral de acionistas da Devedora, que deliberou sobre a emissão das Debêntures; e **(ii)** o registro de garantias reais, quando houver. Na data deste Prospecto Preliminar, a assembleia geral de acionistas da Devedora e a Escritura de Emissão já foram protocoladas para registro perante a JUCERJA e o Cartório de RTD, no entanto ainda não se encontram registradas, de forma que não foram cumpridos os requisitos legais para a emissão dos Créditos Imobiliários. Falhas no processo de registro, atrasos ou apresentação de exigências poderão impactar adversamente a Operação de Securitização, incluindo o processo de liquidação.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

A presente Oferta está dispensada de análise prévia perante a CVM e a ANBIMA

A Oferta está dispensada de análise prévia junto à ANBIMA e CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução CVM 160, por se tratar de distribuição pública destinada aos Investidores, a Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos dos artigos 20 e 22 do Código ANBIMA.

Os Investidores interessados em subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Devedora, da Fiadora, da Emissora e sobre os CRI, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários com análise prévia perante a CVM, incluindo a revisão, pela CVM ou pela ANBIMA no âmbito do convênio CVM/ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nos CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Devedora, da Fiadora e da Emissora.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

Reconhecimento de Credores Privilegiados em observância à Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer os regimes fiduciários sobre os créditos de certificados de recebíveis imobiliários

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

Assim, não obstante o disposto no parágrafo 4º do artigo 27 da Lei nº 14.430, a Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35.

Caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

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

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Risco de ausência de processo de diligência legal (due diligence) da Emissora, do formulário de referência da Emissora, bem como ausência de opinião legal sobre a diligência legal (due diligence) da Emissora

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

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

Risco da Ausência de opinião legal sobre o Formulário de Referência da Fiadora

O Formulário de Referência da Fiadora não foi objeto de auditoria legal para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre due diligence com relação às informações constantes dos Formulários de Referência da Fiadora, incluindo, mas não se limitando, a conformidade do Formulário de Referência da Fiadora com os termos da Resolução da CVM 80, e demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis, podendo gerar prejuízos financeiros aos potenciais investidores.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

Riscos inerentes às Aplicações Financeiras Permitidas

Todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora poderão ser aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas. Como quaisquer ativos financeiros negociados no mercado financeiro e de capitais, as Aplicações Financeiras Permitidas passíveis de aplicação pela Emissora estão sujeitas 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 dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

Risco de Potencial Conflito de Interesses Decorrente do Relacionamento entre a Emissora e o Coordenador Líder.

Conforme descrito na seção “Relacionamentos”, subseção “Entre a Emissora e o Coordenador Líder”, na página 123 deste Prospecto Preliminar, a XP Investimentos S.A., holding brasileira da XP, detém debêntures conversíveis em ações ordinárias de emissão da controladora da Securitizadora, qual seja, a Virgo Holding S.A. Adicionalmente, a XP celebrou um acordo de parceria com sociedades do grupo econômico da Securitizadora (sendo as empresas do grupo econômico da Securitizadora, a Securitizadora e a Virgo Holding S.A. denominadas em conjunto “Grupo Virgo”), por meio do qual a XP 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, consequentemente, aumentar o risco do investimento nos CRI, podendo gerar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

f) riscos relacionados à Emissora

Registro da CVM.

A Emissora atua no mercado como Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, e sua atuação depende do registro de como companhia securitizadora junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Risco relacionado à perda ou alteração de incentivos fiscais para aquisição dos CRI.

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de certificados de recebíveis imobiliários a pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por certificados de recebíveis imobiliários provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido, afetando adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ou de recebíveis do agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Recebíveis do Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada e, consequentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

Crescimento da Emissora e 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, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

A Importância de uma Equipe Qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as suas atividades, situação financeira e resultados operacionais. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos produtos da Emissora. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade da Devedora de geração de resultado, podendo impactar adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Risco relacionado a fornecedores da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, *servicer*, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros.

Em relação a tais contratações, caso: **(i)** ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou **(ii)** tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços, podendo impactar adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

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

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

g) riscos relacionados à Devedora e à Fiadora

A interrupção das atividades das unidades de negócio, fábricas ou dos centros de distribuição da Devedora poderá impactar adversamente seus negócios, bem como sua estratégia de crescimento.

As fábricas em funcionamento da Devedora e suas controladas estão localizadas no Rio de Janeiro, em Goiás e em Santa Catarina, enquanto os centros de distribuição em funcionamento estão localizados no Rio de Janeiro, em São Paulo, em Goiás e no Espírito Santo.

Eventuais interrupções nas atividades das fábricas ou dos centros de distribuição da Devedora, em virtude de acidentes, questões ambientais, interrupções nos sistemas de informação ou no fornecimento de energia elétrica, greve de empregados, exigência de licenças específicas e outros fatores regulatórios, bem como desastres naturais e outros fatores externos ao controle da Devedora, incluindo manifestações políticas, sociais, epidemias e pandemias, podem causar um efeito adverso e relevante sobre a Devedora. Caso as atividades de suas fábricas ou centros de distribuição sejam interrompidas, a Devedora pode não ser capaz de fabricar ou distribuir produtos de maneira tempestiva, ou ainda, pode ser incapaz de conduzir suas operações em níveis operacionais requeridos para manter seus resultados operacionais e situação financeira, que podem ser material e adversamente afetados.

A Devedora não pode assegurar que não será solicitada ou obrigada a suspender operações ou implementar restrições em suas operações nas fábricas ou centros de distribuição como consequência das situações acima elencadas, o que pode afetar material e substancialmente a seus resultados.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

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

Com o constante aumento de investidas de hackers aos bancos de dados das empresas brasileiras, os incidentes de segurança cibernética tem sido cada vez mais uma preocupação para a Devedora, pois podem resultar em apropriação indevida de informações operacionais, financeiras e/ou das informações de seus clientes ou em tempo de inatividade em seus servidores ou operações, o que pode afetá-la material e adversamente, inclusive sua reputação.

Eventual dano causado aos dados da Devedora, sendo eles financeiros, estratégicos, pessoais, sensíveis, ou de qualquer natureza, podem afetar negativamente os resultados financeiros da Devedora, além de danos à imagem e à reputação.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

A Devedora pode ser incapaz de implementar com sucesso a sua estratégia de crescimento orgânico.

A capacidade de crescimento orgânico da Devedora depende de diversos fatores, incluindo, mas não se limitando: (a) a habilidade de captar novas lojas multimarcas e consumidores (“*Clientes*”) e reter sua base atual ou aumentar volumes em Clientes existentes em mercados e corredores específicos, (b) a capacidade de financiar investimentos (seja por meio de endividamento ou não), e (c) o aumento da sua capacidade operacional e expansão de sua capacidade atual; (d) a execução do plano de expansão de lojas almejado. O não atingimento de quaisquer desses objetivos, seja originado por dificuldades competitivas, fatores de custo ou limitação à capacidade de fazer investimentos, pode limitar a capacidade da Devedora de implementar com sucesso a sua estratégia de crescimento orgânico, entre outros motivos. É possível que, para a implementação de sua estratégia de crescimento orgânico, a Devedora precise financiar seus novos investimentos por meio de endividamentos adicionais.

Condições econômicas desfavoráveis no Brasil e no mercado internacional de crédito, tais como altas de taxas de juros para novos empréstimos, liquidez reduzida ou diminuição no interesse das instituições financeiras na concessão de empréstimo, podem vir a limitar o acesso da Devedora a novos créditos. Adicionalmente, não é possível garantir que, na hipótese de a Devedora não alcançar o crescimento orgânico esperado, tal fato não terá impacto negativo na Devedora ou na sua capacidade de honrar suas dívidas correntes.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

O sucesso das marcas depende da capacidade da Devedora de proteger sua reputação.

O reconhecimento das marcas da Devedora, bem como das empresas recém-adquiridas, inclusive de empresas em processo de aquisição, depende da sua capacidade de manter, aprimorar e proteger a imagem e reputação dessas marcas e a sua conexão com seu público-alvo. O desempenho da Devedora depende, ao menos em parte, de sua capacidade de adaptação a um ambiente digital em rápida mudança, incluindo uso das mídias sociais e a disseminação on-line de campanhas publicitárias. Além disso, a percepção dos consumidores pode ser moldada pelas políticas de sustentabilidade, opções de design, fornecimento e operações da Devedora, sendo que erros em qualquer desses aspectos poderá afetar a imagem da Devedora. Em alguns casos, as marcas estão fortemente associadas à imagem de seus estilistas criadores ou fundadores, cujas condutas podem afetar a reputação dessas marcas e, consequentemente, da Devedora. Além disso, erros ou condutas negativas por parte dos nossos franqueados podem ter um impacto negativo nos nossos negócios, imagem e marcas. Falhas em manter, aprimorar e proteger a imagem da Devedora e suas marcas podem ter um impacto adverso relevante em seu resultado.

Ainda, a Devedora pode ser alvo de publicidade negativa. Publicações ou comentários negativos sobre a Devedora, seus negócios, suas operações ou sua administração em qualquer rede social podem prejudicar gravemente a sua reputação. Eventual publicidade negativa poderá ter um efeito negativo sobre o valor de todas as marcas da Devedora, o que poderá impactar adversamente suas vendas.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

A incapacidade ou falha em proteger sua propriedade intelectual ou a infração da propriedade intelectual de terceiros pode ter impacto negativo nos resultados operacionais da Devedora.

O uso não autorizado, indevido ou outra forma de apropriação indébita das marcas e estampas da Devedora pode diminuir o valor das referidas marcas e estampas, dos produtos e consequentemente dos negócios da Devedora, podendo afetar sua reputação e causar um declínio nas suas vendas. Similarmente, qualquer infração ou reivindicação de violação de propriedade intelectual dirigida contra a Devedora sobre as suas marcas e estampas, mesmo que infundada, pode resultar em um litígio demorado e dispendioso, causando atrasos na entrega de produtos ou exigindo o pagamento de royalties ou taxas de licenciamento. Ainda, o registro de ativos relevantes da Devedora sob titularidade diversa pode prejudicar o uso e proteção de tais ativos. Como resultado, a incapacidade ou falha em proteger sua propriedade intelectual ou qualquer processo envolvendo uma suposta violação de propriedade intelectual de terceiros pela Devedora pode ter um efeito negativo em seus resultados operacionais e em dano à sua imagem e reputação.

Adicionalmente, cabe destacar a morosidade, complexidade e burocratização do processo de registro da autoria de estampas no Brasil e o quanto este nível de dificuldade pode impactar o registro temporal das artes produzidas por nossas marcas. Não conseguir cumprir com todas as exigências pode fazer com que as marcas não consigam registrar/patenteiar suas estampas, aumentando assim a possibilidade de uso indevido por plágio levando a exposição negativa e podendo resultar em efeitos adversos para a Devedora.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Os processos de governança da Devedora, gestão de riscos e compliance podem falhar em detectar comportamentos contrários à legislação e regulamentação aplicáveis e aos seus padrões de ética e conduta.

A Devedora está sujeita à Lei nº 12.846/2013 ("[Lei Anticorrupção](#)"), que impõe responsabilidade objetiva às empresas, no âmbito cível e administrativo, por atos de corrupção e fraude praticados por seus dirigentes, administradores, colaboradores, e terceiros contratados para atuar em nome, interesse e/ou benefício da Devedora, os quais ainda podem gerar desdobramentos criminais. Dentre as sanções aplicáveis: multas, perda de benefícios ilícitamente obtidos, suspensão de operações corporativas, confisco de ativos e dissolução da pessoa jurídica envolvida na conduta ilícita, sanções estas que, se aplicadas, podem afetar material e adversamente os resultados da Devedora.

Nesse sentido, os processos e políticas de governança, gestão de riscos e compliance da Devedora podem não ser capazes de detectar (i) violações à Lei Anticorrupção ou outras violações relacionadas; (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de seus administradores, colaboradores e terceiros contratados para agir em nome, benefício e/ou interesse da Devedora; (iii) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos e morais, que possam afetar material e adversamente a reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Devedora, ou a cotação de mercado de suas ações ordinárias de forma negativa.

A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de qualquer lei ou regulamento voltado à prevenção e combate à corrupção, no Brasil ou no exterior, contra a administração, funcionários ou terceiros que agem em nome, benefício e/ou interesse da Devedora podem resultar em: (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Devedora; (iii) proibição ou suspensão das atividades da Devedora; e/ou (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, bem como de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública. Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre a reputação da Devedora, bem como sobre suas operações, condição financeira e resultados operacionais.

Além disso, de acordo com a Lei nº 9.613/1998 ("[Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro](#)"), pessoas jurídicas que exerçam, em caráter permanente ou eventual, como atividade principal ou acessória, cumulativamente ou não, a comercialização de bens de luxo ou de alto valor ou intermedeiem sua comercialização, bem como a comercialização de joias, pedras e metais preciosos estão sujeitas a obrigações relacionadas à identificação de clientes e operações, manutenção de registros, comunicação de operações financeiras a autoridades competentes, dentre outras. Caso a Devedora não adote os procedimentos estabelecidos na Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro, poderá sofrer as seguintes sanções, além de eventual dano à sua reputação: (i) advertência e/ou (ii) multa pecuniária variável no superior (a) ao dobro do valor da operação; (b) ao dobro do lucro real obtido ou que presumivelmente seria obtido pela realização da respectiva operação; ou (c) ao valor de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais); e (iii) cassação ou suspensão da autorização para o exercício da respectiva atividade, operação ou funcionamento.

[Escala qualitativa de risco](#): materialidade média.

O negócio da Devedora está sujeito a riscos associados a suprimento e fabricação globais.

Se os fornecedores da Devedora, ou qualquer fornecedor de matéria-prima do qual a Devedora depende sofrerem interrupções prolongadas na fabricação ou transporte por qualquer motivo, incluindo em razão de condições de saúde pública, a capacidade da Devedora de obter produtos poderá ser adversamente impactada, o que afetaria os resultados operacionais da Devedora.

Caso algum fornecedor não seja capaz de fornecer os produtos na quantidade e na frequência usualmente adquirida pela Devedora e a ela não seja capaz de substituir o fornecedor no prazo aceitável, ou efetivamente substituí-lo, a Devedora pode não ser capaz de manter seu nível usual de vendas na categoria afetada, o que pode causar um efeito adverso relevante sobre seus negócios, operações, atividades e seu resultado.

[Escala qualitativa de risco](#): materialidade média.

Existem riscos para os quais a Devedora não possui cobertura de seguros e não há como garantir que as coberturas existentes serão suficientes.

Existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos pelas apólices de seguro contratadas pela Devedora. Determinados riscos não são garantidos pelas seguradoras que atuam no mercado (isto é, riscos decorrentes de guerra, terrorismo, caso fortuito e de força maior, interrupção de certas atividades e erros humanos). Desastres naturais, condições meteorológicas adversas e outros eventos também podem causar danos diversos, incluindo danos ao meio ambiente e interrupção das nossas atividades, por exemplo, e também não são garantidos pelas seguradoras. Também não é possível garantir a cobertura por seguro de Ciber aos danos, furtos ou vazamento de dados que eventualmente possam ser causados por ataques hackers ou operações mal-intencionadas. Assim, na hipótese de ocorrência de quaisquer desses eventos não cobertos, a Devedora poderá incorrer em custos e despesas adicionais, afetando os seus resultados operacionais. Além disso, a Devedora não pode garantir que, mesmo na hipótese da ocorrência de um sinistro coberto por suas apólices, o pagamento do seguro será suficiente para compensar integralmente os danos decorrentes de tal sinistro, o que poderá afetar negativamente os resultados financeiros da Devedora. Adicionalmente, a Devedora pode ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a terceiros em decorrência de um eventual sinistro ocorrido.

Além disso, a Devedora não pode garantir que no futuro conseguirá manter as suas apólices de seguro a taxas comerciais razoáveis ou em termos aceitáveis, ou contratadas com as mesmas companhias seguradoras ou com companhias seguradoras similares, o que poderá impactar negativamente os resultados operacionais e a condição financeira da Devedora.

[Escala qualitativa de risco](#): materialidade média.

A Devedora pode ser responsabilizada por determinados eventos que ocorram em suas instalações ou nas instalações dos seus franqueados, incluindo em lojas físicas, o que poderá ter um efeito material adverso sobre a imagem, os resultados e, consequentemente, sobre o negócio da Devedora.

A Devedora pode ser responsabilizada por atos praticados por empregados, clientes, franqueados e terceiros dentro e fora de suas instalações, incluindo suas lojas, fábricas, centros de distribuição e lojas físicas. As lojas físicas da Devedora, inclusive as lojas dos franqueados da Devedora, estão localizadas em espaços de uso público, fazendo com que estejam naturalmente mais suscetíveis a incidentes, incluindo atos de violência e outros incidentes de segurança alheios à sua vontade.

Em caso de acidentes, fraudes, danos, lesões, ou óbitos, a Devedora pode enfrentar reclamações sob a alegação de negligência, em razão de, por exemplo, não ter realizado a supervisão adequada das instalações, conforme aplicável, ou de que foi, de algum modo, responsável por atos que geraram tais acidentes, fraudes, danos, lesões ou óbitos, bem como pelo descumprimento por parte de empregados, clientes ou terceiros de diretrizes preventivas e mecanismos de segurança adotados pela Devedora.

A Devedora também pode enfrentar denúncias e alegações de assédio ou violência sexual ou moral, ou outros atos ilícitos contra empregados, franqueados, clientes ou terceiros, seja por comunicação interna ou em mídia externa, considerando ainda publicações em sites e redes sociais. Mesmo com todo o processo de identificação e apuração de registros realizados em canais oficiais da Devedora, não é possível garantir que todos os casos serão conhecidos e apurados.

Além disso, a Devedora pode ser objeto de ações judiciais propostas por empregados, franqueados, clientes ou terceiros, alegando eventuais lesões a direitos previstos na Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. A simples existência ou divulgação desses tipos de atos pode causar efeito material adverso à imagem da Devedora, diminuir a frequência dos consumidores em suas lojas, causar ações judiciais contra a Devedora para ressarcimento às vítimas, envolver despesas substanciais e desviar tempo e atenção da administração, o que pode prejudicar os resultados operacionais e a situação financeira da Devedora.

[Escala qualitativa de risco](#): materialidade média.

Se a Devedora não conseguir gerir seu estoque com eficiência, suas margens brutas poderão ser adversamente afetadas.

Flutuações nos mercados de varejo de moda impactam os níveis de estoque mantidos pelos varejistas. A natureza do negócio varejista de moda exige que a Devedora mantenha um volume significativo de estoque, especialmente antes de datas comemorativas, que são períodos de pico de vendas, quando a Devedora tem que elevar o nível de estoque. As mercadorias normalmente precisam ser encomendadas com muita antecedência e frequentemente antes que as tendências sejam confirmadas pelas compras dos clientes. A Devedora tem que celebrar contratos de compra e manufatura de mercadorias muito antes do período de vendas aplicável. Assim, a Devedora está vulnerável às mudanças na demanda e preços, à seleção subótima e ao cronograma antecipado de compra das mercadorias. No passado, nem sempre a Devedora previu com precisão as preferências dos clientes e os níveis de aceitação de seus itens de tendência. Se as vendas não atenderem as expectativas, um excesso de estoque pode causar descontos excessivos e, assim, margens inferiores àquelas planejadas pela Devedora.

[Escala qualitativa de risco](#): materialidade menor.

Unidades operacionais não conseguirem desempenhar sua capacidade produtiva, afetando assim a estratégia da Devedora.

A estratégia de crescimento da Devedora pode demandar uma expansão na capacidade de operação de suas fábricas e de seus centros de distribuição, uma reorganização de seus centros de distribuição atuais ou o estabelecimento de novos centros de distribuição. Caso a Devedora não consiga encontrar locais adequados para estabelecer novas fábricas e/ou centros de distribuição, ou não consiga integrar novos ou expandir fábricas e/ou centros de distribuição, a Devedora pode ter um impacto adverso em suas vendas, seus resultados operacionais e na sua estratégia de crescimento.

[Escala qualitativa de risco](#): materialidade menor.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

A Devedora pode ter aumento significativo do custo operacional gerado pela alta representatividade das vendas concentrada no último trimestre do ano.

As vendas da Devedora flutuam sazonalmente, estando, historicamente, concentradas no último trimestre, principalmente por conta de datas comemorativas como Black Friday e Natal, portanto, qualquer variação inesperada da demanda para esse período poderá fazer com que a Devedora venda o estoque excedente a preços significativamente inferiores àqueles inicialmente previstos e comumente praticados, o que reduzirá as margens de venda e, com isso, afetará adversamente e de forma relevante os negócios da Devedora.

Além disso, com o objetivo de atender ao aumento de demanda durante o último trimestre do ano, a Devedora incorre em despesas adicionais significativas, como a contratação temporária de funcionários para as lojas físicas e aumento do volume de produtos estocados. Se a Devedora não vender a quantidade esperada em cada período do ano, suas vendas líquidas podem não ser suficientes para permitir que a Devedora recupere integralmente seus investimentos em produtos e serviços e suas despesas com pessoal e publicidade. Consequentemente, a Devedora pode experimentar um impacto negativo significativo em seus resultados operacionais e financeiros.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

A Devedora pode não ser capaz de renovar ou manter os contratos de locação de algumas de suas lojas, centros de distribuição ou fábricas.

A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que trata da locação de imóveis urbanos, dispõe que o locatário terá direito à renovação compulsória do contrato de locação para fins comerciais desde que, cumulativamente: (i) o contrato tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; (ii) o prazo do contrato seja de, no mínimo, 5 (cinco) anos ininterruptos, sendo admitida a somatória de prazos contratuais; (iii) o locatário esteja explorando sua atividade, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos; e (iv) o locatário ajuíze ação renovatória no prazo decadencial de um ano a seis meses anterior à data do término do prazo do contrato de locação em vigor.

A Devedora pode não ser capaz de renovar os contratos de locação de suas lojas se, não conseguir renegociá-los com os respectivos locadores, se não apresentar a ação renovatória no prazo legal ou se não satisfizer as condições acima elencadas. Alguns dos contratos de locação da Devedora estão vigentes por período indeterminado, isto é, com o prazo locatício previsto já vencido sem que tenha sido formalizada a sua renovação, o que poderá acarretar a necessidade de desocupação do imóvel, mediante simples envio de notificação prévia pelo locador, com antecedência de 30 dias, livre de penalidades.

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

Ainda, caso os imóveis em que estão localizadas as lojas de rua, fábricas ou centros de distribuição sejam alienados/transferidos (inclusive em virtude de eventuais ônus) a terceiros durante a vigência do prazo contratual, o novo titular não estará, necessariamente, obrigado a respeitar os termos e condições da locação, salvo se cumulativamente (i) a locação for por prazo determinado e anterior ao ônus que implicou na perda do imóvel, caso aplicável; (ii) constar no contrato cláusula de vigência da locação em caso de alienação do imóvel; e (iii) o contrato estiver prévia e devidamente registrado na matrícula do imóvel, no Cartório de Registro de Imóveis competente. Caso estes requisitos não sejam preenchidos, o novo titular poderá solicitar a desocupação do imóvel locado no prazo de 90 (noventa) dias, contados do recebimento pelo locatário de notificação nesse sentido. Há, ainda, contratos de locação que não estão averbados nas respectivas matrículas, perante os respectivos Cartórios de Registro de Imóveis, de modo que em caso de alienação do imóvel, se o locador não garantir ao locatário o seu direito legal de preferência na aquisição do imóvel, o locatário não poderá depositar o preço em juízo e adquirir o imóvel para si, cancelando a venda realizada (adjudicação) restando ao locatário somente o direito de pleitear do locador indenização por eventuais perdas e danos, inclusive se o novo proprietário solicitar a desocupação do imóvel pelo locatário.

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

Ademais, um aumento significativo no valor do aluguel dos imóveis que a Devedora aluga também pode afetá-la negativamente. Além disso, se decidir fechar qualquer uma de suas lojas físicas, localizadas em imóveis alugados, antes do fim do prazo contratual da locação, poderá ser obrigada a pagar uma multa contratual ao proprietário, como consequência da rescisão antecipada do contrato de locação. Os valores envolvidos em tais multas e sua eventual quantidade poderia, no total, afetar adversamente a Devedora.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

A Devedora pode não conseguir obter ou renovar as autorizações, registros, licenças e alvarás para a instalação e a operação das suas lojas, centros de distribuição e fábricas.

A Devedora depende de vários registros, autorizações, licenças e alvarás federais, estaduais e municipais, incluindo Autos de Vistoria do Corpo de Bombeiros e licenças de funcionamento emitidas pelas respectivas Municipalidades, relacionados à operação e ao funcionamento das suas fábricas, centros de distribuição e lojas. Grande parte desses documentos possui prazos de validade e devem ser renovados de tempos em tempos, com ou sem o pagamento de taxas de renovação. Devido ao número de etapas necessárias para obter e renovar registros, licenças, permissões e autorizações (incluindo o tempo necessário para implementar planos de ação corretiva para cumprir as novas regulamentações e/ou solicitações das autoridades competentes e para realizar as ações relacionadas a obras), juntamente com o tempo de resposta de certos órgãos administrativos, a Devedora pode não ser capaz de obter ou renová-los em tempo hábil. A não obtenção ou a não renovação das suas licenças poderá (i) resultar em autos de infração, (ii) sujeitar a Devedora ao pagamento de multas, (iii) impedir a Devedora de abrir e operar as lojas, centros de distribuição e fábricas, (iv) resultar no fechamento das suas lojas, centros de distribuição e fábricas, (v) expor a Devedora a riscos adicionais no caso de um acidente de segurança e proteção, ou evento similar, (vi) afetar adversamente tal instalação enquanto uma licença estiver pendente; (vii) expor a Devedora, bem como seus representantes, a sanções criminais, em caso de exercício de atividades sem as devidas licenças e autorizações ambientais ou em desacordo com as obtidas; (viii) afetar substancial e negativamente a imagem da Devedora; (ix) impactar na contratação de seguro, bem como recebimento de indenização em caso de acidentes; e (x) expor a Devedora à responsabilização por eventuais danos ambientais.

A estratégia de negócio da Devedora poderá ser substancial e adversamente afetada se não for possível abrir e operar novas lojas e centros de distribuição, se a Devedora tiver que suspender ou fechar algumas das suas lojas, centros de distribuição ou fábricas existentes em consequência da sua incapacidade de obter ou renovar os registros, autorizações, licenças e alvarás, ou se um acidente afetar adversamente uma loja enquanto essa estiver com uma licença pendente.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

A Devedora pode não conseguir ter acesso a novos financiamentos a termos atrativos para conseguir viabilizar suas necessidades de capital, cumprir com suas obrigações financeiras ou alcançar seus objetivos estratégicos.

A captação de financiamentos pela Devedora e o refinanciamento de empréstimos existentes é fundamental para suas operações correntes, para implementação de sua estratégia e para o crescimento orgânico e através de aquisições.

Caso a Devedora não seja capaz de obter financiamentos ou de refinanciar suas dívidas quando necessário a termos e condições favoráveis geradas principalmente por fatores macroeconômicos ou se a disponibilidade se der somente em termos desfavoráveis a ela, pode se tornar um desafio para a Devedora satisfazer suas necessidades de capital, cumprir com suas obrigações financeiras ou aproveitar de outro modo oportunidades de negócio, o que pode ter um efeito adverso relevante nos seus negócios e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

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

Os sistemas, políticas, procedimentos da Devedora, bem como seus controles internos e de gestão de riscos podem não ser suficientes e/ou totalmente eficazes para detectar práticas inapropriadas, erros, fraudes e ou perdas financeiras de forma preventiva. A falha ou a ineficácia nos controles internos poderá ter um efeito adverso significativo em seus negócios.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

Problemas nos sistemas de tecnologia da informação da Devedora, ou a incapacidade de acompanhar a velocidade do desenvolvimento da tecnologia, poderão impactar adversamente suas operações.

A Devedora depende em grande parte da funcionalidade, disponibilidade, integridade e estabilidade operacional do data center e de vários sistemas (próprios ou de terceiros), incluindo sistemas de ponto de venda nas lojas, sistemas de comunicação, e diversos outros softwares usados para controlar o estoque e gerar relatórios de desempenho financeiro e comercial. Adicionalmente, a plataforma digital da Devedora é um importante canal para apresentar seu negócio, identidade e marcas para seus consumidores, e uma fonte de informação, meio de interação e veículo de vendas para os consumidores de seus produtos. Consequentemente, a Devedora conta com os seus sistemas de tecnologia da informação para processar, transmitir e armazenar dados eletrônicos, bem como para se comunicar com seus consumidores e fornecedores. Os sistemas de informação da Devedora podem sofrer interrupções devido a fatores que estão além do seu controle, tais como desastres naturais, ataques de hackers, problemas de telecomunicações, vírus, softwares maliciosos, entre outros fatores. Na eventualidade de falhas ou interrupção dos sistemas de tecnologia da informação, a Devedora pode perder dados, ficar sujeita à violação de dados ou não conseguir realizar transações comerciais e, dessa forma, sofrer perdas ou deixar de ganhar receitas de vendas, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante para a Devedora. Adicionalmente, a fim de manter a confiabilidade dos sistemas, a Devedora pode precisar melhorar continuamente seus sistemas operacionais e financeiros, processamento de transações, procedimentos e controles, levando a custos e despesas adicionais ou problemas de integração, o que pode ter efeito adverso nos seus resultados financeiros. Além disso, sistemas de tecnologia estão sujeitos a constantes atualizações e se a Devedora não conseguir atualizá-los corretamente, as suas operações poderão ser prejudicadas, o que pode causar efeito adverso relevante para a Devedora.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

O preço das matérias-primas utilizadas pela Devedora pode ser afetado pela volatilidade nas cotações de commodities e uma oscilação brusca e inesperada poderá ter um efeito adverso relevante para a Devedora.

Entre as principais matérias-primas da Devedora está o algodão, que corresponde a uma parcela significativa do seu custo de produtos vendidos. Algumas dessas matérias-primas, como o algodão, são commodities ou derivados de commodities, cujo valor é estabelecido de acordo com a oscilação mundial de oferta e demanda, bem como em função do Dólar. Ademais, os preços das matérias-primas são influenciados por uma série de fatores sobre os quais a Devedora não tem controle, incluindo, mas não se limitando, a clima, produção agrícola, condições econômicas internacionais e nacionais, custos de transporte e processamento, regulamentações e políticas governamentais, relação entre oferta e demanda mundial e pandemias. Caso ocorra uma variação brusca e inesperada no preço dessas matérias-primas, a Devedora pode sofrer um efeito relevante e adverso.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

As futuras aquisições e/ou associações da Devedora poderão sofrer restrições ou poderão não ser aprovadas pelo CADE.

Determinadas operações já realizadas e/ou pretendidas pela Devedora, estão e/ou poderão estar sujeitas à aprovação do CADE. Caso o CADE entenda que uma potencial aquisição e/ou associação da Devedora poderá afetar negativamente as condições de concorrência nos mercados em que a Devedora atua, o CADE poderá rejeitar operações que a Devedora vier a realizar ou, ainda, aprová-las com restrições contrárias aos interesses da Devedora. Qualquer dessas decisões poderá afetar adversamente os resultados das operações da Devedora.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

Riscos Relacionados ao Controlador, direto ou indireto, ou Grupo de controle da Devedora

A gestão da Devedora é fortemente influenciada por e dependente de seus acionistas controladores.

A gestão da Devedora é consideravelmente influenciada por seus acionistas controladores que orientam vários aspectos da condução de seus negócios. Assim, o falecimento ou afastamento de membros que compõem direta ou indiretamente o bloco de acionistas controladores da Devedora e que estão entre os seus principais executivos poderá afetar adversamente seus negócios, uma vez que a estrutura da Devedora é associada ao bom relacionamento mantido por seus acionistas controladores com seus colaboradores e principais fornecedores. A Devedora poderá também se deparar com questões sucessórias no futuro o que poderá afetar adversamente seus resultados operacionais e situação financeira.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

A Devedora pode enfrentar potenciais conflitos de interesses envolvendo transações com partes relacionadas.

A Devedora possui receitas, custos ou despesas decorrentes de transações com partes relacionadas, conforme indicado na Seção “12. Informações sobre a Devedora” deste Prospecto.

A Devedora não pode garantir que suas políticas sejam plenamente eficazes para evitar situações de potencial conflito de interesse, e que seus acionistas controladores ou os administradores por eles eleitos prestaram ou prestarão estrita observância às boas práticas de governança e/ou normas existentes para dirimir situações de conflito de interesses, incluindo, mas sem se limitar, a observância do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado, em cada transação em que, de um lado, a parte contratante seja a Devedora ou sociedade por ela controlada, e, de outro lado, a parte contratada seja uma sociedade que não seja controlada pela Devedora e tenha como acionistas os acionistas controladores da Devedora ou administradores da Devedora. Caso as situações de conflito de interesses com partes relacionadas se configurem, elas poderão causar um impacto adverso nos negócios, resultados operacionais, situação financeira e valores mobiliários da Devedora.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

Riscos relacionados aos Fornecedores da Devedora

A Devedora não pode garantir que os fornecedores, franqueados, as confecções ou seus parceiros de marketplace não se envolvam em práticas irregulares.

As controladas da Devedora responsáveis pela fabricação dos produtos de todas as marcas da Devedora e os responsáveis por franquias das marcas da Devedora trabalham com uma série de fornecedores e confecções terceirizados e não tem como garantir que não terá problemas relacionados a tais fornecedores e confecções, incluindo as condições de seus trabalhadores. A Devedora não tem como garantir que os prestadores de serviços e parceiros de marketplace de suas controladas e de seus franqueados não terão problemas relacionados às condições de trabalho, bem como do respeito às normas ambientais e de segurança, ou que não usarão práticas irregulares, incluindo práticas de trabalho análogo ao escravo e/ou ao trabalho infantil, para reduzir os custos do produto. Se algum dos fornecedores, prestadores de serviços e confecções utilizadas pelas controladas ou franqueados da Devedora se envolver em práticas irregulares, incluindo, mas não se limitando às práticas acima mencionadas, a reputação da Devedora e suas marcas pode ser prejudicada e, conseqüentemente, a percepção de seus Clientes sobre os produtos da Devedora pode ser afetada negativamente, causando, assim, uma redução nas vendas líquidas e nos resultados das operações, bem como vencimento antecipado das dívidas e queda no preço de negociação das ações ordinárias da Devedora. Em algumas circunstâncias, a Devedora também pode ser considerada responsável com tais prestadores de serviços pela recomposição e/ou indenização dos danos ambientais e trabalhistas por eles causados. Além disso, a Devedora e suas controladas poderão ser responsabilizadas e envolvidas em processos judiciais nesse sentido, inclusive com eventual reinclusão na Lista “A” da Secretaria do Trabalho, prevista no artigo 2º da Portaria Interministerial MTPS/MMIRFG nº 4/2016, o que pode impactar a sua reputação e sua capacidade de obtenção de novos financiamentos, além de colocar em risco os benefícios fiscais atuais.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

A Devedora pode ser responsável por obrigações fiscais, trabalhistas e previdenciárias de fornecedores ou prestadores de serviços.

De acordo com as leis brasileiras, se fornecedores ou prestadores de serviços terceirizados e quarteirizados, o que inclui as confecções, não cumprirem suas obrigações nos termos das leis tributárias, trabalhistas e previdenciárias, a Devedora pode ser responsabilizada solidariamente por tal descumprimento, resultando em multas e outras penalidades que podem afetar a Devedora material e adversamente. A Devedora também pode ser responsabilizada por lesões corporais ou morte dentro de suas instalações de funcionários de terceiros, o que pode afetar adversamente a sua reputação e seus negócios.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

Riscos relacionados aos Clientes da Devedora

A dependência sobre a utilização da malha logística, predominantemente terrestre, e dos tipos de transporte urbano pode afetar adversamente nossos negócios.

Nossos produtos são transportados, majoritariamente, por meio do transporte rodoviário e a má conservação das rodovias brasileiras aumenta a probabilidade de ocorrência de acidentes, avarias ou perda de carga, também o tempo de percurso, bem como os custos com manutenção da frota própria e da frota de terceirizados. A intensificação dessas ocorrências nas rodovias brasileiras bem como a ausência dos investimentos necessários em infraestrutura pelo Estado ou pelas concessionárias de rodovias, conforme o caso, poderá levar a um aumento de nossos custos operacionais, o que poderá afetar adversamente os resultados operacionais e financeiros da Devedora.

Além disso, diversas restrições ao transporte urbano de carga vêm sendo impostas nos últimos anos. Dentre elas, destacam-se áreas e vias proibidas a caminhões e utilitários, rodízios e proibição para parada de carga e descarga. Isso poderá afetar nossa produtividade e eficiência sendo que as restrições impostas principalmente por governos estaduais e municipais poderão aumentar a ponto de inviabilizar a rentabilidade desses serviços, impactando de maneira importante as nossas operações. Quando há o aumento destas áreas de restrições há um aumento dos custos relativos aos serviços de transporte, dado que o transporte do trecho final deve ser realizado em veículos menores, que não se enquadrem nas restrições impostas, obrigando a um fracionamento indesejado para a conclusão da entrega de nossos produtos aos nossos clientes.

Não obstante, a possibilidade de greves, paralizações, manifestações realizadas pela categoria dos caminhoneiros e transportadores também podem afetar a cadeia de abastecimento da Devedora, tanto para garantir o recebimento de matéria prima quanto para deslocamento de produtos acabados e abastecimento das fábricas, centros de distribuição, lojas e consumidores. A materialização de qualquer um desses fatores mencionados acima pode resultar em efeito adverso, afetando tanto financeiramente os resultados quanto a imagem e reputação da Devedora.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

A Devedora está sujeita a riscos associados ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados e poderá ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.

No ano de 2018, foi sancionada a Lei Geral de Proteção de Dados, conforme alterada (Lei nº 13.709/2018 – “[LGPD](#)”), a qual entrou em vigor no mês de agosto de 2020 e transformou a forma pela qual a proteção de dados pessoais no Brasil é regulada e tratada, estabelecendo um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais. Caso a Devedora não esteja em conformidade com a LGPD, ela e suas subsidiárias poderão estar sujeitas às sanções, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais e multa de até 2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R\$50.000.000 (cinquenta milhões de reais) por infração, bem como multa diária, observado o limite global mencionado. Além disso, a Devedora poderá ser responsabilizada por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por ela e ser considerada solidariamente responsável por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por suas subsidiárias, devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD. Desta forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Devedora, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem acarretar multas elevadas, divulgação do incidente para o mercado, eliminação dos dados pessoais da base, e até a suspensão de suas atividades, o que poderá afetar negativamente sua reputação e seus resultados e, consequentemente, o valor de seus valores mobiliários.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

Riscos Relacionados aos Setores da Economia nos quais a Devedora Atua

O segmento de varejo é altamente competitivo no Brasil, o que pode afetar adversamente a participação de mercado da Devedora e, consequentemente, seus resultados operacionais.

A concorrência no setor de varejo é baseada, dentre outros fatores, na variedade de produtos, preço, qualidade, disponibilidade, publicidade, conveniência ou local de armazenamento e atendimento ao consumidor. Alguns concorrentes da Devedora, incluindo empresas locais e redes multinacionais de varejo, podem ter maiores recursos financeiros, menores custos de aquisição de produtos e menores despesas operacionais do que ela, bem como marcas mais atrativas. Esses concorrentes podem usar descontos, políticas de preços agressivas e publicidade. O negócio da Devedora é vulnerável a mudanças na demanda e nos preços, e nas preferências dos Clientes. Caso a Devedora não consiga competir com seus concorrentes, suas vendas podem cair, e ela pode decidir ou ser obrigada a oferecer descontos maiores a seus Clientes, o que pode reduzir seus lucros e afetar sua situação financeira.

Ademais, há forte concorrência no comércio eletrônico. Outras empresas do ramo de varejo e comércio eletrônico podem firmar alianças e acordos comerciais que possam fortalecer sua posição competitiva. Na medida em que a carteira de clientes da Devedora cresce e a fidelidade de clientes para diferentes segmentos do mercado de internet aumenta, as empresas desses segmentos podem buscar expandir seus negócios para o setor em que ela opera. Além disso, novas tecnologias podem intensificar a natureza competitiva do varejo on-line e esse aumento na concorrência pode reduzir suas vendas e seus lucros operacionais.

Além disso, os concorrentes da Devedora, tanto no varejo físico quanto no comércio eletrônico, podem ter mais recursos para desenvolver suas estratégias de tecnologia e marketing do que ela. Na medida em que aumenta o uso da Internet e de outros serviços on-line, os varejistas que operam nesse mercado podem ser adquiridos, receber investimentos ou estabelecer relações comerciais com empresas maiores e mais estabelecidas, que podem ter mais recursos financeiros do que a Devedora, o que poderia afetá-la adversamente.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

Riscos Relacionados à Regulação dos Setores em que a Devedora atua

Alterações na legislação tributária, incentivos fiscais, benefícios ou diferentes interpretações da legislação tributária podem afetar adversamente os resultados das operações da Devedora.

As autoridades fiscais brasileiras podem implementar mudanças no regime tributário que venham afetar a Devedora e a demanda do consumidor por seus produtos, inclusive podendo alterar alíquotas vigentes e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários ou permanentes. Algumas dessas mudanças podem aumentar, direta ou indiretamente, a carga tributária, o que pode levar a um aumento de preços visando manter a sua rentabilidade e portanto, impactar de maneira material e adversa os negócios e resultados operacionais da Devedora.

Ademais, certas leis tributárias podem estar sujeitas a interpretações controversas pelas autoridades fiscais. No caso de as autoridades fiscais interpretarem as leis tributárias de maneira inconsistente com nossas interpretações, poderemos ser adversamente afetados, inclusive pelo pagamento integral dos tributos devidos, acrescidos de encargos e penalidades.

Algumas das nossas controladas se beneficiam de incentivos fiscais relacionados ao ICMS, tais como os previstos na: Lei Ordinária do Estado do Rio de Janeiro nº 6.331, de 10 de outubro de 2012 e Lei Ordinária do Estado do Espírito Santo nº 10.568, de 26 de julho de 2016 (Compete), e “Lei do Vestuário” no Estado de Goiás.

Caso os incentivos fiscais não sejam renovados, ou sejam alterados, limitados, suspensos, revogados ou expirem e a Devedora não seja capaz de renová-los, ou novos incentivos fiscais não sejam criados após a expiração daqueles em vigor, ou os termos e condições de quaisquer novos incentivos não sejam tão benéficos à Devedora em comparação aos que estão atualmente em vigor, a Devedora será afetada de maneira relevante e adversa como resultado do aumento da sua carga tributária.

Para garantir a continuidade desses incentivos durante o prazo, a Devedora deve cumprir uma série de requisitos que podem ser contestados, inclusive em juízo. Além disso, certas leis tributárias podem estar sujeitas a interpretações controversas pelas autoridades fiscais. No caso de as autoridades fiscais interpretarem as leis tributárias de maneira inconsistente com as interpretações adotadas pela Devedora, ela poderá ser adversamente afetada, inclusive ficando sujeita a autuações para cobrança de valor principal dos tributos, juros e multa.

Adicionalmente, devido à promulgação da Emenda Constitucional nº 132/2023 (“[Reforma Tributária](#)”), haverá significativa modificação no sistema de tributação do consumo. Isso ocorrerá principalmente em razão da extinção de cinco tributos e da introdução de dois novos tributos: o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), que substituirá o ICMS e o ISS, e a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), que unificará o PIS, a COFINS e o IPI.

A Emenda também estabelece que diversas matérias serão regulamentadas por meio de lei complementar, como regime de compensação e os procedimentos para ressarcimento de créditos acumulados pelo contribuinte. Embora, por vezes, não seja possível operacionalizar o que foi desenhado na Emenda Constitucional promulgada, a regulamentação da reforma deverá ser concluída em até 180 dias a partir da data de publicação da emenda, podendo resultar em novos impactos, a depender do conteúdo publicado.

Destaca-se, ainda, que o período de transição para a implementação do novo sistema tributário nacional se inicia em 2027 e encerra em 2032. A Devedora e suas subsidiárias poderão continuar a usufruir dos benefícios fiscais do ICMS até 31 de dezembro de 2032, porém, com uma redução gradual de 10% ao ano de 2029 a 2032.

Considerando a aprovação da Reforma Tributária, com a alteração dos tributos incidentes sobre o consumo e dos incentivos fiscais atualmente aplicáveis à Devedora e às suas subsidiárias operacionais, os negócios e resultados da Devedora poderão ser direta ou indiretamente afetados.

Diante do cenário brasileiro quanto à concessão de benefícios fiscais, especialmente no que se refere à “Guerra Fiscal entre os Estados”, não há como a Devedora afastar o risco de questionamento quanto à constitucionalidade dos benefícios fiscais relativos ao ICMS, caso não aprovados no âmbito do Conselho Nacional de Política Fazendária (CONFAZ), por meio do ajuizamento de ações diretas de inconstitucionalidade perante o Supremo Tribunal Federal (STF).

Desta forma, eventual modificação, limitação, suspensão ou cancelamento dos tais benefícios fiscais do ICMS em decorrência de questões constitucionais ou descumprimento de requisitos para a sua fruição, poderá afetar adversamente a empresa e suas atividades, não podendo ser descartada a possibilidade de as Fazendas Estaduais virem a exigir valores de ICMS da Devedora. No mais, eventual alteração na legislação tributária ou declaração de inconstitucionalidade da legislação concessiva de benefícios fiscais poderá afetar não somente às atividades da empresa, mas o setor como um todo.

Por fim, destacamos que a Devedora está sujeita a fiscalizações pelas autoridades fiscais nas esferas federal, estadual e municipal. Como resultado de tais fiscalizações, as posições fiscais da Devedora podem ser questionadas pelas autoridades fiscais. A Devedora não pode garantir que os provisionamentos para tais processos (se e quando houver) serão corretos, que não haverá identificação de exposição fiscal adicional, e que não será necessária constituição de reservas fiscais adicionais para qualquer exposição fiscal. Qualquer aumento no montante da tributação como resultado das contestações às posições fiscais da Devedora pode afetar adversamente os seus negócios, os seus resultados operacionais e a sua condição financeira.

As autoridades fiscais brasileiras intensificaram, recentemente, o número de fiscalizações. Existem diversas questões fiscais objeto de preocupação das autoridades brasileiras e com relação às quais as autoridades brasileiras regularmente fiscalizam as empresas, incluindo controle de estoque, despesas de amortização de ágio, reestruturação societária e planejamento tributário, entre outros.

Quaisquer processos judiciais e administrativos relacionados a assuntos fiscais perante os tribunais, incluindo o Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (CARF) e tribunais administrativos estaduais e municipais, podem afetar negativamente a Devedora.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Riscos Relacionados a Questões Sociais da Devedora

A moda é uma das indústrias mais influentes no comportamento social e umas das mais intensivas no uso de capitais humano e natural do mundo. Por isso, acreditamos no seu poder de transformação e geração de impacto positivo. Por outro lado, os riscos sociais inerentes à indústria estão correlacionados aos demais riscos da Devedora, especialmente no que tange ao cumprimento das exigências legais, regulamentos e tratados (locais e internacionais) sobre respeito aos direitos humanos, sociais, trabalhistas e relações e condições de trabalho, que abrangem temas como: jornada de trabalho, condições dignas de saúde e segurança, infraestrutura predial, trabalho de estrangeiros, combate ao trabalho infantil e ao trabalho forçado ou análogo à escravidão, combate à violência e assédios dentro ou fora do ambiente de trabalho, promoção de diversidade e políticas de inclusão de pessoas representantes de grupos minorizados, extensão de benefícios parentais a casais homoafetivos e famílias monoparentais e combate a todo e qualquer tipo de discriminação ou preconceito.

Além disso, tais riscos também estão relacionados a fatores externos como, por exemplo, o lockdown e a adaptação ao trabalho remoto decorrentes dos efeitos da pandemia de COVID-19, a aceleração da digitalização de processos, documentos e estruturas que permeiam o funcionamento do negócio, bem como a proteção e gestão responsável de dados pessoais e monitoramento de conformidade da cadeia de fornecimento, cujas respectivas inovações legais recentes impõem novos cuidados e conformidades em relação à cadeia de valor, inclusive quanto aspectos associados à Saúde e Segurança do Trabalho (SST).

Nesse sentido, em decorrência das regulações aplicáveis às suas atividades, a Devedora está exposta à fiscalização dos órgãos de controle, sempre primando pelo respeito e independência de suas atuações (que fazem parte de suas atribuições e competências naturais), sem prejuízo de eventuais posições de defesa ou mesmo provisionamentos a serem assumidos, caso a caso.

Com efeito, em que pese a Devedora preze sempre pelo cumprimento estrito da legislação e adote mecanismos de controle e governança em sua estrutura corporativa, bem com sistema de auditoria externa em sua cadeia de fornecimento de forma coesa, robusta e profunda, a Devedora pode estar sujeita a ajustes de suas posturas e operações; bem como a riscos reputacionais, operacionais e financeiros (como aplicação de multas e penalidades administrativas) que, conjunta ou isoladamente, podem impactar os resultados e atividades da Devedora.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

Riscos Relacionados a Questões Ambientais da Devedora

A Devedora está sujeita a leis e regulamentos ambientais, e o descumprimento de tais normas pode afetar adversamente sua reputação, posição financeira e funcionamento de suas atividades.

As atividades da Devedora estão sujeitas a diversas regulações, inclusive de natureza ambiental. Entre outras obrigações, essa legislação estabelece exigências de licenças, autorizações e cadastros ambientais que regem o funcionamento e controle de impactos das atividades da Devedora, incluindo o estabelecimento de padrões de controle para o descarte de efluentes, emissões atmosféricas, gestão de resíduos sólidos, parâmetros de emissões de ruídos, bem como exigências relacionadas a espaços territoriais especialmente protegidos.

Quaisquer violações da legislação e regulamentação ambientais poderão nos expor a sanções administrativas e criminais, além da obrigação de reparar e/ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros, assim como à nossa imagem. Em casos mais graves, o descumprimento da legislação e das condicionantes estabelecidas nas licenças e autorizações ambientais podem afetar o funcionamento de fábricas, estabelecimentos e unidades.

Grande parte desses documentos possui prazos de validade e deve ser renovado de tempos em tempos, com ou sem o pagamento de taxas de renovação. Embora a Devedora adote e providencie os melhores esforços para sempre manter válidas, renovadas e vigentes todas as licenças, autorizações e cadastros necessários às suas atividades, a Devedora não pode garantir que as referidas autorizações e licenças serão renovadas ou expedidas pelos órgãos de controle, inclusive dentro da tempestividade prevista na legislação.

Além disso, não podemos garantir que essa legislação e regulamentação não se tornarão ainda mais rígidas, exigindo que aumentemos de forma significativa nossos investimentos à luz de eventuais novas exigências. Investimentos ambientais imprevistos poderão reduzir os recursos disponíveis para outros investimentos e afetar adversamente nossos resultados de forma significativa. Qualquer não conformidade com a legislação ambiental incidente e, se aplicável, por qualquer dano ambiental causado por suas operações, independentemente de culpa, ou mesmo por atividades de terceiros contratados (desde que comprovada evidência de nexo de causalidade) a Devedora estará exposta a penalidades administrativas e responsabilização criminal, além da obrigação de reparar e compensar o dano ocorrido. Penalidades podem ser aplicadas se a Devedora deixar de cumprir as condições exigidas, o que afetaria adversamente suas operações e reputação.

A Devedora pode ser afetada negativamente se sua cadeia de fornecimento não cumprir as leis e regulamentações socioambientais.

A cadeia de suprimentos de produtos da Devedora, desde a plantação de algodão até a produção de roupas, está sujeita a leis e regulamentos locais e internacionais que regem a proteção do meio ambiente, inclusive em relação ao uso de químicos, licenciamento ambiental, gestão de resíduos sólidos e recursos hídricos, como regras em relação ao tratamento de efluentes e outros. O descumprimento da legislação e regulamentação socioambiental pode sujeitar a Devedora à aplicação de sanções de natureza penal, administrativa e cível, bem como a riscos reputacionais, além de possivelmente comprometer a gestão de estoques, caso multas e penalidades sejam aplicadas, ou mesmo se as licenças forem revogadas, de uma ou mais partes, direta ou indiretamente envolvidas em sua cadeia de fornecimento de produtos e prestação de serviços.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor

Riscos Relacionados a Questões Climáticas, incluindo Riscos Físicos e de Transição da Devedora

No grupo SOMA, os riscos ambientais e climáticos são avaliados com base nas recomendações do TCFD (*Task Force on Climate Related Financial Disclosures*), em linha com os reportes anuais ao *Carbon Disclosure Project* (CDP) e metas baseadas na ciência desenvolvidas com base no modelo de gestão (framework) estabelecido pela *The Science Based Targets initiative* (SBTi). Já no ano de 2021, o grupo SOMA desenvolveu ações para mitigar as possíveis consequências destes riscos sobre os negócios, conforme tabela a seguir.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Tipos	Exemplos	Impactos no setor	Medidas mitigatórias
Novas políticas e riscos legais.	Precificação do carbono: aumento dos valores dos créditos, implementação do mercado de carbono regulado.	Incertezas sobre regulamentações futuras. Aumento da precificação dos produtos em função do aumento da precificação e/ou taxação de emissões de Gases de Efeito Estufa	O grupo SOMA optou por realizar não só o inventário de Gases de Efeito Estufa, mas seu monitoramento e a criação de planos de ação para redução e compensação das emissões. Foi realizada a compensação de carbono, antecipando o custo do crédito para compensação, de forma voluntária, de 100% das emissões mapeadas nos escopos 1, 2 e 3 do grupo SOMA e 1, 2 e 3 da Hering (excluindo matéria-prima, franquias e viagens a negócios). O grupo SOMA reforça a necessidade de uma gestão mais robusta dos indicadores e estratégias de redução e compensação de GEE. Além disso, a empresa se aliou a iniciativas para combater as mudanças climáticas como o Pacto Global, a adesão às ODS, e ao SBTi.
Riscos tecnológicos.	Substituição de produtos e serviços existentes por opções com menos emissões: economia de baixo carbono.	Custos para adotar/implantar novas práticas e processos.	O Grupo SOMA está comprometido com o desenvolvimento de produtos mais responsáveis como a camiseta World, da Hering - que consome 33% menos água, energia e gera 33% menos resíduos em seu processo produtivo, além de ser carbono neutro. As embalagens das marcas também foram revistas para que sejam menos impactantes. Além disso, a empresa valoriza o modelo de economia circular para alongar o ciclo de vida de algumas de suas peças. Constantemente, processos são revisitados e são realizados investimentos em maquinários ecoeficientes, visando redução de tempo, e, consequentemente consumo de energia elétrica e de vapor.
Riscos de mercado.	Mudança de comportamento do cliente.	Redução da demanda por bens e serviços devido à mudança de preferência do consumidor.	Os clientes das marcas do SOMA entendem que um produto de menor impacto é algo a ser levado em conta na hora da compra. Em suas comunicações, tanto o SOMA quanto as marcas, não falam apenas de impactos ao meio ambiente, mas também na cadeia de valor.
	Oscilações econômicas do mercado.	Aumento dos custos de produção devido à alteração dos preços dos insumos (água, combustíveis, químicos e energia).	Além do plano de transição para a matriz energética renovável e o uso de iluminação LED, o SOMA tem uma meta de ecoeficiência que visa reduzir minimamente 45% o consumo de água e a geração de efluentes até 2030 (considerando o baseline de 2019). A redução de água, energia e vapor nos processos passa também pela utilização de químicos mais eficientes e menos poluentes.
	Aumento do custo e/ou escassez das matérias-primas.	Mudanças abruptas e inesperadas nos custos do produto.	O SOMA trabalha com matérias-primas diversas, o que facilita a gestão financeira em casos de crise. As principais matérias-primas utilizadas pela empresa são viscoso e algodão, sem deixar de considerar o caminho de diversificar esta matriz, e torná-la ainda mais responsável por meio das certificações.
Riscos reputacionais.	Boicotes e cancelamentos.	Receita reduzida devido à diminuição da demanda por bens/serviços.	Os consumidores estão cada vez mais conscientes sobre as matérias-primas que compõem suas peças e sobre a qualidade do produto. Além disso, também querem saber como suas roupas foram feitas, cobrando sobre condições de trabalho justas. O grupo SOMA é comprometido com a transparência dos dados, alinhado com suas políticas e compromissos. Esse fluxo contribui para a construção de uma relação de confiança com os consumidores.

Risco: Físico.

Definição: associados a fenômenos da natureza ou a consequências de longo prazo das mudanças climáticas.

Tipos	Exemplos	Impactos no setor	Medidas mitigatórias
Eventos extremos	Furacões, enchentes e escassez de energia.	Receita reduzida devido à diminuição da capacidade de produção (ex. Dificuldades de transporte, interrupções na cadeia de suprimentos).	O grupo SOMA é comprometido em combater as mudanças climáticas. Cada vez mais, a empresa busca fomentar a resiliência das suas cadeias produtivas e logísticas, visando apoiar a melhor estruturação de fornecedores, de acordo com práticas socioambientalmente responsáveis.
	Mudanças nos padrões de precipitações e variabilidade climática.	Aumento dos custos operacionais (por exemplo, abastecimento de água inadequado para a produção de insumos e de tecidos).	Neste tópico se faz necessária a construção de resiliência. Para combater o aumento dos custos operacionais decorrentes de interferências no clima, o SOMA busca maior autonomia no consumo de água e energia, através de iniciativas de reuso de água de chuva e mudança da matriz energética para fontes renováveis diversificadas, inclusive por meio de pequenas centrais hidrelétricas instaladas nas unidades de Hering. Vale ressaltar que projetos de reflorestamento, como o “Mil árvores por dia, todos os dias” também são capazes de mitigar os efeitos das mudanças climáticas ao recuperar solos degradados e promover a estocagem natural de carbono na atmosfera.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

Riscos Relacionados à Fiadora

A interrupção das atividades das unidades de negócio, fábricas ou dos centros de distribuição da Fiadora poderá impactar adversamente seus negócios, bem como sua estratégia de crescimento.

Os centros de distribuição em funcionamento estão localizados no Rio de Janeiro, em São Paulo e no Espírito Santo; nos Estados Unidos, na Bélgica e no México. Todas as mercadorias de vestuário que a Fiadora vende são distribuídas por meio desses centros de distribuição.

Eventuais interrupções nas atividades das fábricas ou dos centros de distribuição da Fiadora, em virtude de acidentes, ações ambientais, interrupções nos sistemas de informação ou no fornecimento de energia elétrica, greve de empregados, exigência de licenças específicas e outros fatores regulatórios, bem como desastres naturais e outros fatores externos ao controle da Fiadora, incluindo manifestações políticas, sociais, epidemias e pandemias, podem causar um efeito adverso e relevante sobre a Fiadora. Caso as atividades de suas fábricas ou centros de distribuição sejam interrompidas, a Fiadora pode não ser capaz de fabricar ou distribuir produtos de maneira tempestiva, ou ainda, pode ser incapaz de conduzir suas operações em níveis operacionais requeridos para manter seus resultados operacionais e situação financeira, que podem ser material e adversamente afetados.

A Fiadora não pode assegurar que não será solicitada ou obrigada a suspender operações ou implementar restrições em suas operações nas fábricas ou centros de distribuição como consequência das situações acima elencadas, o que pode afetar material e substancialmente a seus resultados.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

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

Com o constante aumento de investidas de hackers aos bancos de dados das empresas brasileiras, os incidentes de segurança cibernética tem sido cada vez mais uma preocupação para a Fiadora, pois podem resultar em apropriação indevida de informações operacionais, financeiras e/ou das informações de seus clientes ou em tempo de inatividade em seus servidores ou operações, o que pode afetá-la material e adversamente, inclusive sua reputação.

Eventual dano causado aos dados da Fiadora, sendo eles financeiros, estratégicos, pessoais, sensíveis, ou de qualquer natureza, podem afetar negativamente os resultados financeiros da Fiadora, além de danos à imagem e à reputação.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

A Fiadora pode não identificar ou não responder de forma rápida e bem-sucedida às mudanças nas tendências da moda e nas preferências dos clientes.

A Fiadora compete com outras marcas de varejo de moda em relação a estilo, qualidade, preço, experiência de compra, promoções, localização, dentre outros. As vendas das coleções da Fiadora e seu resultado operacional dependem de sua habilidade em gerenciar estoques e prever, identificar e responder com rapidez às mudanças nas tendências nacionais e mundiais da moda e nas preferências do consumidor, as quais são voláteis e tendem a mudar rapidamente.

Qualquer falha em antecipar, identificar, desenvolver novos produtos, novas coleções e responder às mudanças de tendências na moda pode afetar adversamente a aceitação das mercadorias e a imagem das marcas perante seu público-alvo, impactando adversamente a Fiadora.

Além disso, a Fiadora pode, eventualmente, desenvolver produtos que não sejam comercialmente viáveis ou ser incapaz de planejar adequadamente seus estoques, em decorrência de falhas em identificar corretamente as tendências emergentes de estilo ou de preferências dos consumidores. Nesse caso, as marcas da Fiadora podem não ser capazes de obter as mesmas vendas e margens obtidas com as marcas e produtos do portfólio atual e poderá ter um volume substancial de estoques não vendidos. Em resposta a essas situações, as marcas da Fiadora poderão realizar vendas promocionais para acabar com os estoques, o que afetaria negativamente os seus resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

A Fiadora pode ser incapaz de implementar com sucesso a sua estratégia de crescimento orgânico.

A capacidade de crescimento orgânico da Fiadora depende de diversos fatores, incluindo, mas não se limitando: (a) a habilidade de captar novos Clientes e reter sua base atual ou aumentar volumes em Clientes existentes em mercados e corredores específicos, (b) a capacidade de financiar investimentos (seja por meio de endividamento ou não), e (c) o aumento da sua capacidade operacional e expansão de sua capacidade atual; (d) a execução do plano de expansão de lojas almejado. O não atingimento de quaisquer desses objetivos, seja originado por dificuldades competitivas, fatores de custo ou limitação à capacidade de fazer investimentos, pode limitar a capacidade da Fiadora de implementar com sucesso a sua estratégia de crescimento orgânico, entre outros motivos. É possível que, para a implementação de sua estratégia de crescimento orgânico, a Fiadora precise financiar seus novos investimentos por meio de endividamentos adicionais.

Condições econômicas desfavoráveis no Brasil e no mercado internacional de crédito, tais como altas de taxas de juros para novos empréstimos, liquidez reduzida ou diminuição no interesse das instituições financeiras na concessão de empréstimo, podem vir a limitar o acesso da Fiadora a novos créditos. Adicionalmente, não é possível garantir que, na hipótese de a Fiadora não alcançar o crescimento orgânico esperado, tal fato não terá impacto negativo na Fiadora ou na sua capacidade de honrar suas dívidas correntes.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

A perda de sócios fundadores e de integrantes-chave da direção criativa das marcas poderá ocasionar um efeito adverso relevante na Fiadora.

A capacidade da Fiadora de manter uma posição competitiva depende significativamente da presença ativa dos sócios fundadores no negócio, dos serviços prestados por sua administração e da cultura corporativa que a administração promove. Não menos importantes para o sucesso e a preservação das características e identidade das marcas da Fiadora e, consequentemente, para seus resultados operacionais, é a manutenção e investimento na sucessão de determinados profissionais na área de criação das marcas, principalmente quando tais marcas estão fortemente associadas ao seu estilista criador, sócios/acionistas fundadores ou outros profissionais.

Caso os sócios fundadores das marcas se ausentem das atividades da Fiadora, suas operações podem ser adversamente impactadas. Da mesma forma, em caso de perda dos integrantes-chave da direção criativa das marcas, antes que estes realizem suas sucessões, os negócios da Fiadora poderão ser adversamente impactados.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

A Fiadora pode não obter sucesso ao adquirir novas marcas, as quais envolvem riscos.

Ao identificar oportunidades, avaliar e concluir aquisições em condições atrativas, bem como ter ou obter os recursos necessários para realizar tais aquisições e conduzir apropriadamente o processo de integração de tais negócios e marcas adquiridos há importantes riscos envolvidos. Após a aquisição, a Fiadora precisa ainda integrar, às suas plataformas existentes: as operações, os sistemas gerenciais e o controle financeiro das marcas que adquire, bem como reter e estimular os fundadores das marcas adquiridas a continuarem produzindo e criando produtos de forma bem-sucedida.

O sucesso de referidas aquisições ou investimentos se baseia na capacidade da Fiadora de identificar oportunidades, negociar em termos favoráveis, estabelecer premissas precisas relativas à avaliação, às operações, ao potencial de crescimento, à integração e outros fatores relacionados aos respectivos negócios. A Fiadora não pode garantir que suas aquisições ou investimentos produzirão os resultados esperados no momento de celebração ou de conclusão de uma determinada operação. Além disso, as novas aquisições podem apresentar dificuldades na integração das empresas adquiridas, bem como no desvio de capital e da atenção da administração da Fiadora para outras oportunidades de negócio. A integração de qualquer uma das empresas adquiridas e seus impactos financeiros podem afetar os resultados operacionais da Fiadora de maneira adversa.

Esta estratégia envolve riscos, dentre os quais se incluem:

- avaliação e estruturação de plano de crescimento com base em premissas que não venham a se concretizar;
- a Fiadora pode realizar aquisições que não contribuam para a sua estratégia de crescimento;
- a Fiadora pode pagar mais do que o real valor do negócio;
- as marcas adquiridas poderão não ter o mesmo êxito que as marcas que atualmente compõem a Fiadora;

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

- o processo de auditoria (*due diligence*) conduzido antes de concluir a aquisição poderá não identificar todos os passivos contingentes da adquirida, tais como contingências cíveis, fiscais, criminais, trabalhistas e previdenciárias, irregularidades na condução dos negócios, contingências relacionadas a propriedade intelectual ou danos ambientais, e demonstrações financeiras preparadas em desacordo com as práticas contábeis vigentes ou deficiências significativas de controles internos, ainda que não materializadas e a Fiadora pode não ter direito de cobrar indenização por referidos passivos ou não conseguir cobrar referidas indenizações dos respectivos devedores;
- a Fiadora poderá não concluir as aquisições nas condições que vislumbra ou que atendam suas expectativas de retorno;
- a Fiadora pode não obter aprovações antitruste de autoridades governamentais para as aquisições;
- o processo de identificação, avaliação e negociação de novas aquisições e de integração de novas marcas pode exigir tempo e esforço significativos dos seus administradores;
- a integração de sistemas e de outros recursos pode ser substancialmente mais demorada e custosa do que o planejado e desviar a atenção da administração da Fiadora;
- a administração da Fiadora pode não ter sucesso em implementar sua cultura organizacional nas sociedades eventualmente adquiridas; e
- a incapacidade de manter fundadores e a direção criativa da adquirida estimulada e incentivada na execução do seu plano de crescimento alinhado com as estratégias da tese de investimento desenhada pela Fiadora.

A ocorrência de quaisquer destes fatores ou outros fatores que a administração da Fiadora não tenha previsto até aqui com relação à sua estratégia de crescimento poderá ocasionar um efeito adverso nos resultados de seus negócios, reputação e na sua condição financeira.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

O sucesso das marcas depende da capacidade da Fiadora de proteger sua reputação.

O reconhecimento das marcas da Fiadora, bem como das empresas recém-adquiridas, inclusive de empresas em processo de aquisição, depende da sua capacidade de manter, aprimorar e proteger a imagem e reputação dessas marcas e a sua conexão com seu público-alvo. O desempenho da Fiadora depende, ao menos em parte, de sua capacidade de adaptação a um ambiente digital em rápida mudança, incluindo uso das mídias sociais e a disseminação on-line de campanhas publicitárias. Além disso, a percepção dos consumidores pode ser moldada pelas políticas de sustentabilidade, opções de design, fornecimento e operações da Fiadora, sendo que erros em qualquer desses aspectos poderá afetar a imagem da Fiadora. Em alguns casos, as marcas estão fortemente associadas à imagem de seus estilistas criadores ou fundadores, cujas condutas podem afetar a reputação dessas marcas e, consequentemente, da Fiadora. Além disso, erros ou condutas negativas por parte dos nossos franqueados podem ter um impacto negativo nos nossos negócios, imagem e marcas. Falhas em manter, aprimorar e proteger a imagem da Fiadora e suas marcas podem ter um impacto adverso relevante em seu resultado.

Ainda, a Fiadora pode ser alvo de publicidade negativa. Publicações ou comentários negativos sobre a Fiadora, seus negócios, suas operações ou sua administração em qualquer rede social podem prejudicar gravemente a sua reputação. Eventual publicidade negativa poderá ter um efeito negativo sobre o valor de todas as marcas da Fiadora, o que poderá impactar adversamente suas vendas.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

A perda de membros da administração da Fiadora, o enfraquecimento da cultura corporativa e/ou a incapacidade de atrair e reter pessoal qualificado poderá ocasionar um efeito adverso relevante na Fiadora.

Em caso de saída ou renúncia de membros da administração, a Fiadora pode não ser capaz de manter sua cultura ou de substituí-los por indivíduos com a mesma experiência e qualificação. Além disso, o sucesso das marcas e negócios também dependerá da capacidade da Fiadora de identificar, atrair, contratar, treinar, reter, motivar e gerenciar outros colaboradores com conhecimentos e habilidades específicas na área de criação e direção executiva das marcas, formando assim, sucessores suficientemente qualificados. A concorrência por esses colaboradores é intensa no mercado varejista e a materialização deste risco pode afetar adversamente os negócios da Fiadora.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

A Fiadora pode não ser bem-sucedida em capturar as sinergias esperadas relativas às companhias adquiridas ou em processo de aquisição.

As atividades de fusões e aquisições seguem fazendo parte do objetivo estratégico de crescimento da Fiadora, contudo, falhas nas etapas deste processo, além dos outros riscos descritos nesta seção, também podem gerar riscos relacionados a integração dos ativos adquiridos pela Fiadora, conforme listados abaixo:

- não mapeamento correto de gaps sistêmicos e operacionais entre a Fiadora e as empresas adquiridas, a fim de garantir a paridade de regras de negócio e adequação de parâmetros, de modo a torná-los integrados. Como consequência, no caso de a Fiadora não ser bem-sucedida nesse processo, as viradas operacionais e societárias podem gerar impactos financeiros e reputacionais, tais como a paralisação da operação e a dificuldade em realizar cobranças;
- má alocação de recursos humanos e financeiros para as finalidades de integração que, por sua vez, pode gerar impacto nos prazos estipulados e, consequentemente, na expectativa temporal da captura das sinergias e *quick wins*;
- não consolidação adequada ou tempestiva do resultado das adquiridas ao resultado da Fiadora, o que pode acarretar um maior prazo para a divulgação de suas demonstrações financeiras;
- eventual superdimensionamento de sinergias e subdimensionamento do cronograma de integração, o que pode tornar o múltiplo implícito da aquisição descolado daquele que foi comunicado;
- não integração da cultura empresarial e dos colaboradores de forma eficiente e adequada, o que pode acarretar a intensificação do turnover e envolver a perda de posições estratégicas das empresas adquiridas; e
- exposição da Fiadora frente às contingências, materializadas ou não, das adquiridas, o que pode impactar não só financeiramente, mas reputacionalmente a materialização de tais contingências, assim como dos demais riscos aqui indicados, poderão afetar negativamente as expectativas e os resultados pretendidos pela Fiadora.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

A incapacidade ou falha em proteger sua propriedade intelectual ou a infração da propriedade intelectual de terceiros pode ter impacto negativo nos resultados operacionais da Fiadora.

O uso não autorizado, indevido ou outra forma de apropriação indébita das marcas e estampas da Fiadora pode diminuir o valor das referidas marcas e estampas, dos produtos e consequentemente dos negócios da Fiadora, podendo afetar sua reputação e causar um declínio nas suas vendas. Similarmente, qualquer infração ou reivindicação de violação de propriedade intelectual dirigida contra a Fiadora sobre as suas marcas e estampas, mesmo que infundada, pode resultar em um litígio demorado e dispendioso, causando atrasos na entrega de produtos ou exigindo o pagamento de royalties ou taxas de licenciamento. Ainda, o registro de ativos relevantes da Fiadora sob titularidade diversa pode prejudicar o uso e proteção de tais ativos. Como resultado, a incapacidade ou falha em proteger sua propriedade intelectual ou qualquer processo envolvendo uma suposta violação de propriedade intelectual de terceiros pela Fiadora pode ter um efeito negativo em seus resultados operacionais e em dano à sua imagem e reputação.

Adicionalmente, cabe destacar a morosidade, complexidade e burocratização do processo de registro da autoria de estampas no Brasil e o quanto este nível de dificuldade pode impactar o registro temporal das artes produzidas por nossas marcas. Não conseguir cumprir com todas as exigências pode fazer com que as marcas não consigam registrar/patentear suas estampas, aumentando assim a possibilidade de uso indevido por plágio levando a exposição negativa e podendo resultar em efeitos adversos para a Fiadora.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

A Fiadora poderá enfrentar situações de potencial conflito de interesses pela celebração de contratos de indenidade.

O Estatuto Social da Fiadora prevê que indenizaremos e manteremos indenidos nossos membros do Conselho de Administração, da Diretoria, dos comitês de assessoramento e demais empregados que exerçam cargo de gestão (**“Beneficiários”**), na hipótese de eventual dano ou prejuízo efetivamente sofrido por força do exercício regular de suas funções, por atos praticados de boa-fé e no melhor interesse da Fiadora. A Fiadora poderá enfrentar situações de potencial conflitos de interesses nas decisões tomadas por nossos Conselheiros caso venha a celebrar contratos de indenidade com os Beneficiários. Caso essas situações de conflito de interesses se configurem, poderá haver impacto material e adverso para os negócios da Fiadora, o que poderá vir a causar um impacto adverso nas atividades, situação financeira e resultados da Fiadora.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Os processos de governança da Fiadora, gestão de riscos e compliance podem falhar em detectar comportamentos contrários à legislação e regulamentação aplicáveis e aos seus padrões de ética e conduta.

A Fiadora está sujeita à Lei Anticorrupção, que impõe responsabilidade objetiva às empresas, no âmbito cível e administrativo, por atos de corrupção e fraude praticados por seus dirigentes, administradores, colaboradores, e terceiros contratados para atuar em nome, interesse e/ou benefício da Fiadora, os quais ainda podem gerar desdobramentos criminais. Dentre as sanções aplicáveis: multas, perda de benefícios ilicitamente obtidos, suspensão de operações corporativas, confisco de ativos e dissolução da pessoa jurídica envolvida na conduta ilícita, sanções estas que, se aplicadas, podem afetar material e adversamente os resultados da Fiadora.

Nesse sentido, os processos e políticas de governança, gestão de riscos e compliance da Fiadora podem não ser capazes de detectar (i) violações à Lei Anticorrupção ou outras violações relacionadas; (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de seus administradores, colaboradores e terceiros contratados para agir em nome, benefício e/ou interesse da Fiadora; (iii) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos e morais, que possam afetar material e adversamente a reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Fiadora, ou a cotação de mercado de suas ações ordinárias de forma negativa.

A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de qualquer lei ou regulamento voltado à prevenção e combate à corrupção, no Brasil ou no exterior, contra a administração, funcionários ou terceiros que agem em nome, benefício e/ou interesse da Fiadora podem resultar em: (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Fiadora; (iii) proibição ou suspensão das atividades da Fiadora; e/ou (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, bem como de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública. Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre a reputação da Fiadora, bem como sobre suas operações, condição financeira e resultados operacionais.

Além disso, de acordo com a Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro, pessoas jurídicas que exerçam, em caráter permanente ou eventual, como atividade principal ou acessória, cumulativamente ou não, a comercialização de bens de luxo ou de alto valor ou intermedeiem sua comercialização, bem como a comercialização de joias, pedras e metais preciosos estão sujeitas a obrigações relacionadas à identificação de clientes e operações, manutenção de registros, comunicação de operações financeiras a autoridades competentes, dentre outras. Caso a Fiadora não adote os procedimentos estabelecidos na Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro, poderá sofrer as seguintes sanções, além de eventual dano à sua reputação: (i) advertência e/ou (ii) multa pecuniária variável no superior (a) ao dobro do valor da operação; (b) ao dobro do lucro real obtido ou que presumivelmente seria obtido pela realização da respectiva operação; ou (c) ao valor de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais); e (iii) cassação ou suspensão da autorização para o exercício da respectiva atividade, operação ou funcionamento.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

Problemas nos sistemas de tecnologia da informação da Fiadora, ou a incapacidade de acompanhar a velocidade do desenvolvimento da tecnologia, poderão impactar adversamente suas operações.

A Fiadora depende em grande parte da funcionalidade, disponibilidade, integridade e estabilidade operacional do data center e de vários sistemas (próprios ou de terceiros), incluindo sistemas de ponto de venda nas lojas, sistemas de comunicação, e diversos outros softwares usados para controlar o estoque e gerar relatórios de desempenho financeiro e comercial. Adicionalmente, a plataforma digital da Fiadora é um importante canal para apresentar seu negócio, identidade e marcas para seus consumidores, e uma fonte de informação, meio de interação e veículo de vendas para os consumidores de seus produtos. Consequentemente, a Fiadora conta com os seus sistemas de tecnologia da informação para processar, transmitir e armazenar dados eletrônicos, bem como para se comunicar com seus consumidores e fornecedores. Os sistemas de informação da Fiadora podem sofrer interrupções devido a fatores que estão além do seu controle, tais como desastres naturais, ataques de hackers, problemas de telecomunicações, vírus, softwares maliciosos, entre outros fatores. Na eventualidade de falhas ou interrupção dos sistemas de tecnologia da informação, a Fiadora pode perder dados, ficar sujeita à violação de dados ou não conseguir realizar transações comerciais e, dessa forma, sofrer perdas ou deixar de ganhar receitas de vendas, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante para a Fiadora. Adicionalmente, a fim de manter a confiabilidade dos sistemas, a Fiadora pode precisar melhorar continuamente seus sistemas operacionais e financeiros, processamento de transações, procedimentos e controles, levando a custos e despesas adicionais ou problemas de integração, o que pode ter efeito adverso nos seus resultados financeiros. Além disso, sistemas de tecnologia estão sujeitos a constantes atualizações e se a Fiadora não conseguir atualizá-los corretamente, as suas operações poderão ser prejudicadas, o que pode causar efeito adverso relevante para a Fiadora.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

A dependência do setor de varejo em vendas de cartão de crédito e financiamento ao consumidor é uma tendência crescente, de modo que qualquer alteração nas políticas dos adquirentes de cartão de crédito pode afetar negativamente os negócios e resultados operacionais da Fiadora.

O setor de varejo é cada vez mais dependente de cartões de crédito e para executar as vendas nesta modalidade, a Fiadora depende das políticas das empresas de cartão de crédito, incluindo as taxas que essas empresas cobram da Fiadora. Qualquer alteração nas políticas dos adquirentes de cartão de crédito, incluindo, por exemplo, a taxa de administração cobrada dos estabelecimentos comerciais, pode afetar negativamente os negócios e resultados operacionais da Fiadora.

A Fiadora deriva uma parte de suas vendas para clientes de planos de parcelamento oferecidos por adquirentes de cartão de crédito. A Fiadora depende dos adquirentes de cartões de crédito para continuar oferecendo aos seus portadores a possibilidade de pagar suas compras em parcelas. Mudanças nas políticas das empresas de cartão de crédito em relação aos planos de parcelamento ou de crédito, bem como do processo de repasse dos valores pagos podem afetar negativamente os negócios e resultados operacionais da Fiadora.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

Existem riscos para os quais a Fiadora não possui cobertura de seguros e não há como garantir que as coberturas existentes serão suficientes.

Existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos pelas apólices de seguro contratadas pela Fiadora. Determinados riscos não são garantidos pelas seguradoras que atuam no mercado (isto é, riscos decorrentes de guerra, terrorismo, caso fortuito e de força maior, interrupção de certas atividades e erros humanos). Desastres naturais, condições meteorológicas adversas e outros eventos também podem causar danos diversos, incluindo danos ao meio ambiente e interrupção das nossas atividades, por exemplo, e também não são garantidos pelas seguradoras. Também não é possível garantir a cobertura por seguro de Ciber aos danos, furtos ou vazamento de dados que eventualmente possam ser causados por ataques hackers ou operações mal-intencionadas. Assim, na hipótese de ocorrência de quaisquer desses eventos não cobertos, a Fiadora poderá incorrer em custos e despesas adicionais, afetando os seus resultados operacionais. Além disso, a Fiadora não pode garantir que, mesmo na hipótese da ocorrência de um sinistro coberto por suas apólices, o pagamento do seguro será suficiente para compensar integralmente os danos decorrentes de tal sinistro, o que poderá afetar negativamente os resultados financeiros da Fiadora. Adicionalmente, a Fiadora pode ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a terceiros em decorrência de um eventual sinistro ocorrido.

Além disso, a Fiadora não pode garantir que no futuro conseguirá manter as suas apólices de seguro a taxas comerciais razoáveis ou em termos aceitáveis, ou contratadas com as mesmas companhias seguradoras ou com companhias seguradoras similares, o que poderá impactar negativamente os resultados operacionais e a condição financeira da Fiadora.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

Decisões desfavoráveis ou a impossibilidade de se realizar depósitos judiciais ou de se prestar ou oferecer garantias em processos judiciais, administrativos ou arbitrais podem causar efeitos adversos nos negócios da Fiadora, na sua condição financeira, reputacional e nos seus resultados operacionais.

A Fiadora (incluindo seus acionistas controladores, administradores e suas controladas) é, e pode vir a ser no futuro, ré em processos judiciais e/ou administrativos, seja nas esferas cível, tributária, administrativa, trabalhista, societária, de propriedade intelectual, regulatória, concorrencial, ambiental, criminal, entre outras. A Fiadora não pode garantir que os resultados de quaisquer destes processos serão favoráveis à Fiadora ou aos membros de sua administração, ou, no caso de procedimentos que já é parte, que a Fiadora mantenha ou que manterá provisionamento, no todo ou em parte, suficiente para todos os passivos eventualmente decorrentes destes processos. A Fiadora pode enfrentar obstáculos para prestar ou oferecer garantias requeridas em processos judiciais, administrativos ou arbitrais. O envolvimento de seus administradores em processos de qualquer natureza que prejudiquem sua imagem, ou decisões que sejam contrárias aos seus interesses, incluindo decisões que impeçam a Fiadora de conduzir seus negócios conforme planejado originalmente, pode ter um efeito adverso relevante sobre a Fiadora, inclusive à sua imagem.

Adicionalmente, a Fiadora está sujeita à fiscalização por diferentes autoridades federais, estaduais e municipais. Essas autoridades poderão autuar a Fiadora e tais autuações podem se converter em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais contra a Fiadora. Decisões contrárias de valores substanciais ou que afetem suas marcas, imagem ou habilidade de executar suas operações planejadas, poderão causar um efeito adverso nos seus negócios, reputação, condição financeira e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

A Fiadora pode ser responsabilizada por determinados eventos que ocorram em suas instalações ou nas instalações dos seus franqueados, incluindo em lojas físicas, o que poderá ter um efeito material adverso sobre a imagem, os resultados e, consequentemente, sobre o negócio da Fiadora.

A Fiadora pode ser responsabilizada por atos praticados por empregados, clientes, franqueados e terceiros dentro e fora de suas instalações, incluindo suas lojas, fábricas, centros de distribuição e lojas físicas. As lojas físicas da Fiadora, inclusive as lojas dos franqueados da Fiadora, estão localizadas em espaços de uso público, fazendo com que estejam naturalmente mais suscetíveis a incidentes, incluindo atos de violência e outros incidentes de segurança alheios à sua vontade.

Em caso de acidentes, fraudes, danos, lesões, ou óbitos, a Fiadora pode enfrentar reclamações sob a alegação de negligência, em razão de, por exemplo, não ter realizado a supervisão adequada das instalações, conforme aplicável, ou de que foi, de algum modo, responsável por atos que geraram tais acidentes, fraudes, danos, lesões ou óbitos, bem como pelo descumprimento por parte de empregados, clientes ou terceiros de diretrizes preventivas e mecanismos de segurança adotados pela Fiadora.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

A Fiadora também pode enfrentar denúncias e alegações de assédio ou violência sexual ou moral, ou outros atos ilícitos contra empregados, franqueados, clientes ou terceiros, seja por comunicação interna ou em mídia externa, considerando ainda publicações em sites e redes sociais. Mesmo com todo o processo de identificação e apuração de registros realizados em canais oficiais da Fiadora, não é possível garantir que todos os casos serão conhecidos e apurados.

Além disso, a Fiadora pode ser objeto de ações judiciais propostas por empregados, franqueados, clientes ou terceiros, alegando eventuais lesões a direitos previstos na Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. A simples existência ou divulgação desses tipos de atos pode causar efeito material adverso à imagem da Fiadora, diminuir a frequência dos consumidores em suas lojas, causar ações judiciais contra a Fiadora para ressarcimento às vítimas, envolver despesas substanciais e desviar tempo e atenção da administração, o que pode prejudicar os resultados operacionais e a situação financeira da Fiadora.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

Se a Fiadora não conseguir gerir seu estoque com eficiência, suas margens brutas poderão ser adversamente afetadas.

Flutuações nos mercados de varejo de moda impactam os níveis de estoque mantidos pelos varejistas. A natureza do negócio varejista de moda exige que a Fiadora mantenha um volume significativo de estoque, especialmente antes de datas comemorativas, que são períodos de pico de vendas, quando a Fiadora tem que elevar o nível de estoque. As mercadorias normalmente precisam ser encomendadas com muita antecedência e frequentemente antes que as tendências sejam confirmadas pelas compras dos clientes. A Fiadora tem que celebrar contratos de compra e manufatura de mercadorias muito antes do período de vendas aplicável. Assim, a Fiadora está vulnerável às mudanças na demanda e preços, à seleção subótima e ao cronograma antecipado de compra das mercadorias. No passado, nem sempre a Fiadora previu com precisão as preferências dos clientes e os níveis de aceitação de seus itens de tendência. Se as vendas não atenderem as expectativas, um excesso de estoque pode causar descontos excessivos e, assim, margens inferiores àquelas planejadas pela Fiadora.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

A Fiadora pode não receber os benefícios esperados ou no tempo estimado com a Combinação de Negócios.

Os benefícios esperados da combinação de negócios com a Hering são, necessariamente, baseados em projeções e premissas, que podem não se materializar conforme o esperado. A capacidade de alcançar os benefícios esperados dependerá da capacidade da Fiadora de garantir uma integração total e eficiente dos negócios e operações da Hering com seus negócios e operações, obtendo assim as sinergias esperadas. A Fiadora pode encontrar desafios significativos na conclusão da integração e na sua gestão, tais como:

- consolidar e integrar infraestruturas empresariais, de tecnologia da informação, financeiras e administrativas, e integrar e harmonizar negócios e outros sistemas de back-office, o que pode ser mais desafiador do que o previsto;
- dificuldades em alcançar economias de custo projetadas, sinergias, oportunidades de negócios e perspectivas de crescimento da combinação de negócios;
- o aumento da escala e complexidade de nossas operações resultante da combinação de negócios, trazendo desafios para gestão, coordenação e integração; e
- retenção de pessoas chave da Fiadora afetando a capacidade de absorver informações, transmitir conhecimento e garantir a continuidade e qualidade de processos existentes e fundamentais.

Se não gerenciarmos com sucesso esses problemas e os outros desafios inerentes à integração de um negócio adquirido, então podemos não alcançar os benefícios previstos da combinação de negócios, podemos incorrer em despesas imprevistas e nossos resultados operacionais podem ser afetados material e adversamente.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

Não conseguir integrar os múltiplos canais (omnichannel) da Fiadora a sua operação de negócios, pode impactar negativamente às perspectivas de crescimento.

As operações da Fiadora são realizadas por meio de lojas físicas, e-commerce e lojas multimarcas, de forma que a estratégia de longo prazo da Fiadora está focada em aprimorar a integração entre seus canais de venda físicos e digitais, de modo a aperfeiçoar a experiência de compra de seus consumidores (e.g., shipping from store, pick-up in store e in store / prateleira infinita). A incapacidade da Fiadora de integrar os estoques e a comunicação com os consumidores entre seus canais de vendas pode impedi-la de executar a estratégia planejada a nível da estrutura omnichannel, e afetar adversamente seus negócios, resultados operacionais e condição financeira.

Outro ponto de impacto à adaptabilidade aos múltiplos canais é a venda internacional, em que a necessidade de planejamento logístico exige ainda mais, devido aos hábitos de consumo diferenciados que elevam a necessidade de uma logística reversa mais forte e ativa do que estamos habituados para vendas realizadas em território brasileiro.

Adicionalmente, a maior parte de lojas da Fiadora está localizada em shopping centers, onde está sujeita ao pagamento de aluguel atrelado a um percentual das vendas realizadas na respectiva loja. Ainda existem incertezas no mercado de varejo quanto ao tratamento comercial a ser dado às vendas realizadas via omnichannel no que tange a origem da venda, o que pode ter um impacto adverso nos resultados da Fiadora.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

Unidades operacionais não conseguirem desempenhar sua capacidade produtiva, afetando assim a estratégia da Fiadora.

A estratégia de crescimento da Fiadora pode demandar uma expansão na capacidade de operação de suas fábricas e de seus centros de distribuição, uma reorganização de seus centros de distribuição atuais ou o estabelecimento de novos centros de distribuição. Caso a Fiadora não consiga encontrar locais adequados para estabelecer novas fábricas e/ou centros de distribuição, ou não consiga integrar novos ou expandir fábricas e/ou centros de distribuição, a Fiadora pode ter um impacto adverso em suas vendas, seus resultados operacionais e na sua estratégia de crescimento.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

A Fiadora pode ter aumento significativo do custo operacional gerado pela alta representatividade das vendas concentrada no último trimestre do ano.

As vendas da Fiadora flutuam sazonalmente, estando, historicamente, concentradas no último trimestre, principalmente por conta de datas comemorativas como Black Friday e Natal, portanto, qualquer variação inesperada da demanda para esse período poderá fazer com que a Fiadora venda o estoque excedente a preços significativamente inferiores àqueles inicialmente previstos e comumente praticados, o que reduzirá as margens de venda e, com isso, afetará adversamente e de forma relevante os negócios da Fiadora.

Além disso, com o objetivo de atender ao aumento de demanda durante o último trimestre do ano, a Fiadora incorre em despesas adicionais significativas, como a contratação temporária de funcionários para as lojas físicas e aumento do volume de produtos estocados. Se a Fiadora não vender a quantidade esperada em cada período do ano, suas vendas líquidas podem não ser suficientes para permitir que a Fiadora recupere integralmente seus investimentos em produtos e serviços e suas despesas com pessoal e publicidade. Consequentemente, a Fiadora pode experimentar um impacto negativo significativo em seus resultados operacionais e financeiros.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

A Fiadora pode não ser capaz de renovar ou manter os contratos de locação de algumas de suas lojas, centros de distribuição ou fábricas.

A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que trata da locação de imóveis urbanos, dispõe que o locatário terá direito à renovação compulsória do contrato de locação para fins comerciais desde que, cumulativamente: (i) o contrato tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; (ii) o prazo do contrato seja de, no mínimo, 5 (cinco) anos ininterruptos, sendo admitida a somatória de prazos contratuais; (iii) o locatário esteja explorando sua atividade, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos; e (iv) o locatário ajuíze ação renovatória no prazo decadencial de um ano a seis meses anterior à data do término do prazo do contrato de locação em vigor.

A Fiadora pode não ser capaz de renovar os contratos de locação de suas lojas se, não conseguir renegociá-los com os respectivos locadores, se não apresentar a ação renovatória no prazo legal ou se não satisfizer as condições acima elencadas. Alguns dos contratos de locação da Fiadora estão vigentes por período indeterminado, isto é, com o prazo locatício previsto já vencido sem que tenha sido formalizada a sua renovação, o que poderá acarretar a necessidade de desocupação do imóvel, mediante simples envio de notificação prévia pelo locador, com antecedência de 30 dias, livre de penalidades.

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

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Ainda, caso os imóveis em que estão localizadas as lojas de rua, fábricas ou centros de distribuição sejam alienados/transferidos (inclusive em virtude de eventuais ônus) a terceiros durante a vigência do prazo contratual, o novo titular não estará, necessariamente, obrigado a respeitar os termos e condições da locação, salvo se cumulativamente (i) a locação for por prazo determinado e anterior ao ônus que implicou na perda do imóvel, caso aplicável; (ii) constar no contrato cláusula de vigência da locação em caso de alienação do imóvel; e (iii) o contrato estiver prévia e devidamente registrado na matrícula do imóvel, no Cartório de Registro de Imóveis competente. Caso estes requisitos não sejam preenchidos, o novo titular poderá solicitar a desocupação do imóvel locado no prazo de 90 (noventa) dias, contados do recebimento pelo locatário de notificação nesse sentido. Há, ainda, contratos de locação que não estão averbados nas respectivas matrículas, perante os respectivos Cartórios de Registro de Imóveis, de modo que em caso de alienação do imóvel, se o locador não garantir ao locatário o seu direito legal de preferência na aquisição do imóvel, o locatário não poderá depositar o preço em juízo e adquirir o imóvel para si, cancelando a venda realizada (adjudicação) restando ao locatário somente o direito de pleitear do locador indenização por eventuais perdas e danos, inclusive se o novo proprietário solicitar a desocupação do imóvel pelo locatário.

A Fiadora pode ser obrigada a desocupar os imóveis, se não conseguir chegar a um acordo na renovação da locação, ou caso o respectivo locador decida vender sua propriedade e a Fiadora não consiga alcançar um acordo com o novo proprietário. Portanto, a perda de qualquer de suas localizações estratégicas, incluindo por não renovação ou manutenção dos contratos de locação de suas lojas, fábricas ou centros de distribuição, pode afetar adversamente suas operações, resultados financeiros e/ou impactar negativamente a notoriedade de suas marcas.

Ademais, um aumento significativo no valor do aluguel dos imóveis que a Fiadora aluga também pode afetá-la negativamente. Além disso, se decidir fechar qualquer uma de suas lojas físicas, localizadas em imóveis alugados, antes do fim do prazo contratual da locação, poderá ser obrigada a pagar uma multa contratual ao proprietário, como consequência da rescisão antecipada do contrato de locação. Os valores envolvidos em tais multas e sua eventual quantidade poderia, no total, afetar adversamente a Fiadora.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

A capacidade da Fiadora de atrair consumidores para suas lojas depende, em parte, do sucesso dos shopping centers ou outras áreas de comércio em que essas lojas estejam localizadas.

As lojas das marcas da Fiadora estão majoritariamente concentradas em shopping centers e o desempenho dessas lojas depende diretamente do volume de consumidores que frequentam os shopping centers ou outros centros comerciais em que as lojas estejam localizadas. A Fiadora não possui qualquer controle sobre o fluxo de consumidores nos shoppings centers e nas proximidades de suas lojas, que pode, inclusive, ser afetado em decorrência de perda de lojas âncoras de terceiros nos mesmos.

Por fim, grande parte dos contratos de locação das lojas localizadas em shopping centers possuem a previsão da necessidade de anuência prévia e expressa dos shopping centers no caso de mudança do controle societário da Fiadora e de incidência de taxas que variam de acordo com cada shopping center. Caso a Fiadora não obtenha a anuência dos shopping centers e não pague a taxa estabelecida por eles, os contratos de locação poderão ser rescindidos, podendo influenciar negativamente os resultados e os negócios da Fiadora.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

A Fiadora pode não conseguir obter ou renovar as autorizações, registros, licenças e alvarás para a instalação e a operação das suas lojas, centros de distribuição e fábricas.

A Fiadora depende de vários registros, autorizações, licenças e alvarás federais, estaduais e municipais, incluindo Autos de Vistoria do Corpo de Bombeiros e licenças de funcionamento emitidas pelas respectivas Municipalidades, relacionados à operação e ao funcionamento das suas fábricas, centros de distribuição e lojas. Grande parte desses documentos possui prazos de validade e devem ser renovados de tempos em tempos, com ou sem o pagamento de taxas de renovação. Devido ao número de etapas necessárias para obter e renovar registros, licenças, permissões e autorizações (incluindo o tempo necessário para implementar planos de ação corretiva para cumprir as novas regulamentações e/ou solicitações das autoridades competentes e para realizar as ações relacionadas a obras), juntamente com o tempo de resposta de certos órgãos administrativos, a Fiadora pode não ser capaz de obter ou renová-los em tempo hábil. A não obtenção ou a não renovação das suas licenças poderá (i) resultar em autos de infração, (ii) sujeitar a Fiadora ao pagamento de multas, (iii) impedir a Fiadora de abrir e operar as lojas, centros de distribuição e fábricas, (iv) resultar no fechamento das suas lojas, centros de distribuição e fábricas, (v) expor a Fiadora a riscos adicionais no caso de um acidente de segurança e proteção, ou evento similar, (vi) afetar adversamente tal instalação enquanto uma licença estiver pendente; (vii) expor a Fiadora, bem como seus representantes, a sanções criminais, em caso de exercício de atividades sem as devidas licenças e autorizações ambientais; (viii) afetar substancial e negativamente a imagem da Fiadora; (ix) impactar na contratação de seguro, bem como recebimento de indenização em caso de acidentes; e (x) expor a Fiadora à responsabilização por eventuais danos ambientais.

A estratégia de negócio da Fiadora poderá ser substancial e adversamente afetada se não for possível abrir e operar novas lojas e centros de distribuição, se a Fiadora tiver que suspender ou fechar algumas das suas lojas, centros de distribuição ou fábricas existentes em consequência da sua incapacidade de obter ou renovar os registros, autorizações, licenças e alvarás, ou se um acidente afetar adversamente uma loja enquanto essa estiver com uma licença pendente.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

A Fiadora pode não conseguir ter acesso a novos financiamentos a termos atrativos para conseguir viabilizar suas necessidades de capital, cumprir com suas obrigações financeiras ou alcançar seus objetivos estratégicos.

A captação de financiamentos pela Fiadora e o refinanciamento de empréstimos existentes é fundamental para suas operações correntes, para implementação de sua estratégia e para o crescimento orgânico e através de aquisições.

Caso a Fiadora não seja capaz de obter financiamentos ou de refinar suas dívidas quando necessário a termos e condições favoráveis geradas principalmente por fatores macroeconômicos ou se a disponibilidade se der somente em termos desfavoráveis a ela, pode se tornar um desafio para a Fiadora satisfazer suas necessidades de capital, cumprir com suas obrigações financeiras ou aproveitar de outro modo oportunidades de negócio, o que pode ter um efeito adverso relevante nos seus negócios e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

Incapacidade de identificar falhas nos sistemas, políticas e procedimentos de controles poderão expor a Fiadora a riscos inesperados ou imprevistos, o que poderia afetar adversamente seus negócios.

Os sistemas, políticas, procedimentos da Fiadora, bem como seus controles internos e de gestão de riscos podem não ser suficientes e/ou totalmente eficazes para detectar práticas inapropriadas, erros, fraudes e ou perdas financeiras de forma preventiva. A falha ou a ineficácia nos controles internos poderá ter um efeito adverso significativo em seus negócios.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

As futuras aquisições e/ou associações da Fiadora poderão sofrer restrições ou poderão não ser aprovadas pelo CADE.

Determinadas operações já realizadas e/ou pretendidas pela Fiadora, estão e/ou poderão estar sujeitas à aprovação do CADE. Caso o CADE entenda que uma potencial aquisição e/ou associação da Fiadora poderá afetar negativamente as condições de concorrência nos mercados em que a Fiadora atua, o CADE poderá rejeitar operações que a Fiadora vier a realizar ou, ainda, aprová-las com restrições contrárias aos interesses da Fiadora. Qualquer dessas decisões poderá afetar adversamente os resultados das operações da Fiadora.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

Riscos Relacionados ao Controlador, direto ou indireto, ou Grupo de controle da Fiadora

A gestão da Fiadora é fortemente influenciada por e dependente de seus acionistas controladores.

A gestão da Fiadora é consideravelmente influenciada por seus acionistas controladores que orientam vários aspectos da condução de seus negócios. Assim, o falecimento ou afastamento de membros que compõem direta ou indiretamente o bloco de acionistas controladores da Fiadora e que estão entre os seus principais executivos poderá afetar adversamente seus negócios, uma vez que a estrutura da Fiadora é associada ao bom relacionamento mantido por seus acionistas controladores com seus colaboradores e principais fornecedores. A Fiadora poderá também se deparar com questões sucessórias no futuro o que poderá afetar adversamente seus resultados operacionais e situação financeira.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

A Fiadora pode enfrentar potenciais conflitos de interesses envolvendo transações com partes relacionadas.

A Fiadora possui receitas, custos ou despesas decorrentes de transações com partes relacionadas, conforme indicado na Seção “12. Informações sobre a Devedora” deste Prospecto.

A Fiadora não pode garantir que suas políticas sejam plenamente eficazes para evitar situações de potencial conflito de interesse, e que seus acionistas controladores ou os administradores por eles eleitos prestaram ou prestarão estrita observância às boas práticas de governança e/ou normas existentes para dirimir situações de conflito de interesses, incluindo, mas sem se limitar, a observância do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado, em cada transação em que, de um lado, a parte contratante seja a Fiadora ou sociedade por ela controlada, e, de outro lado, a parte contratada seja uma sociedade que não seja controlada pela Fiadora e tenha como acionistas os acionistas controladores da Fiadora ou administradores da Fiadora. Caso as situações de conflito de interesses com partes relacionadas se configurem, elas poderão causar um impacto adverso nos negócios, resultados operacionais, situação financeira e valores mobiliários da Fiadora.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

Riscos relacionados aos Fornecedores da Fiadora

A Fiadora não pode garantir que os fornecedores, franqueados, as confecções ou seus parceiros de marketplace não se envolvam em práticas irregulares.

As controladas da Fiadora responsáveis pela fabricação dos produtos de todas as marcas da Fiadora e os responsáveis por franquias das marcas da Fiadora trabalham com uma série de fornecedores e confecções terceirizados e não tem como garantir que não terá problemas relacionados a tais fornecedores e confecções, incluindo as condições de seus trabalhadores. A Fiadora não tem como garantir que os prestadores de serviços e parceiros de marketplace de suas controladas e de seus franqueados não terão problemas relacionados às condições de trabalho, bem como do respeito às normas ambientais e de segurança, ou que não usarão práticas irregulares, incluindo práticas de trabalho análogo ao escravo e/ou ao trabalho infantil, para reduzir os custos do produto. Se algum dos fornecedores, prestadores de serviços e confecções utilizadas pelas controladas ou franqueados da Fiadora se envolver em práticas irregulares, incluindo, mas não se limitando às práticas acima mencionadas, a reputação da Fiadora e suas marcas pode ser prejudicada e, conseqüentemente, a percepção de seus Clientes sobre os produtos da Fiadora pode ser afetada negativamente, causando, assim, uma redução nas vendas líquidas e nos resultados das operações, bem como vencimento antecipado das dívidas e queda no preço de negociação das ações ordinárias da Fiadora. Em algumas circunstâncias, a Fiadora também pode ser considerada responsável com tais prestadores de serviços pela recomposição e/ou indenização dos danos ambientais e trabalhistas por eles causados. Além disso, a Fiadora e suas controladas poderão ser responsabilizadas e envolvidas em processos judiciais nesse sentido, inclusive com eventual reinclusão na Lista “A” da Secretaria do Trabalho, prevista no artigo 2º da Portaria Interministerial MTPS/MMIRFG nº 4/2016, o que pode impactar a sua reputação e sua capacidade de obtenção de novos financiamentos, além de colocar em risco os benefícios fiscais atuais.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

A Fiadora pode ser responsável por obrigações fiscais, trabalhistas e previdenciárias de fornecedores ou prestadores de serviços.

De acordo com as leis brasileiras, se fornecedores ou prestadores de serviços terceirizados e quarteirizados, o que inclui as confecções, não cumprirem suas obrigações nos termos das leis tributárias, trabalhistas e previdenciárias, a Fiadora pode ser responsabilizada solidariamente por tal descumprimento, resultando em multas e outras penalidades que podem afetar a Fiadora material e adversamente. A Fiadora também pode ser responsabilizada por lesões corporais ou morte dentro de suas instalações de funcionários de terceiros, o que pode afetar adversamente a sua reputação e seus negócios.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

Riscos relacionados aos Clientes da Fiadora

A dependência sobre a utilização da malha logística, predominantemente terrestre, e dos tipos de transporte urbano pode afetar adversamente nossos negócios.

Nossos produtos são transportados, majoritariamente, por meio do transporte rodoviário e a má conservação das rodovias brasileiras aumenta a probabilidade de ocorrência de acidentes, avarias ou perda de carga, também o tempo de percurso, bem como os custos com manutenção da frota própria e da frota de terceirizados. A intensificação dessas ocorrências nas rodovias brasileiras bem como a ausência dos investimentos necessários em infraestrutura pelo Estado ou pelas concessionárias de rodovias, conforme o caso, poderá levar a um aumento de nossos custos operacionais, o que poderá afetar adversamente os resultados operacionais e financeiros da Fiadora.

Além disso, diversas restrições ao transporte urbano de carga vêm sendo impostas nos últimos anos. Dentre elas, destacam-se áreas e vias proibidas a caminhões e utilitários, rodízios e proibição para parada de carga e descarga. Isso poderá afetar nossa produtividade e eficiência sendo que as restrições impostas principalmente por governos estaduais e municipais poderão aumentar a ponto de inviabilizar a rentabilidade desses serviços, impactando de maneira importante as nossas operações. Quando há o aumento destas áreas de restrições há um aumento dos custos relativos aos serviços de transporte, dado que o transporte do trecho final deve ser realizado em veículos menores, que não se enquadrem nas restrições impostas, obrigando a um fracionamento indesejado para a conclusão da entrega de nossos produtos aos nossos clientes.

Não obstante, a possibilidade de greves, paralizações, manifestações realizadas pela categoria dos caminhoneiros e transportadores também podem afetar a cadeia de abastecimento da Fiadora, tanto para garantir o recebimento de matéria prima quanto para deslocamento de produtos acabados e abastecimento das fábricas, centros de distribuição, lojas e consumidores. A materialização de qualquer um desses fatores mencionados acima pode resultar em efeito adverso, afetando tanto financeiramente os resultados quanto a imagem e reputação da Fiadora.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

A Fiadora está sujeita a riscos associados ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados e poderá ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.

No ano de 2018, foi sancionada a Lei Geral de Proteção de Dados, conforme alterada (Lei nº 13.709/2018 – “LGPD”), a qual entrou em vigor no mês de agosto de 2020 e transformou a forma pela qual a proteção de dados pessoais no Brasil é regulada e tratada, estabelecendo um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais. Caso a Fiadora não esteja em conformidade com a LGPD, ela e suas subsidiárias poderão estar sujeitas às sanções, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais e multa de até 2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R\$50.000.000 (cinquenta milhões de reais) por infração, bem como multa diária, observado o limite global mencionado. Além disso, a Fiadora poderá ser responsabilizada por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por ela e ser considerada solidariamente responsável por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por suas subsidiárias, devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD. Desta forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Fiadora, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem acarretar multas elevadas, divulgação do incidente para o mercado, eliminação dos dados pessoais da base, e até a suspensão de suas atividades, o que poderá afetar negativamente sua reputação e seus resultados e, conseqüentemente, o valor de seus valores mobiliários.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

A Fiadora pode ser responsabilizada por perdas causadas por seus serviços ou produtos aos consumidores, o que pode afetar adversamente seus resultados.

As leis brasileiras de proteção ao consumidor são rigorosas e atribuem o ônus da prova aos fornecedores. Pleitos de defesa do consumidor podem ser deduzidos em ações individuais ou coletivas. Esta última pode ser proposta em favor do consumidor pelas autoridades estaduais ou federais, por intermédio de órgãos da administração pública direta ou indireta, em particular a Fundação de Proteção e Defesa do Consumidor (PROCON) e pelo Ministério Público, ou por associações de proteção ao consumidor. Ações judiciais ou processos administrativos podem alegar, por exemplo, que os serviços da Fiadora não foram adequadamente prestados por seus funcionários, seus produtos não são adequados para uso, são falsificados, ou não contêm informações adequadas e outros motivos. No caso de a Fiadora ser responsabilizada em um processo judicial, tendo que indenizar consumidores, isso pode ter um efeito adverso relevante em seus negócios, reputação, marca, condição operacional e financeira, fluxos de caixa e lucratividade.

Ademais, a defesa da Fiadora em tais procedimentos legais pode exigir custos adicionais e tempo e atenção substanciais de seu pessoal administrativo e técnico. Além disso, publicidade negativa associada a seus serviços ou produtos, incluindo defeitos, erros, falhas (incluindo acidentes) e qualidade, pode afetar adversamente sua reputação com consumidores atuais e futuros, sua imagem corporativa e suas marcas, o que pode ter um efeito adverso nos seus negócios e condição financeira.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Riscos Relacionados aos Setores da Economia nos quais Fiadora Atua

O segmento de varejo é altamente competitivo no Brasil, o que pode afetar adversamente a participação de mercado da Fiadora e, consequentemente, seus resultados operacionais.

A concorrência no setor de varejo é baseada, dentre outros fatores, na variedade de produtos, preço, qualidade, disponibilidade, publicidade, conveniência ou local de armazenamento e atendimento ao consumidor. Alguns concorrentes da Fiadora, incluindo empresas locais e redes multinacionais de varejo, podem ter maiores recursos financeiros, menores custos de aquisição de produtos e menores despesas operacionais do que ela, bem como marcas mais atrativas. Esses concorrentes podem usar descontos, políticas de preços agressivas e publicidade. O negócio da Fiadora é vulnerável a mudanças na demanda e nos preços, e nas preferências dos Clientes. Caso a Fiadora não consiga competir com seus concorrentes, suas vendas podem cair, e ela pode decidir ou ser obrigada a oferecer descontos maiores a seus Clientes, o que pode reduzir seus lucros e afetar sua situação financeira.

Ademais, há forte concorrência no comércio eletrônico. Outras empresas do ramo de varejo e comércio eletrônico podem firmar alianças e acordos comerciais que possam fortalecer sua posição competitiva. Na medida em que a carteira de clientes da Fiadora cresce e a fidelidade de clientes para diferentes segmentos do mercado de internet aumenta, as empresas desses segmentos podem buscar expandir seus negócios para o setor em que ela opera. Além disso, novas tecnologias podem intensificar a natureza competitiva do varejo on-line e esse aumento na concorrência pode reduzir suas vendas e seus lucros operacionais.

Além disso, os concorrentes da Fiadora, tanto no varejo físico quanto no comércio eletrônico, podem ter mais recursos para desenvolver suas estratégias de tecnologia e marketing do que ela. Na medida em que aumenta o uso da Internet e de outros serviços on-line, os varejistas que operam nesse mercado podem ser adquiridos, receber investimentos ou estabelecer relações comerciais com empresas maiores e mais estabelecidas, que podem ter mais recursos financeiros do que a Fiadora, o que poderia afetá-la adversamente.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

Os aspectos macroeconômicos e os efeitos na desaceleração da economia podem afetar diretamente o poder de compra dos consumidores e assim, os resultados operacionais da Fiadora.

Historicamente, o setor de varejo brasileiro experimentou períodos de desaceleração econômica que levaram a quedas nos gastos do consumidor. O sucesso das operações da Fiadora depende de vários fatores, incluindo condições gerais de negócios, taxas de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, existência de epidemias ou pandemias, incluindo aumento da demanda de consumidores, aumento das vendas, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salário. Os resultados operacionais da Fiadora e sua situação financeira foram e continuarão a ser afetados pela taxa de crescimento do produto interno bruto brasileiro, ou PIB. A Fiadora não pode garantir que o PIB brasileiro cresça ou permaneça estável. A evolução da economia brasileira pode afetar as taxas de crescimento do Brasil e, consequentemente, os resultados operacionais da Fiadora.

Escala qualitativa de risco: materialidade média.

Incertezas relativas a mudanças de padrão de consumo trazidas pelo digital podem impactar e canibalizar vendas do varejo físico e atacado.

O setor de varejo vem passando por mudanças significativas em decorrência da transformação digital, o que afetou o padrão e os canais de compra por onde os clientes se relacionam com as marcas. Tendo em vista a exponencialidade da influência da transformação digital sobre o setor de varejo, a Fiadora não pode prever eventuais efeitos de canibalização do crescimento digital em detrimento do varejo físico e do mercado de atacado.

Caso a Fiadora não seja capaz de se adequar aos efeitos da transformação digital sobre seus negócios, a Fiadora poderá ser material e adversamente afetada.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

Riscos Relacionados à Regulação dos Setores em que a Fiadora atua

Alterações na legislação tributária, incentivos fiscais, benefícios ou diferentes interpretações da legislação tributária podem afetar adversamente os resultados das operações da Fiadora.

As autoridades fiscais brasileiras podem implementar mudanças no regime tributário que venham afetar a Fiadora e a demanda do consumidor por seus produtos, inclusive podendo alterar alíquotas vigentes e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários ou permanentes. Algumas dessas mudanças podem aumentar, direta ou indiretamente, a carga tributária, o que pode levar a um aumento de preços visando manter a sua rentabilidade e portanto, impactar de maneira material e adversa os negócios e resultados operacionais da Fiadora.

Ademais, certas leis tributárias podem estar sujeitas a interpretações controversas pelas autoridades fiscais. No caso de as autoridades fiscais interpretarem as leis tributárias de maneira inconsistente com nossas interpretações, poderemos ser adversamente afetados, inclusive pelo pagamento integral dos tributos devidos, acrescidos de encargos e penalidades.

Algumas das nossas controladas se beneficiam de incentivos fiscais relacionados ao ICMS, tais como os previstos na: Lei Ordinária do Estado do Rio de Janeiro nº 6.331, de 10 de outubro de 2012 e Lei Ordinária do Estado do Espírito Santo nº 10.568, de 26 de julho de 2016 (Compete), e “Lei do Vestuário” no Estado de Goiás.

Caso os incentivos fiscais não sejam renovados, ou sejam alterados, limitados, suspensos, revogados ou expirem e a Fiadora não seja capaz de renová-los, ou novos incentivos fiscais não sejam criados após a expiração daqueles em vigor, ou os termos e condições de quaisquer novos incentivos não sejam tão benéficos à Fiadora em comparação aos que estão atualmente em vigor, a Fiadora será afetada de maneira relevante e adversa como resultado do aumento da sua carga tributária.

Para garantir a continuidade desses incentivos durante o prazo, a Fiadora deve cumprir uma série de requisitos que podem ser contestados, inclusive em juízo. Além disso, certas leis tributárias podem estar sujeitas a interpretações controversas pelas autoridades fiscais. No caso de as autoridades fiscais interpretarem as leis tributárias de maneira inconsistente com as interpretações adotadas pela Fiadora, ela poderá ser adversamente afetada, inclusive ficando sujeita a autuações para cobrança de valor principal dos tributos, juros e multa.

Adicionalmente, devido à promulgação da Reforma Tributária, haverá significativa modificação no sistema de tributação do consumo. Isso ocorrerá principalmente em razão da extinção de cinco tributos e da introdução de dois novos tributos: o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), que substituirá o ICMS e o ISS, e a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), que unificará o PIS, a COFINS e o IPI.

A Emenda também estabelece que diversas matérias serão regulamentadas por meio de lei complementar, como regime de compensação e os procedimentos para ressarcimento de créditos acumulados pelo contribuinte. Embora, por vezes, não seja possível operacionalizar o que foi desenhado na Emenda Constitucional promulgada, a regulamentação da reforma deverá ser concluída em até 180 dias a partir da data de publicação da emenda, podendo resultar em novos impactos, a depender do conteúdo publicado.

Destaca-se, ainda, que o período de transição para a implementação do novo sistema tributário nacional se inicia em 2027 e encerra em 2032. A Fiadora e suas subsidiárias poderão continuar a usufruir dos benefícios fiscais do ICMS até 31 de dezembro de 2032, porém, com uma redução gradual de 10% ao ano de 2029 a 2032.

Considerando a aprovação da Reforma Tributária, com a alteração dos tributos incidentes sobre o consumo e dos incentivos fiscais atualmente aplicáveis à Fiadora e às suas subsidiárias operacionais, os negócios e resultados da Fiadora poderão ser direta ou indiretamente afetados.

Diante do cenário brasileiro quanto à concessão de benefícios fiscais, especialmente no que se refere à “Guerra Fiscal entre os Estados”, não há como a Fiadora afastar o risco de questionamento quanto à constitucionalidade dos benefícios fiscais relativos ao ICMS, caso não aprovados no âmbito do Conselho Nacional de Política Fazendária (CONFAZ), por meio do ajuizamento de ações diretas de inconstitucionalidade perante o Supremo Tribunal Federal (STF).

Desta forma, eventual modificação, limitação, suspensão ou cancelamento dos tais benefícios fiscais do ICMS em decorrência de questões constitucionais ou descumprimento de requisitos para a sua fruição, poderá afetar adversamente a empresa e suas atividades, não podendo ser descartada a possibilidade de as Fazendas Estaduais virem a exigir valores de ICMS da Fiadora. No mais, eventual alteração na legislação tributária ou declaração de inconstitucionalidade da legislação concessiva de benefícios fiscais poderá afetar não somente às atividades da empresa, mas o setor como um todo.

Por fim, destacamos que a Fiadora está sujeita a fiscalizações pelas autoridades fiscais nas esferas federal, estadual e municipal. Como resultado de tais fiscalizações, as posições fiscais da Fiadora podem ser questionadas pelas autoridades fiscais. A Fiadora não pode garantir que os provisionamentos para tais processos (se e quando houver) serão corretos, que não haverá identificação de exposição fiscal adicional, e que não será necessária constituição de reservas fiscais adicionais para qualquer exposição fiscal. Qualquer aumento no montante da tributação como resultado das contestações às posições fiscais da Fiadora pode afetar adversamente os seus negócios, os seus resultados operacionais e a sua condição financeira.

As autoridades fiscais brasileiras intensificaram, recentemente, o número de fiscalizações. Existem diversas questões fiscais objeto de preocupação das autoridades brasileiras e com relação às quais as autoridades brasileiras regularmente fiscalizam as empresas, incluindo controle de estoque, despesas de amortização de ágio, reestruturação societária e planejamento tributário, entre outros.

Quaisquer processos judiciais e administrativos relacionados a assuntos fiscais perante os tribunais, incluindo o Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (CARF) e tribunais administrativos estaduais e municipais, podem afetar negativamente a Fiadora.

Escala qualitativa de risco: materialidade maior.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Riscos Relacionados aos Países Estrangeiros onde a Fiadora atua

A Fiadora pode ser afetada em decorrência de suas recentes operações no exterior.

A Fiadora possui 3 lojas físicas nos Estados Unidos, sendo 1 em Nova York, 1 em Miami e 1 em Los Angeles. Ademais, a Fiadora possui um centro de distribuição nos Estados Unidos, em Nova Jersey e está em fase de início de operações do centro de distribuição na Holanda, em Helmond.

Considerando a recente entrada no mercado de varejo físico, e-commerce e atacado fora do Brasil, a Fiadora pode não conseguir executar com sucesso sua estratégia de negócios no âmbito internacional, o que pode causar um efeito relevante adverso à Fiadora.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

Riscos Relacionados a Questões Sociais da Fiadora

A moda é uma das indústrias mais influentes no comportamento social e umas das mais intensivas no uso de capitais humano e natural do mundo. Por isso, acreditamos no seu poder de transformação e geração de impacto positivo. Por outro lado, os riscos sociais inerentes à indústria estão correlacionados aos demais riscos da Fiadora, especialmente no que tange ao cumprimento das exigências legais, regulamentos e tratados (locais e internacionais) sobre respeito aos direitos humanos, sociais, trabalhistas e relações e condições de trabalho, que abrangem temas como: jornada de trabalho, condições dignas de saúde e segurança, infraestrutura predial, trabalho de estrangeiros, combate ao trabalho infantil e ao trabalho forçado ou análogo à escravidão, combate à violência e assédios dentro ou fora do ambiente de trabalho, promoção de diversidade e políticas de inclusão de pessoas representantes de grupos minorizados, extensão de benefícios parentais a casais homoafetivos e famílias monoparentais e combate a todo e qualquer tipo de discriminação ou preconceito.

Além disso, tais riscos também estão relacionados a fatores externos como, por exemplo, o lockdown e a adaptação ao trabalho remoto decorrentes dos efeitos da pandemia de COVID-19, a aceleração da digitalização de processos, documentos e estruturas que permeiam o funcionamento do negócio, bem como a proteção e gestão responsável de dados pessoais e monitoramento de conformidade da cadeia de fornecimento, cujas respectivas inovações legais recentes impõem novos cuidados e conformidades em relação à cadeia de valor, inclusive quanto aspectos associados à Saúde e Segurança do Trabalho (SST).

Nesse sentido, em decorrência das regulações aplicáveis às suas atividades, a Fiadora está exposta à fiscalização dos órgãos de controle, sempre primando pelo respeito e independência de suas atuações (que fazem parte de suas atribuições e competências naturais), sem prejuízo de eventuais posições de defesa ou mesmo provisionamentos a serem assumidos, caso a caso.

Com efeito, em que pese a Fiadora preze sempre pelo cumprimento estrito da legislação e adote mecanismos de controle e governança em sua estrutura corporativa, bem com sistema de auditoria externa em sua cadeia de fornecimento de forma coesa, robusta e profunda, a Fiadora pode estar sujeita a ajustes de suas posturas e operações; bem como a riscos reputacionais, operacionais e financeiros (como aplicação de multas e penalidades administrativas) que, conjunta ou isoladamente, podem impactar os resultados e atividades da Fiadora.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

Riscos Relacionados a Questões Ambientais da Fiadora

A Fiadora está sujeita às leis e regulamentos ambientais, e descumprimentos a tais normas pode afetar adversamente sua reputação, posição financeira e funcionamento de suas atividades.

As atividades da Fiadora estão sujeitas a diversas regulações, inclusive de natureza ambiental. Entre outras obrigações, essa legislação estabelece exigências de licenças e autorizações ambientais que regem o funcionamento e controle de impactos das atividades da Fiadora, incluindo o estabelecimento de padrões de controle para o descarte de efluentes, emissões atmosféricas, gestão de resíduos sólidos, parâmetros de emissões de ruídos, bem como exigências relacionadas a espaços territoriais especialmente protegidos.

Quaisquer violações da legislação e regulamentação ambiental poderão nos expor a sanções administrativas e criminais, além da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros, assim como a nossa imagem. Em casos mais graves, o descumprimento da legislação e licenças e autorizações ambientais podem afetar o funcionamento de fábricas, estabelecimentos e unidades.

Grande parte desses documentos possui prazos de validade e deve ser renovado de tempos em tempos, com ou sem o pagamento de taxas de renovação. Embora a Fiadora adote e providencie os melhores esforços para sempre manter válidas, renovadas e vigentes todas as licenças e autorizações necessárias às suas atividades, a Fiadora não pode garantir que as referidas autorizações e licenças serão renovadas ou expedidas pelos órgãos de controle, inclusive dentro da tempestividade prevista na legislação.

Além disso, não podemos garantir que essa legislação e regulamentação não se tornarão ainda mais rígidas, exigindo que aumentemos de forma significativa nossos investimentos à luz de eventuais novas exigências. Investimentos ambientais imprevistos poderão reduzir os recursos disponíveis para outros investimentos e afetar adversamente nossos resultados de forma significativa. Qualquer não conformidade com a legislação ambiental incidente e, se aplicável, por qualquer dano ambiental causado por suas operações, independentemente de culpa, ou mesmo por atividades de terceiros contratados (desde que comprovada evidência de nexo de causalidade) a Fiadora estará exposta a penalidades administrativas ou quiçá criminais, além da obrigação de reparar o dano ocorrido. Penalidades podem ser aplicadas se a Fiadora deixar de cumprir as condições exigidas, o que afetaria adversamente suas operações e reputação.

A Fiadora pode ser afetada negativamente se sua cadeia de fornecimento não cumprir as leis e regulamentações socioambientais.

A cadeia de suprimentos de produtos da Fiadora, desde a plantação de algodão até a produção de roupas, está sujeita às leis e regulamentos locais e internacionais que regem a proteção do meio ambiente, inclusive em relação ao uso de químicos, licenciamento ambiental, gestão de resíduos sólidos e recursos hídricos, como regras em relação ao tratamento de efluentes e outros. O descumprimento da legislação e regulamentação socioambiental pode sujeitar a Fiadora à aplicação de sanções de natureza penal, administrativa e cível, bem como a riscos reputacionais, além de possivelmente comprometer a gestão de estoques, caso multas e penalidades sejam aplicadas, ou mesmo se as licenças forem revogadas, de uma ou mais partes, direta ou indiretamente envolvidas em sua cadeia de fornecimento de produtos.

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

Riscos Relacionados a Questões Climáticas, incluindo Riscos Físicos e de Transição da Fiadora

No grupo SOMA, os riscos ambientais e climáticos são avaliados com base nas recomendações do TCFD (*Task Force on Climate Related Financial Disclosures*), em linha com os reportes anuais ao *Carbon Disclosure Project* (CDP) e metas baseadas na ciência desenvolvidas com base no modelo de gestão (framework) estabelecido pela *The Science Based Targets initiative* (SBTi). Já no ano de 2021, o grupo SOMA desenvolveu ações para mitigar as possíveis consequências destes riscos sobre os negócios, conforme tabela a seguir.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Risco: Transição.

Definição: associados a mudanças de hábitos e novas políticas durante a transição para uma economia de baixo carbono..

Tipos	Exemplos	Impactos no setor	Medidas mitigatórias
Novas políticas e riscos legais.	Precificação do carbono: aumento dos valores dos créditos, implementação do mercado de carbono regulado.	Incertezas sobre regulamentações futuras. Aumento da precificação dos produtos em função do aumento da precificação e/ou taxação de emissões de Gases de Efeito Estufa	O grupo SOMA optou por realizar não só o inventário de Gases de Efeito Estufa, mas seu monitoramento e a criação de planos de ação para redução e compensação das emissões. Foi realizada a compensação de carbono, antecipando o custo do crédito para compensação, de forma voluntária, de 100% das emissões mapeadas nos escopos 1, 2 e 3 do grupo SOMA e 1, 2 e 3 da Hering (excluindo matéria-prima, franquias e viagens a negócios). O grupo SOMA reforça a necessidade de uma gestão mais robusta dos indicadores e estratégias de redução e compensação de GEE. Além disso, a empresa se aliou a iniciativas para combater as mudanças climáticas como o Pacto Global, a adesão às ODS, e ao SBTi.
Riscos tecnológicos.	Substituição de produtos e serviços existentes por opções com menos emissões: economia de baixo carbono.	Custos para adotar/implantar novas práticas e processos.	O Grupo SOMA está comprometido com o desenvolvimento de produtos mais responsáveis como a camiseta World, da Hering - que consome 33% menos água, energia e gera 33% menos resíduos em seu processo produtivo, além de ser carbono neutro. As embalagens das marcas também foram revistas para que sejam menos impactantes. Além disso, a empresa valoriza o modelo de economia circular para alongar o ciclo de vida de algumas de suas peças. Constantemente, processos são revisitados e são realizados investimentos em maquinários ecoeficientes, visando redução de tempo, e, consequentemente consumo de energia elétrica e de vapor.
Riscos de mercado.	Mudança de comportamento do cliente.	Redução da demanda por bens e serviços devido à mudança de preferência do consumidor.	Os clientes das marcas do SOMA entendem que um produto de menor impacto é algo a ser levado em conta na hora da compra. Em suas comunicações, tanto o SOMA quanto as marcas, não falam apenas de impactos ao meio ambiente, mas também na cadeia de valor.
	Oscilações econômicas do mercado.	Aumento dos custos de produção devido à alteração dos preços dos insumos (água, combustíveis, químicos e energia).	Além do plano de transição para a matriz energética renovável e o uso de iluminação LED, o SOMA tem uma meta de ecoeficiência que visa reduzir minimamente 45% o consumo de água e a geração de efluentes até 2030 (nas unidades industriais - considerando o baseline de 2019). A redução de água, energia e vapor nos processos passa também pela utilização de químicos mais eficientes e menos poluentes.
	Aumento do custo e/ou escassez das matérias-primas.	Mudanças abruptas e inesperadas nos custos do produto.	O SOMA trabalha com matérias-primas diversas, o que facilita a gestão financeira em casos de crise. As principais matérias-primas utilizadas pela empresa são viscosa e algodão, sem deixar de considerar o caminho de diversificar esta matriz, e torná-la ainda mais responsável por meio das certificações.
Riscos reputacionais.	Boicotes e cancelamentos.	Receita reduzida devido à diminuição da demanda por bens/serviços.	Os consumidores estão cada vez mais conscientes sobre as matérias-primas que compõem suas peças e sobre a qualidade do produto. Além disso, também querem saber como suas roupas foram feitas, cobrando sobre condições de trabalho justas. O grupo SOMA é comprometido com a transparência dos dados, alinhado com suas políticas e compromissos. Esse fluxo contribui para a construção de uma relação de confiança com os consumidores.

Risco: Físico.

Definição: associados a fenômenos da natureza ou a consequências de longo prazo das mudanças climáticas.

Tipos	Exemplos	Impactos no setor	Medidas mitigatórias
Eventos extremos	Furacões, enchentes e escassez de energia.	Receita reduzida devido à diminuição da capacidade de produção (ex. Dificuldades de transporte, interrupções na cadeia de suprimentos).	O grupo SOMA é comprometido em combater as mudanças climáticas. Cada vez mais, a empresa busca fomentar a resiliência das suas cadeias produtivas e logísticas, visando apoiar a melhor estruturação de fornecedores, de acordo com práticas socioambientalmente responsáveis.
	Mudanças nos padrões de precipitações e variabilidade climática.	Aumento dos custos operacionais (por exemplo, abastecimento de água inadequado para a produção de insumos e de tecidos).	Neste tópico se faz necessária a construção de resiliência. Para combater o aumento dos custos operacionais decorrentes de interferências no clima, o SOMA busca maior autonomia no consumo de água e energia, através de iniciativas de reuso de água de chuva e mudança da matriz energética para fontes renováveis diversificadas, inclusive por meio de pequenas centrais hidrelétricas instaladas nas unidades de Hering. Vale ressaltar que projetos de reflorestamento, como o “Mil árvores por dia, todos os dias” também são capazes de mitigar os efeitos das mudanças climáticas ao recuperar solos degradados e promover a estocagem natural de carbono na atmosfera.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Escala qualitativa de risco: materialidade menor.

h) riscos relacionados a Fatores Macroeconômicos

A Devedora e a Fiadora podem ser afetadas pelos efeitos da elevação súbita da taxa de juros

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

A Devedora e a Fiadora podem ser afetadas por alterações na Política Econômica do Governo Federal

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

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

Adicionalmente, o Governo Federal tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Devedora e da Fiadora e seus respectivos resultados operacionais.

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

Tradicionalmente, a influência do cenário político do país no desempenho da economia brasileira e crises políticas tem afetado a confiança dos investidores e do público em geral, o que resulta na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por companhias brasileiras. Atualmente, os mercados brasileiros estão vivenciando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes da transição de mandato dos poderes executivo e legislativo, conforme eleições realizadas no ano de 2022, e seus impactos sobre a economia brasileira e o ambiente político. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Emissora, da Devedora e da Fiadora, que poderão afetar a capacidade de ambas de cumprir com suas obrigações, no âmbito da Oferta e, consequentemente, gerar prejuízos aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

A Devedora e a Fiadora podem ser afetadas pelos efeitos da retração no nível da atividade econômica

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

A Devedora e a Fiadora podem ser afetadas pelos efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal 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. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e por consequência sobre a Devedora e a Fiadora.

A redução da disponibilidade de crédito, visando o controle da inflação, pode afetar a demanda por títulos de renda fixa, tais como o CRI, bem como tornar o crédito mais caro, inviabilizando operações e podendo afetar o resultado da Devedora e da Fiadora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

A Devedora e a Fiadora podem ser afetadas pela instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de emissores brasileiros pode ser influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo os Estados Unidos, China e União Europeia, bem como outros países latino-americanos e de mercados emergentes. A reação dos investidores a acontecimentos nesses países pode resultar em um efeito adverso no preço de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissão de emissores brasileiros. Os preços das ações negociadas no mercado de capitais brasileiro, por exemplo, têm sido historicamente suscetíveis às flutuações das taxas de juros nos Estados Unidos, bem como às variações das principais bolsas de valores dos Estados Unidos. As reações dos investidores e a acontecimentos a condições econômicas nos Estados Unidos, China e União Europeia nesses países, ou nos países de economia emergente, podem ter um efeito adverso sobre o preço de mercado de valores mobiliários de emissores brasileiros. Tais eventos podem incluir disputas comerciais, como a disputa recente entre os Estados Unidos e a China e que foi recentemente expandida a outros países, incluindo o Brasil, após o anúncio do Presidente dos Estados Unidos com relação à aplicação de novas tarifas a produtos siderúrgicos exportados do Brasil, ou disputas entre os Estados Unidos e o Irã. Crises em outros países da América Latina e de economia emergente ou as políticas econômicas de outros países, em especial dos Estados Unidos e países da União Europeia, podem reduzir o interesse dos investidores por títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros, incluindo os valores mobiliários de emissão da Devedora e da Fiadora. Tal fator pode dificultar o acesso ao mercado de capitais e ao financiamento das operações da Devedora e da Fiadora no futuro, seja em termos aceitáveis ou absolutos. Qualquer desses acontecimentos pode afetar adversamente os negócios e o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Devedora e da Fiadora, conforme aplicável.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil e direta ou indiretamente, impactaram o mercado de capitais e a econômica brasileira, como as flutuações no preço dos títulos emitidos por empresas listadas, reduções na oferta de crédito, deterioração da economia global, flutuação das taxas de câmbio e inflação, entre outras. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa a economia e o mercado de capitais do Brasil, como **(i)** oscilações no preço de mercado de emissores brasileiros; **(ii)** indisponibilidade de crédito; **(iii)** redução do consumo; **(iv)** desaceleração da economia; **(v)** instabilidade cambial; e **(vi)** pressão inflacionária. Além disso, as instituições financeiras podem não estar dispostas a renovar, estender ou conceder novas linhas de crédito em condições economicamente favoráveis, ou não serem capazes ou não estarem dispostas a honrar seus compromissos. Qualquer desses acontecimentos pode prejudicar a negociação das ações ordinárias de emissão da Fiadora, além de dificultar seu acesso ao mercado de capitais e o financiamento de suas operações no futuro, seja em termos aceitáveis ou absolutos. Estes desenvolvimentos, bem como potenciais crises e formas de instabilidade política daí decorrentes ou qualquer outro desenvolvimento imprevisto, podem afetar negativamente a Devedora, a Fiadora e o valor de mercado de ações da Fiadora.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FATORES DE RISCO

Além disso, o Presidente dos Estados Unidos Joe Biden, tem um poder considerável na determinação de políticas e ações governamentais que podem ter um efeito adverso relevante sobre a economia global e a estabilidade política mundial. Não podemos assegurar que o governo do Presidente Biden irá manter políticas projetadas para promover a estabilidade macroeconômica, disciplina fiscal e investimento doméstico e estrangeiro, o que poderá ter um efeito adverso relevante nos mercados financeiros e de valores mobiliários no Brasil, em empresas brasileiras, incluindo a Devedora e a Fiadora, e sobre valores mobiliários emitidos por emissores brasileiros, incluindo as ações de emissão da Devedora e da Fiadora.

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

A Devedora e a Fiadora podem ser afetadas por alterações na Política Econômica do Governo Federal

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

Nesse sentido, a Devedora e a Fiadora não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o governo brasileiro poderá adotar no futuro. Os negócios da Devedora e da Fiadora, sua situação financeira, o resultado das operações e suas perspectivas futuras poderão ser afetados de maneira significativa por modificações relevantes nas políticas ou normas que envolvam ou influam em fatores, tais como:

- política monetária;
- política fiscal;
- política cambial;
- estabilidade social e política;
- expansão ou contração da economia global ou brasileira, conforme medida por taxas de crescimento do Produto Interno Bruto;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais relevantes;
- alterações no regime fiscal e tributário;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- taxas de juros;
- inflação;
- modificação nos critérios de definição de preços e tarifas praticados;
- racionamento de energia;
- abastecimento geral de combustível;
- greves;
- intervenção, modificação ou rescisão de acordos governamentais e/ou autorizações governamentais; e
- outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A adoção, por parte do Governo, de políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro poderá contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. A ocorrência de qualquer desses eventos poderá ter um efeito adverso para a Devedora e para a Fiadora.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Emissora, da Devedora e da Fiadora afetando, a capacidade da Devedora de realizar os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures e, consequentemente, o recebimento créditos pelos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

FATORES DE RISCO

i) Outros riscos.

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, da Devedora, da Fiadora e/ou de suas subsidiárias

Ao longo do prazo de duração das Debêntures e dos CRI, a Emissora, a Devedora e a Fiadora estarão sujeitas a cenários de insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, da Devedora e da Fiadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, 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 e/ou da Devedora e/ou da Fiadora de honrar as obrigações assumidas no âmbito da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização. Ainda, as regras estabelecidas em leis aplicáveis a situações falimentares poderão impactar adversamente a cobrança e atrasar o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS podem levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, tais acontecimentos e a adoção de políticas de quarentena da população ou medidas restritivas de circulação (lockdown) poderão afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado dos CRI, a Devedora, a Fiadora, a Emissora e o resultado de suas operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

Demais Riscos

Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

7 ANEXOS



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Medições Não Contábeis

EBITDA E Margem EBITDA

O EBITDA (Earning Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) também conhecido como LAJIDA (Lucro Antes dos Juros, Impostos de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro, Depreciação e Amortização), é uma medição não contábil elaborada pela Companhia, em consonância com a Resolução CVM nº 156, de 23 de junho de 2022 (“Resolução CVM 156/2022”), conciliada com suas demonstrações financeiras e/ou Informações Trimestrais e consiste no lucro líquido ajustado pelas receitas (despesas) financeiras líquidas, pelo imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos e pelas despesas e custos de depreciação e amortização.

A Margem EBITDA é calculada por meio da divisão do EBITDA pela receita operacional líquida.

O EBITDA e a Margem EBITDA não são medidas de lucratividade, desempenho financeiro ou liquidez definidas pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board (IASB). Não representam o fluxo de caixa para os períodos/exercícios apresentados, não devem ser considerados como substituto para o lucro líquido, como indicador do desempenho operacional, como indicador de liquidez ou como base para a distribuição de dividendos. Não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias.

Ainda que as medidas não contábeis sejam usadas frequentemente por investidores no mercado e pela administração da Companhia para análise de sua posição financeira e operacional, potenciais investidores não devem basear sua decisão de investimento nessas informações como um substituto para as medidas contábeis ou como indicativo de resultados futuros.

Dívida Bruta e Dívida Líquida

A Dívida Bruta é o somatório dos saldos de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante).

A Dívida Líquida é o somatório dos saldos de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) deduzido do saldo de caixa e equivalente de caixa.

A Dívida Bruta e a Dívida Líquida não são medidas de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento definidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board (IASB), não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidas por outras companhias. A administração da Companhia entende que a medição da Dívida Bruta e da Dívida Líquida são úteis na avaliação da liquidez e do grau de endividamento da Companhia.

Last Twelve Months

A Companhia apresenta a Receita Bruta LTM, EBITDA LTM e Margem EBITDA LTM (Last Twelve Months – últimos 12 meses) como forma de avaliação do seu desempenho financeiro operacional do período dos últimos 12 meses, pois é uma medida não contábil de resultado que expurga efeitos que não fazem parte da rotina de negócio e que foram pontuais ao resultado nos períodos em questão. A Companhia entende que este período é relevante devido a sazonalidade expressiva do seu negócio. Desta forma, o cálculo LTM possibilita uma melhor aproximação do resultado anualizado na Companhia.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Reconciliação Receita Bruta LTM

R\$ Milhões	9M21	2021	4T21 ¹ (out/21-dez/21)	9M22 (jan/22-set/22)	3T22 LTM ² (out/21-set/22)
Receita Bruta	2.132,3	3.490,5	1.358,1	4.234,9	5.593,0

¹ 4T21 é a diferença entre 2021 e 9M21.
² 3T22 LTM é o somatório do 4T21 e o 9M22.

R\$ Milhões	9M22	2022	4T22 ³ (out/22-dez/22)	9M23 (jan/23-set/23)	3T23 LTM ⁴ (out/22-set/23)
Receita Bruta	4.234,9	5.920,5	1.685,7	4.815,6	6.501,2

³ 4T22 é a diferença entre 2022 e 9M22.
⁴ 3T23 LTM é o somatório do 4T22 e o 9M23.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Reconciliação EBITDA e EBITDA LTM

R\$ Milhões	2021	2022	9M22	9M23
Lucro Líquido do período/exercício	299,8	335,2	262,7	233,2
Imposto de Renda e Contribuição Social	(119,8)	(51,7)	(32,1)	(73,5)
Resultado Financeiro	19,8	163,3	107,2	155,1
Depreciação e Amortização	132,2	262,0	182,4	229,5
EBITDA	332,0	708,8	520,2	544,3
Receita Líquida de Vendas	2.791,7	4.870,5	3.513,0	3.862,0
Margem EBITDA (%)	11,9%	14,6%	14,8%	14,1%

R\$ Milhões	4T21 ¹	9M22	3T22 LTM ² (out/21-set/22)	4T22 ¹	9M23	3T23 LTM ² (out/22-set/23)
Lucro Líquido do período/exercício	45,0	262,7	307,7	72,5	233,2	305,6
Imposto de Renda e Contribuição Social	(30,2)	(32,1)	(62,3)	(19,7)	(73,5)	(93,1)
Resultado Financeiro	18,8	107,2	126,0	56,2	155,1	211,3
Depreciação e Amortização	55,0	182,4	237,4	79,6	229,5	309,1
EBITDA	88,6	520,2	608,8	188,6	544,3	732,9
Receita Líquida de Vendas	1.217,2	3.513,0	4.730,2	1.357,5	3.862,0	5.219,5
Margem EBITDA (%)	7,3%	14,8%	12,9%	13,9%	14,1%	14,0%

¹ 4T21 é a diferença entre 2021 e 9M21. Já o 4T22 é a diferença entre 2022 e 9M22.

² 3T22 LTM é o somatório do 4T21 e o 9M22. Já o 3T23 LTM é o somatório do 4T22 e o 9M23.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Reconciliação Lucro Líquido LTM

R\$ Milhões	9M22	2022	4T22 ³ (out/22-dez/22)	9M23 (jan/23-set/23)	3T23 LTM ⁴ (out/22-set/23)
Lucro Líquido	262,7	335,2	72,5	233,2	305,6

¹ 4T22 é a diferença entre 2022 e 9M22.
² 3T23 LTM é o somatório do 4T22 e o 9M23.

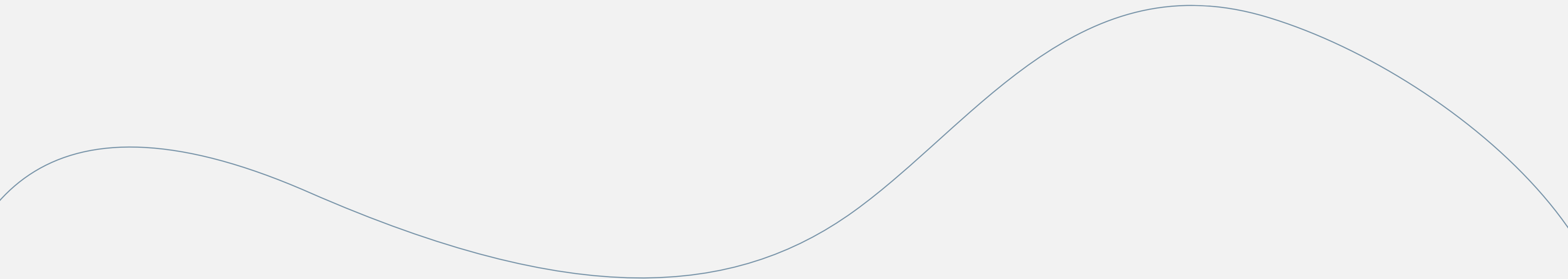
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Reconciliação Dívida Líquida

R\$ Milhões	2021	2022	9M23
(+) Empréstimos e Financiamentos (circulante e não circulante)	784,7	917,5	1.035,1
(=) Dívida Bruta	784,7	917,5	1.035,1
(-) Caixa e Equivalentes de caixa	(224,1)	(337,6)	(175,9)
(=) Dívida Líquida	560,7	579,9	859,1

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DISCLAIMER



Esta apresentação pode conter declarações e informações que expressam expectativas, crenças e previsões da administração do Grupo Soma sobre eventos ou resultados futuros. Tais declarações e informações são unicamente previsões e não garantias do desempenho futuro. Elas estão sujeitas a riscos, incertezas, fatores relativos às operações e ao ambiente de negócios. Embora o Grupo Soma entenda que eventuais expectativas e premissas contidas nas declarações sejam razoáveis e baseadas nos dados atualmente disponíveis à sua administração, advertimos os investidores de que envolvem riscos, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer, além dos riscos apresentados nos documentos de divulgação, sujeitos a mudanças sem aviso prévio.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR
A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO



+ **soma**

ri@somagrupo.com.br
www.somagrupo.com.br/investidores

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR
A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]