

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Setembro de 2021

“Oferta Pública das 306ª e 307ª séries da 4ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização”, no valor de inicialmente até

R\$ 300.000.000,00

Os CRI serão lastreados por créditos imobiliários da Tenda Atacado S.A.



LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

➤ DISCLAIMER

Este material foi preparado pelo Banco Bradesco BBI S.A. ("Coordenador Líder"), exclusivamente como material publicitário ("Material Publicitário") relacionado à Distribuição Pública das 306ª e 307ª Séries da 4ª (quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da Virgo Companhia de Securitização ("Emissora" e "Oferta", respectivamente) para distribuição pública com base em informações prestadas pela Emissora e pela Tenda Atacado S.A. ("Companhia" ou "Devedora").

Este material apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") (assim como sua versão definitiva, quando disponível), em especial a seção "Fatores de Risco", antes de decidir investir nos CRI. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto Preliminar (assim como sua versão definitiva, quando disponível), que conterá informações detalhadas a respeito da Oferta, dos CRI e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos e ao setor imobiliário, aos CRI e à Devedora. O Prospecto Preliminar (assim como sua versão definitiva, quando disponível) poderá ser obtido junto à Emissora, ao Coordenador Líder, à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e à B3 S.A - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3").

A Oferta encontra-se em análise pela CVM para obtenção do registro da Oferta. Portanto, os termos e condições da Oferta e as informações contidas neste Material Publicitário e no Prospecto Preliminar estão sujeitos à complementação, correção ou modificação em virtude de exigências da CVM.

O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade dos CRI, da Emissora e das demais instituições prestadoras de serviços.

O agente fiduciário e representante dos titulares dos CRI no âmbito da Emissão será a PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, Nº 2.954, Conjunto 101, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0003-08.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

» DISCLAIMER

O Agente Fiduciário poderá ser contatado por meio do(a) Sr(a). Marco Aurélio Ferreira, Marcelle Santoro e Karolina Vangelotti, no telefone (21) 3385-4565 e correio eletrônico assembleias@pentagonotruster.com.br. Nos termos do artigo 6º, parágrafo 3º, da Resolução CVM 17/2021, as informações de que trata o parágrafo 2º do artigo 6º da Resolução CVM 17/2021 podem ser encontradas no Anexo IV do Termo de Securitização.

Informações detalhadas sobre a Emissora, tais como seus resultados, negócios e operações podem ser encontrados no Formulário de Referência que se encontra disponível para consulta no site da CVM, www.cvm.gov.br (neste website, acessar "Informações de Regulados" ao lado esquerdo da tela, clicar em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais de Companhias", buscar "Virgo" no campo disponível. Em seguida acessar "VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO", e, posteriormente, no campo "Período de Entrega" selecionar "Período", e no campo "Categoria" selecionar "Formulário de Referência", e clicar em "Consultar". Por fim, na coluna "Ações", clicar em "Visualizar o Documento" do formulário de referência com data de entrega mais recente).

A decisão de investimento nos CRI é de sua exclusiva responsabilidade e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais investidores qualificados avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de inadimplemento, liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto Preliminar (assim como sua versão definitiva, quando disponível), do Formulário de Referência da Emissora e do Termo de Securitização pelo investidor ao formar seu julgamento para o investimento nos CRI.

Este Material Publicitário foi elaborado exclusivamente com base nas informações fornecidas pela Devedora, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário ao Coordenador Líder e não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra dos CRI. As informações nele contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. O Coordenador Líder e seus respectivos representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado da decisão de investimento tomada pelos investidores com base nas informações contidas neste Material Publicitário. Recomenda-se que os investidores consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição dos valores mobiliários relativos à Oferta, as informações contidas no Prospecto Preliminar (assim como sua versão definitiva, quando disponível), seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores antes da tomada de decisão de investimento.

Os termos em letras maiúsculas que não se encontrem especificamente definidos neste Material Publicitário serão aqueles adotados no Prospecto Preliminar.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

4

Grupo Tenda

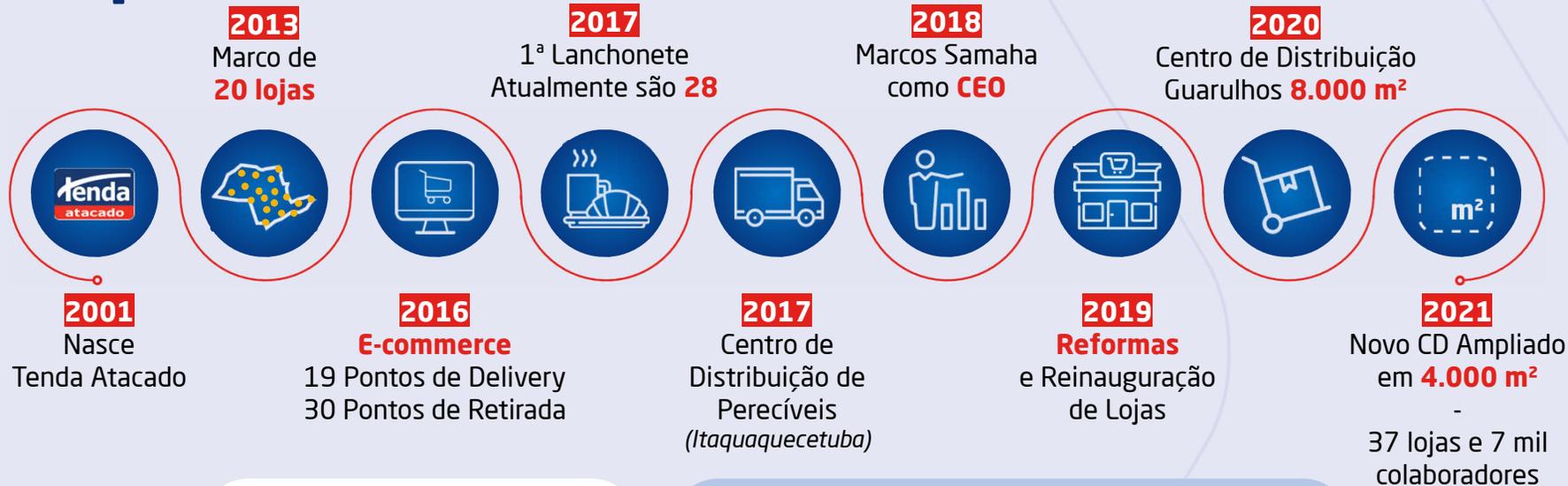
Pequenos Varejistas



Transformadores



Consumidores Finais



23
Imóveis

12
Lojas Tenda

GRUPO
TENDA



Alimenta
ANGOLA
Cash and Carry

SELECT
LOGÍSTICA INTEGRADA

LF
international
Trading Lda

PANORAMA
GRADUAL

Conteúdo constante das páginas 161, 162, 163, 164 e 166 do Prospecto

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO



Composição da Diretoria



CEO
MARCOS SAMAHA

Presidente do Tenda Atacado desde 11/2018.

Executivo há 30 anos - atuou 15 anos no Walmart, 4 anos no Grupo Pão de Açúcar, onde foi C.O.O. das bandeiras Extra e Pão de Açúcar.



CFO
FLAVIO BORGES

Responsável pelo Financeiro, TI, RH, Controladoria, Jurídico e Suprimentos.

CFO no SPC Brasil por 7 anos. Administrador e Contador, mestrados pela FGV-EAESP e Instituto de Empresa de Madri.



Diretor de Operações
FERNANDO ALFANO

Responsável pela Operação de Lojas, Postos de Combustíveis, Lanchonetes, Prevenção e Perdas e Segurança Patrimonial, Expansão e Engenharia.

Executivo de Varejo há 33 anos, passando por grandes players como: Mappin, Mesbla, Peg@Faça e há 10 anos no Tenda Atacado.



Diretor de Marketing
GUSTAVO DELAMANHA

Responsável pelo depto. Marketing, Relações Institucionais e Planejamento estratégico.

Executivo com experiência em cash & carry. Atuou 10 anos no Makro como Diretor de Marketing.



Diretor Comercial
LUCIANO BORTOLINI

Responsável pelo depto. Comercial, Atacado Distribuidor, Comex, Marcas Próprias, BI e Pricing.

Experiência de 26 anos de varejo - 4 anos Nacional Supermercados, 6 anos no Grupo Sonae Distribuição e 13 anos Walmart.



Diretor de Logística
CARLOS DAVID

Responsável pela Logística e Abastecimento.

13 anos de atuação no segmento de transportes e 28 anos no Grupo Tenda Atacado passando por transporte, CD, Logística Geral e abastecimento.



Diretor do E-commerce
DANIEL NEPOMUCENO

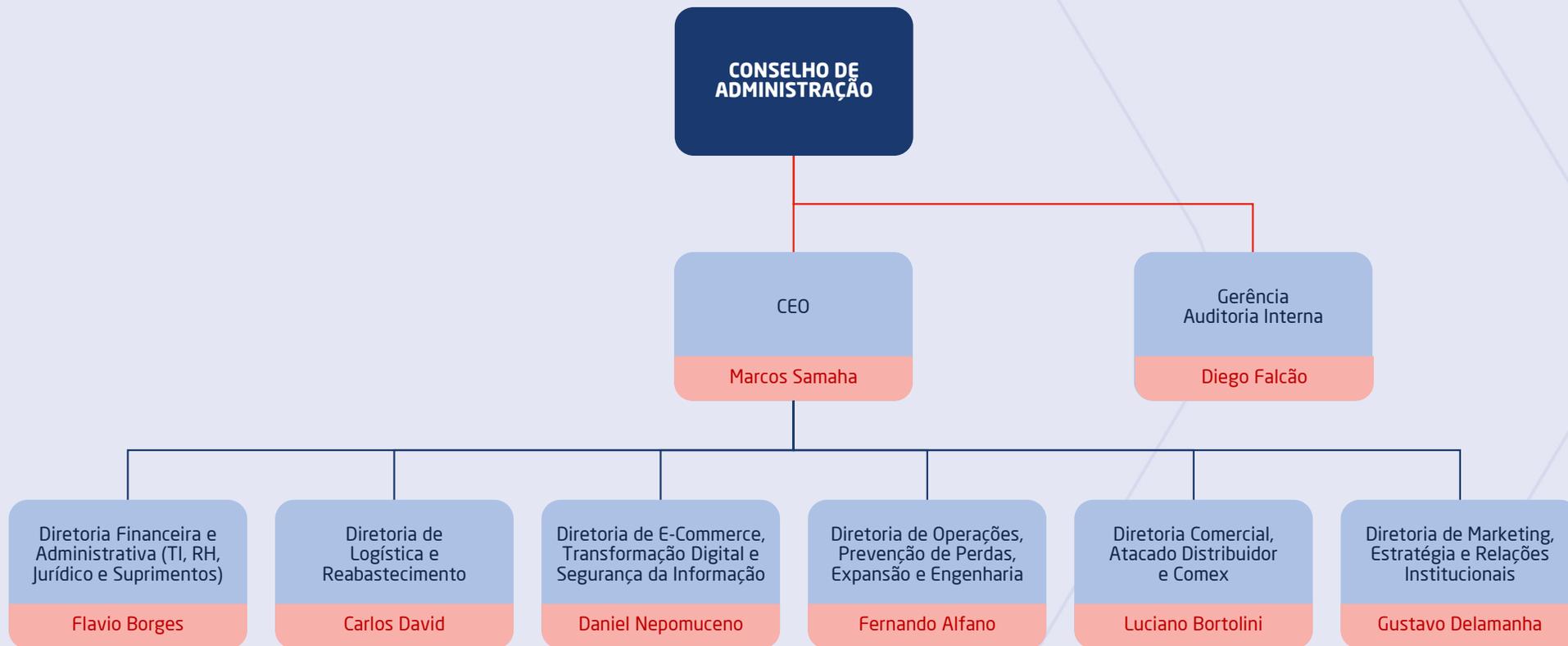
Responsável pelo E-commerce e Transformação Digital.

Executivo há 20 anos, atuou 3 anos na Petz, lançou lojas virtuais como Renner e TIM. Conselheiro do E-commerce Brasil.

Conteúdo constante da página 173 do Prospecto

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Composição da Diretoria



Conteúdo constante da página 173 do Prospecto

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

› Governança Corporativa

Principais Práticas:



Conteúdo constante das páginas 167 e 172 do Prospecto

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

» Modelo de Negócio



AUTOMATIZAÇÃO



**PROMOÇÕES
NO APP**



GRANDE VARIEDADE DE SKUS



ESTACIONAMENTOS COBERTOS



**CHECKOUT DE AUTO
ATENDIMENTO**



**ATENÇÃO ESPECIAL
AO CONSUMIDOR**



Conteúdo constante da página 164 do Prospecto

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Modelo de Negócio



FRUTAS, LEGUMES E VERDURAS



LANCHONETE



WI-FI EM
TODAS AS LOJAS



AÇOGUE



Conteúdo constante da página 164 do Prospecto

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

» Canais de Venda

O grupo atua nos canais de venda **"CASH & CARRY"** (lojas de "atacarejo"), atacado distribuidor, e-commerce, tele vendas, comércio exterior, lanchonetes e postos de combustíveis.



CASH & CARRY



ATACADO
DISTRIBUIDOR



E-COMMERCE



COMEX



TELEVENDAS



LANCHONETE



POSTOS

Conteúdo constante da página 162 do Prospecto

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO



tenda
atacado

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Lojas

Atlântica
Bauru
Bonsucesso
Carapicuíba
Diadema
Ferraz de Vasconcelos
Guaratinguetá
Hortolândia
Itanhaém
Itaquaquecetuba
Jacareí
Jundiaí
Pindamonhangaba
Piracicaba
Praia Grande
Ribeirão Preto
Santa Bárbara d'Oeste
São Carlos
São José do Rio Preto
Sumaré
Suzano
Taubaté

Jd. Presidente Dutra
São Mateus
Vila Galvão

Amoreiras
Botucatu
Ceasa
Guarapiranga
Indaiatuba
Itatiba
Itu
Mogi Guaçu
Salto
São José dos Campos
Sorocaba
Ubatuba



Mapa sem escala,
meramente ilustrativo.

Conteúdo constante das páginas 161 e 162 do Prospecto

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO



Complexo Logístico em Guarulhos-SP



CD 1
7.722 m²
7.230 aéreo
1.446 picking

CD 3
11.725 m²
8.920 aéreo
1.784 picking

CD 4
7.916 m²
8.460 aéreo
1.692 picking

CD 5 - GERAL
3.500 m²
3.584 aéreo
1.156 picking

CD 40 - GERAL
3.500 m²
3.177 aéreo
624 picking

Conteúdo constante da página 165 do Prospecto

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

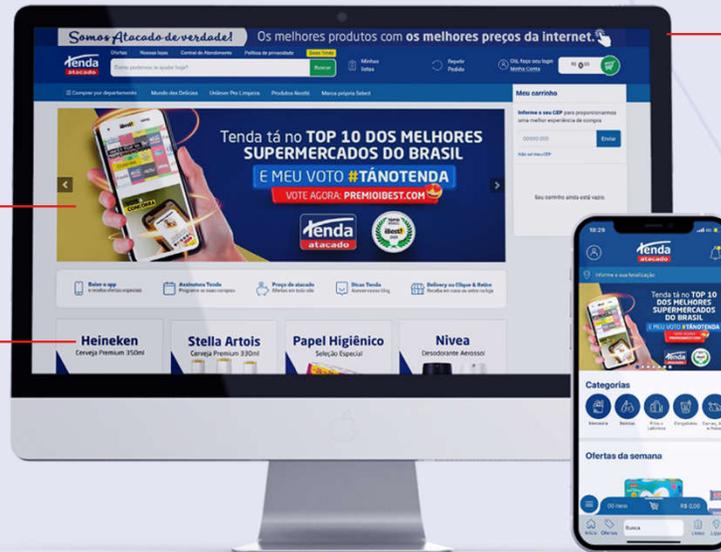
MATERIAL PUBLICITÁRIO

> E-Commerce

SITE E APP

+ de 1,5 milhões de visitas mensais

+ de 30.000 pedidos/mês



1,2 % da Receita Bruta 2020

APP

+ 100.000 downloads

- 

30 Pontos de Retirada
- 

Delivery 19 lojas
- 

Google Shopping
- 

Locker Fase Final
- 

Longa distância
- 

Entrega Agendada
- 

Entrega Expressa **EM BREVE**
- 

Integração Atacado e Televendas
- 

Assinaturas

Conteúdo constante da página 166 do Prospecto

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO



» Marca Própria

Com o objetivo de fidelizar os clientes e diferenciar-se no mercado, a Devedora conta a com a marca própria "Select" que reúne uma grande variedade de produtos, desde alimentos e bebidas até itens de higiene pessoal e limpeza doméstica.

Select



Conteúdo constante da página 165 do Prospecto



» Cartão Tenda

Com o cartão próprio Tenda, processado pela empresa do Grupo Voxcred Administradora e Processamento de Cartões S.A., a Devedora busca fidelizar os clientes ao oferecer prazos de pagamento, parcelamentos e descontos promocionais.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

> Sustentabilidade



O troco doado é destinado as organizações sociais previamente selecionadas.



Doação de alimentos possíveis de ser consumidos e não comercializados.



Parte do valor arrecadado com a venda de sacolas plásticas biodegradáveis é destinado a entidades filantrópicas.



Display para descarte de lâmpadas usadas.



Combate a Exploração Sexual de Crianças e adolescentes.



Exames de mamografia gratuitos para prevenção ao câncer de mama.



Display para descarte de pilhas e eletroeletrônicos em desuso.



A cada litro de óleo de cozinha usado, os clientes recebem R\$ 0,60 centavos em desconto em suas compras no Tenda. Todo o óleo arrecadado é transformado em BIODIESEL.



Por meio de encontros presenciais e um portal de cursos, o projeto visa fortalecer e estimular o empreendedorismo e empoderamento feminino.

Conteúdo constante da página 167 do Prospecto

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO



DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO



› Resultados - 2020

R\$ em milhões



Receita Líquida
R\$ 4.320,5


30,7%
2020 vs 2019



Ebitda ajustado
R\$ 222,7

Margem 5,15%


102%
2020 vs 2019



Fluxo de Caixa
Atividades Operacionais
R\$ 97,8


28,68%
2020 vs 2019



Dívida Líquida*
R\$ 521,6

Índice Financeiro
2,34x

** Inclui arredamento mercantil*

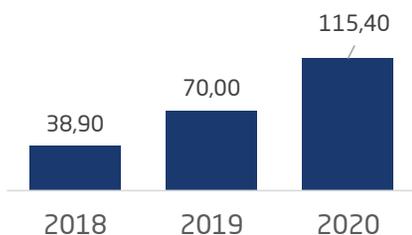
Conteúdo constante das páginas 173, 174, 176, 177 e 180 do Prospecto

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

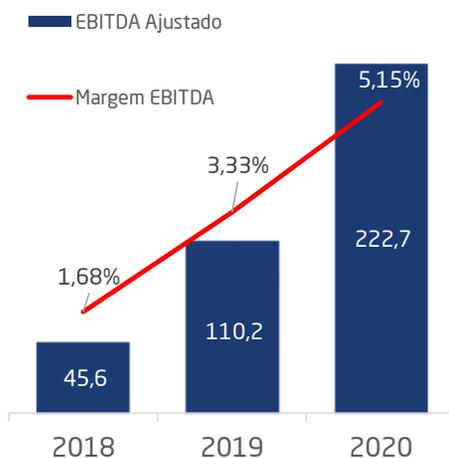
➤ Histórico de Resultados - Tenda Atacado S.A.

R\$ em milhões

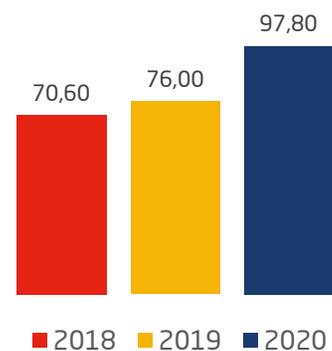
Investimentos



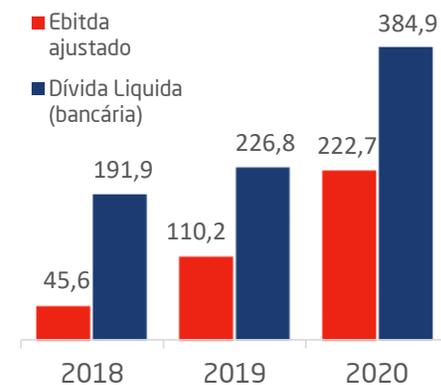
Ebitda ajustado



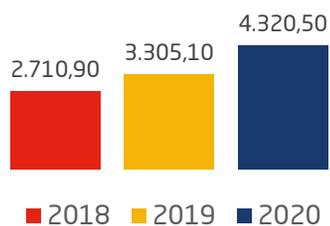
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais



Dívida Líquida Bancária & Ebitda ajustado



Receita Líquida

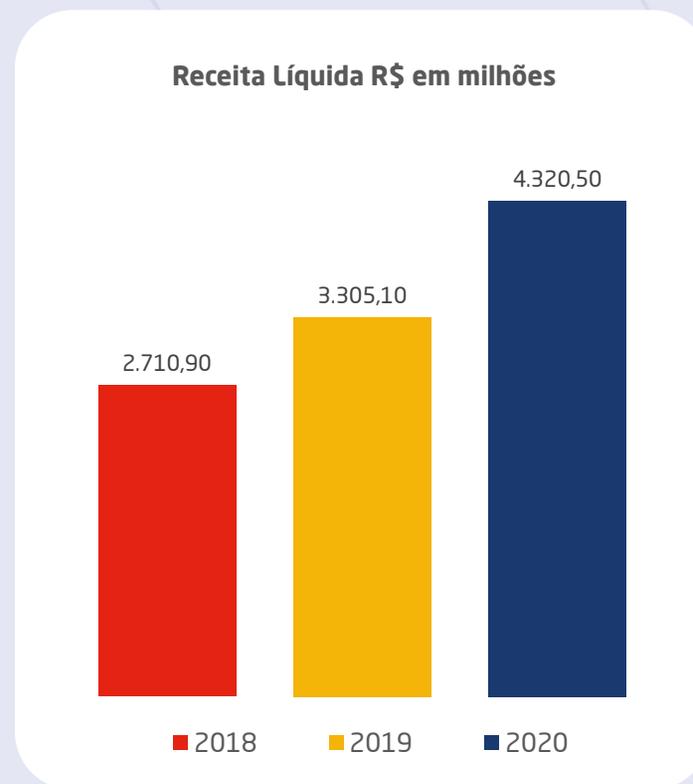


Conteúdo constante das páginas 173, 174, 175 e 177 do Prospecto

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

» Histórico de Resultados - Receita Líquida

- Reestruturação Administrativa e engajamento na implantação na proposta de valor;
- Implantação e ampliação dos centros de distribuição;
- Reformas e reinauguração de lojas, adequando-as à nova proposta de valor, com cobertura de estacionamentos, revitalização dos açougues, áreas de corte de frios, etc.;
- Liberação de cartão de crédito e voucher alimentação;
- Canais de venda "cash & carry", atacado distribuidor, e-commerce, televendas, comércio exterior, lanchonetes e postos de combustíveis;
- Inaugurações de lojas;
- Marca própria "Select" e Cartão Próprio.



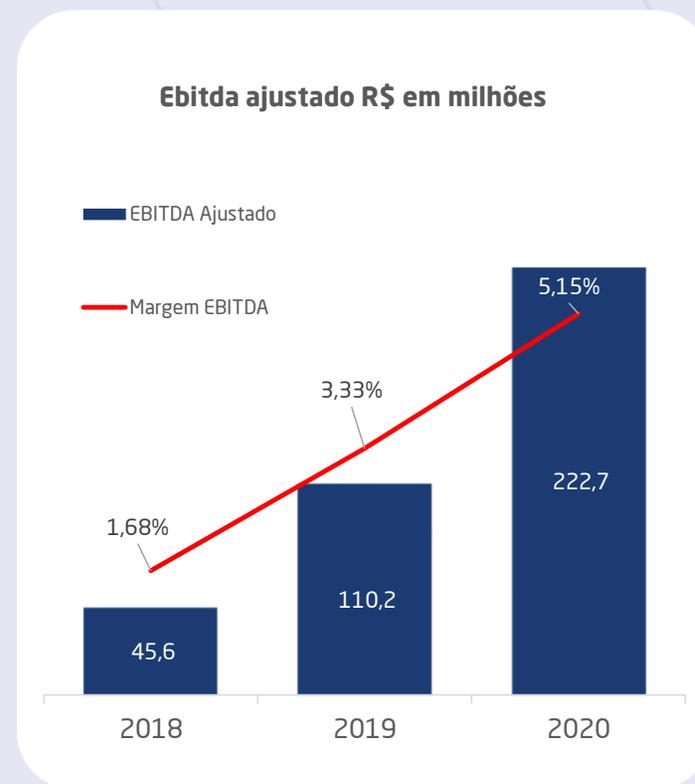
Conteúdo constante das páginas 162, 163, 165, 166, 169, 172, 173 e 174 do Prospecto

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

» Histórico de Resultados - EBITDA

COMPOSIÇÃO DO EBITDA E EBITDA AJUSTADO R\$ EM MILHÕES

	2018	2019	2020
Lucro Líquido do Exercício	1,2	10,2	177,4
(+) IR e CSLL	0,9	6,5	92,1
Despesas financeiras	18,4	42,1	46,0
Receitas financeiras	(8,6)	(4,9)	(11,1)
Receitas juros sobre créditos Tributários	-	(17,0)	(70,5)
Depreciação e Amortização	33,7	82,9	94,5
EBITDA	45,6	119,7	328,3
Créditos Tributários (Extemporâneos)	0,0	-9,6	-105,6
EBITDA ajustado	45,6	110,2	222,7
Margem Ebitda ajustado	1,68%	3,33%	5,15%



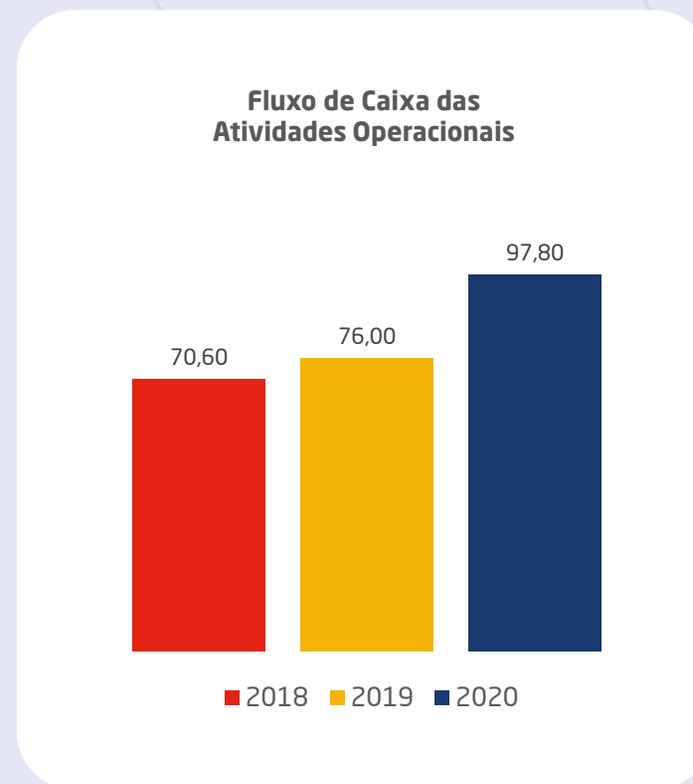
Conteúdo constante das páginas 176 e 177 do Prospecto;

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

➤ Gestão do Capital de Giro

R\$ em milhões

Indicadores	2018	2019	2020
Necessidade de Capital de Giro (NCG)	(R\$ 35,6)	R\$ 14,8	R\$ 135,3
Saldo em Tesouraria (ST)	(R\$ 15,6)	(R\$ 36,5)	R\$ 17,8
Prazo Médio de Recebimento	3 dias	6 dias	18 dias
Prazo Médio de Estocagem	46 dias	55 dias	42 dias
Prazo Médio de Pagamento	57 dias	60 dias	49 dias
Ciclo de Caixa	8 dias	-1 dia	-11 dias
Ciclo Operacional	49 dias	61 dias	60 dias
NCG/Receita Líquida	-1,3%	0,4%	3,1%



Conteúdo constante das páginas 174 e 176 do Prospecto

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

» Endividamento: posição

R\$ em milhões

ENDIVIDAMENTO	2018	2019	2020	Variação	
				2019/2018	2020/2019
DÍVIDA BRUTA	199,51	509,67	679,51	155%	33%
Empréstimos e financiamento (Circulante)	144,23	129,14	139,96	-10%	8%
Empréstimos e financiamento (Não Circulante)	47,63	97,69	244,95	105%	151%
Arrendamento Mercantil (Circulante)	-	37,81	48,19		27%
Arrendamento Mercantil (Não Circulante)	7,65	245,03	246,41	3103%	1%
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	128,67	92,65	157,83	-28%	70%
Dívida Líquida	70,84	417,02	521,68	489%	25%
Ebitda Ajustado	45,60	110,2	222,70	142%	102%
Índice Financeiro (Dívida Líquida/Ebitda Ajustado)	1,55x	3,79x	2,34x	224%	-38%

*Índices Financeiros acima não são os utilizados para atendimento dos covenants.

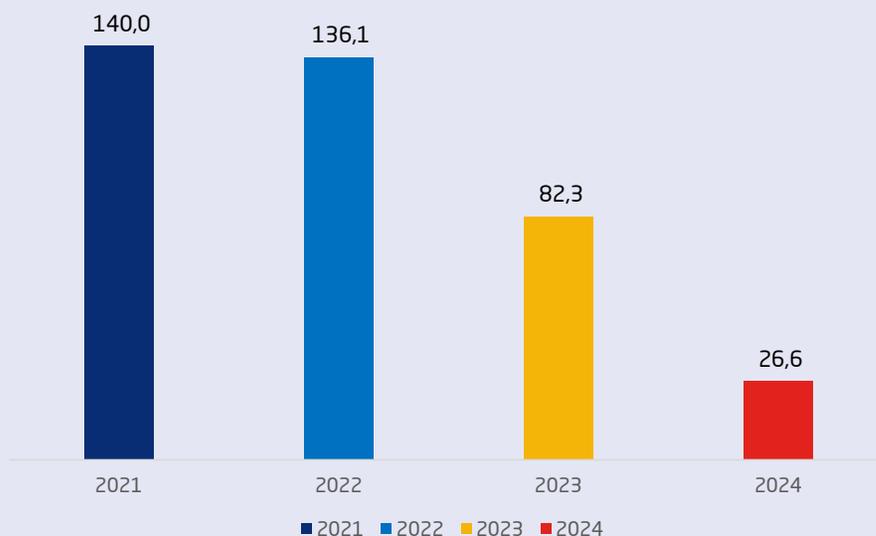
Conteúdo constante da página 181 do Prospecto

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

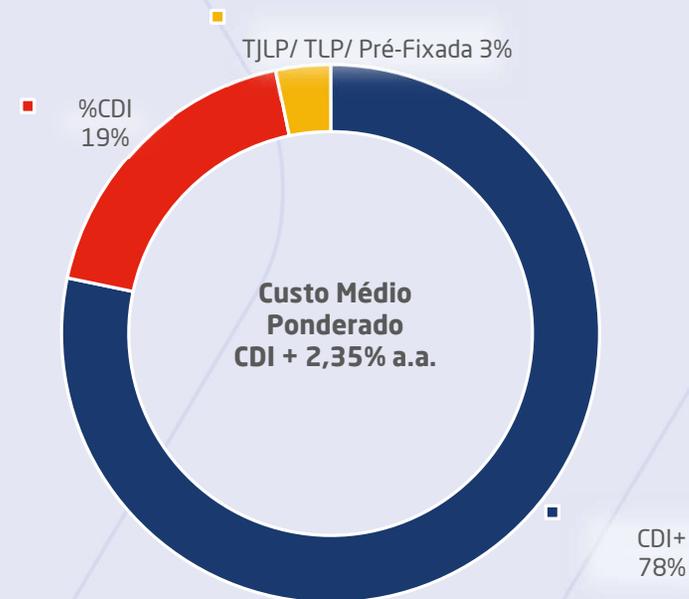
➤ Cronograma de Amortização dos Empréstimos e Financiamentos

R\$ em milhões

Prazo Médio de Pagamento 48 Meses



Indexadores da Dívida

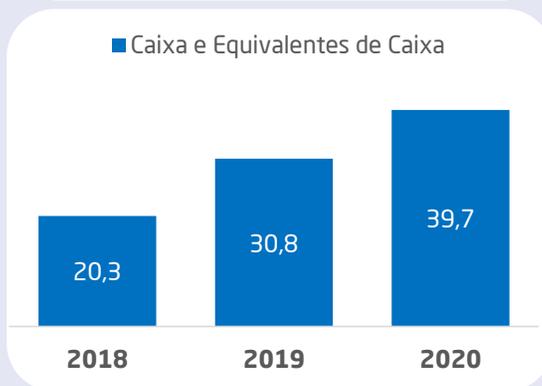
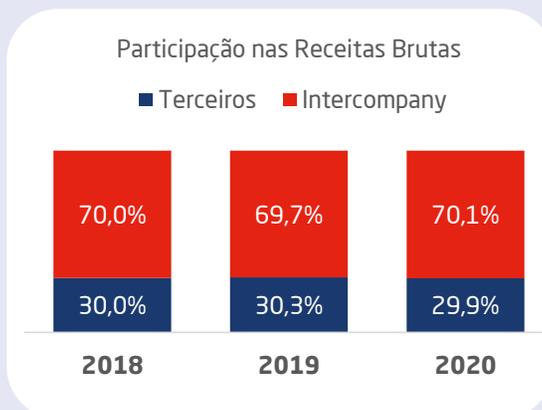
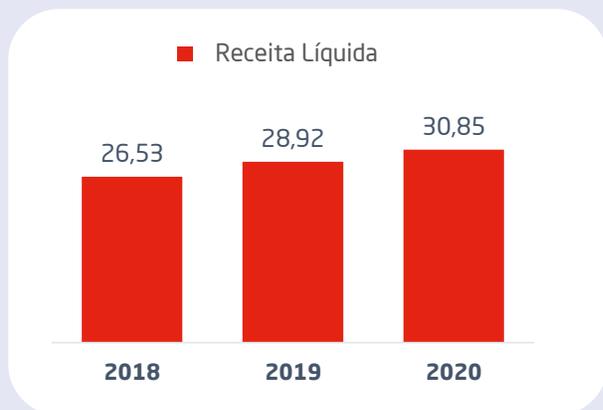


Conteúdo constante das páginas 470 e 471 do Prospecto

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

» Histórico de Resultados - Técnica Com. e Part. Ltda

R\$ em milhões



Conteúdo constante das páginas 189, 190 e 191 do Prospecto

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

» Histórico de Expansão



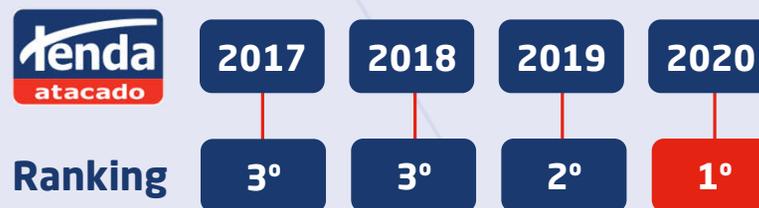
Conteúdo constante da página 161 do Prospecto

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

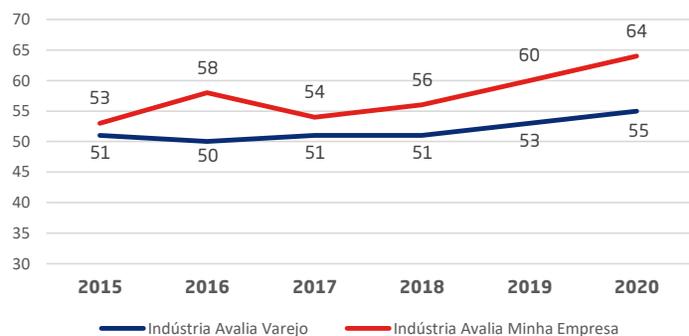
➤ Reconhecimento pela Indústria como o **PRIMEIRO** entre os Atacados de Autosserviço do Brasil

Pesquisa Advantage

Top 1 em todas as Buscas de categorias e dimensões pesquisadas em 2020. **Melhor avaliação** em 2020 em **89%** dos fatores pesquisados em 2020.



Nota Tenda x Nota Cash & Carry



Fonte: Programa Advantage Cash & Carry 2020 / BI Tenda



Conteúdo constante da página 195 do Prospecto

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

➤ Evolução do Market Share Tenda (Cash & Carry no Estado de São Paulo)

Evolutivo Mkt Share Tenda - Nielsen (C&C Estado SP)



<https://www.connect-express.nielseniq.com/cxHomepage/index.html>

Conteúdo constante da página 195 do Prospecto

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO



› Impactos Covid-19

- Limitação do número de clientes nas lojas;
- Adoção de rotinas adicionais de higiene e limpeza, com ampla disponibilização de álcool em gel em todas as dependências;
- Treinamentos e atendimentos presenciais e à distância aos colaboradores, visando o reforço das medidas de segurança sanitária e o esclarecimento de dúvidas sobre a doença;
- Adoção de ações de suporte psicológico aos colaboradores em função dos problemas pessoais causados pela pandemia;
- Adoção de teletrabalho para as funções compatíveis, visando a redução do adensamento nos escritórios;
- Comportamento de Compra:
 - Refeições em casa;
 - Auxílio emergencial;
 - Impacto no perfil do shopper.

Conteúdo constante da página 187 do Prospecto

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

» Termos e condições da Oferta

Emissora	Virgo Companhia de Securitização
Emissão	Certificados de Recebíveis Imobiliários, para distribuição pública nos termos da Instrução CVM nº400
Devedora	Tenda Atacado S.A.
Fiadora	Técnica Administração e Participações LTDA.
Lastro	Direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, devidos pela Devedora por força das Debêntures
Volume da Emissão	Inicialmente, até R\$ 300 milhões, podendo ser aumentada em até R\$ 60 milhões em função do exercício de Lote Adicional
Séries	Até 2 séries, em vasos comunicantes
Regime de Colocação	Regime misto de colocação, sendo garantia firme para R\$ 150 milhões e o restante em melhores esforços
Destinação de Recursos da Devedora	I) Reembolso de despesas de natureza imobiliária e predeterminadas relativas aos custos de aquisição, construção e desenvolvimento de empreendimentos, incorridas pela Companhia nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta dos CRI; e II) Construção, expansão, desenvolvimento e reforma, de imóveis
Data de Emissão Estimada	15 de outubro de 2021
Prazo	1ª série: 5 anos, contados da Data de Emissão 2ª série: 7 anos, contados da Data de Emissão
Amortização	1ª série: Ao final dos anos 3, 4 e 5, contados da Data de Emissão 2ª série: Ao final dos anos 3, 4, 5, 6 e 7 contados da Data de Emissão

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

» Termos e condições da Oferta

Pagamento da Remuneração	Semestral, sem carência
Remuneração dos CRA	1ª série: o maior entre NTN25+220bps ou IPCA+5,25% a.a. 2ª série: o maior entre NTN26+220bps ou IPCA+5,50% a.a.
Rating	Não haverá.
Covenants	Dívida Líquida / EBITDA ≤ 3,50x
Oferta de Resgate Antecipado	Permitida
Período de Reservas	29 de setembro de 2021 a 20 de outubro de 2021
Data estimada de Bookbuilding	21 de outubro de 2021
Data estimada da Liquidação	12 de novembro de 2021
Distribuição e Negociação	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão
Período de Reservas	28 de setembro de 2021 a 20 de outubro de 2021
Coordenador Líder	 bradesco bbi
Agente Fiduciário	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Agente Custodiante	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

> Contatos Distribuição



**Denise Chicuta
Diogo Mileski
Fernando Leite
Marcos Mintz**

bbifisales@bradescobbi.com.br

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

➤ Informações Adicionais

Informações detalhadas sobre a Emissão e a Oferta podem ser encontradas no Prospecto que se encontra disponível para consulta nos sites abaixo:

Emissora: <https://www.isecbrasil.com.br/emissoes-pesquisa-copy>, neste website, acessar "N. Emissão: 4ª - N. Série: "306ª" ou "307ª" e, posteriormente, acessar o arquivo em PDF do Prospecto com data mais recente.

Coordenador Líder: https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx (neste website, selecionar o tipo de oferta "CRI", em seguida identificar "CRI Tenda Atacado", clicar em "Prospecto Preliminar").

CVM: <http://www.cvm.gov.br> (neste website, acessar "Central de Sistemas", clicar em "Informações sobre Companhias", em seguida preencher o campo de busca com "Virgo" e clicar em "Continuar". Em seguida acessar "VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO" e, posteriormente, no campo "Período de Entrega" selecionar "Período", no campo "Categoria" selecionar "Documentos de Oferta de Distribuição Pública", no campo "Tipo" selecionar "Prospecto de Distribuição Pública" e no campo "Espécie" selecionar "Prospecto Preliminar", e clicar em "Consultar". Por fim, identificar o "Prospecto Preliminar de Distribuição Pública das 306ª e 307ª Séries da 4ª (quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo)" e, na coluna "Ações", clicar em "Visualizar o Documento")

B3: http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-fixa/cri/prospectos/ (neste website, identificar e clicar na linha "Título/Assunto" "VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO", "Emissão" "4ª", "Emissor" "VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO", "Série" "306ª e 307ª")

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

➤ FATORES DE RISCO

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora e à Fiadora e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitas, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da emissão regulada pelo Termo de Securitização. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização e no Prospecto, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora, a Devedora e/ou sobre a Fiadora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

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

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

Os fatores de risco relacionados à Emissora estão disponíveis em seu formulário de referência, nos itens “4.1 - Descrição dos Fatores de Risco” e “4.2 - Descrição dos Principais Riscos de Mercado”, incorporados por referência ao Prospecto.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

› FATORES DE RISCO

RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS

A extensão da pandemia da COVID-19 e a percepção de seus efeitos, inclusive quanto aos negócios da Devedora e da Fiadora depende de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, o que poderá causar um efeito adverso relevante na condição financeira da Devedora e da Fiadora, nos resultados das operações e fluxos de caixa e, finalmente, suas respectivas capacidades de continuar operando, o que pode gerar efeitos adversos para os CRI. A Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou, em 11 de março de 2020, o estado de pandemia em razão da disseminação global do vírus Sars-Cov-2, causador da Coronavírus Disease (“COVID-19”). Assim como visto anteriormente em situações semelhantes, a disseminação de doenças, tais como a provocada pelo zika vírus, a provocada pelo vírus ebola, pelo vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, a provocada pelo vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio (MERS) e a síndrome respiratória aguda grave (SARS), dentre outras, impacta diretamente determinados setores da economia dos países em que elas se propagaram. Situações como a ocasionada pela COVID-19 podem causar surtos de contaminação (epidemia e pandemia), o que pode levar a adoção de políticas públicas como tentativa de conter o contágio, principalmente as que visem o isolamento social, o incentivo a utilização de trabalho remoto (teletrabalho), a adoção de lockdown, dentre outras, o que poderá provocar efeitos adversos nas operações da Devedora e da Fiadora. Como consequência da queda no desempenho operacional, o faturamento dos devedores dos Créditos Imobiliários poderá ser reduzido a níveis insuficientes para a manutenção de suas operações. Além disso, os colaboradores da Emissora, do Agente Fiduciário, da Devedora e da Fiadora podem ser afetados e com isso gerar uma queda do nível de serviço e, ocasionalmente, comprometimento de suas respectivas operações. Até a Data de perm, ainda não se sabia o tempo necessário para conter o avanço da doença e por quanto tempo mais seria necessário seguir com as medidas para conter o contágio. Por isso, na Data de Emissão dos CRI, havia, ainda, grande incerteza sobre os efeitos da pandemia na economia e nos resultados da Emissora, do Agente Fiduciário, da Devedora e da Fiadora, não sendo possível precisar os reais impactos do avanço da COVID-19 para os negócios da Devedora e da Fiadora e, conseqüentemente, os impactos nos CRI.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

» FATORES DE RISCO

Interferência do Governo Brasileiro na economia: A economia brasileira tem sido 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. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas envolveram, no passado, controle de salários e preço, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Devedora e da Fiadora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como: (a) variação nas taxas de câmbio; (b) controle de câmbio; (c) índices de inflação; (d) flutuações nas taxas de juros; (e) falta de liquidez nos mercados financeiro e de capitais brasileiros; (f) racionamento de energia elétrica; (g) instabilidade de preços; (h) mudanças na política fiscal e no regime tributário; e (i) medidas de cunho político, social e econômico que possam afetar o país. Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores 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 as atividades e os resultados operacionais da Devedora e da Fiadora, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

➤ FATORES DE RISCO

Política Monetária Brasileira: O Governo Brasileiro estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira, com objetivo de controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, levando em consideração os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos outros países. A eventual instabilidade da política monetária brasileira e a grande variação nas taxas de juros podem ter efeitos adversos sobre a economia brasileira e seu crescimento, com elevação do custo do capital e retração dos investimentos. Adicionalmente, pode provocar efeitos adversos sobre a produção de bens, o consumo, os empregos e a renda dos trabalhadores e causar um impacto no setor imobiliário e nos negócios da Devedora, da Fiadora e da Emissora, o que pode afetar a capacidade de pagamento dos CRI. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Devedora e da Fiadora e suas capacidades de pagamento.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

» FATORES DE RISCO

Efeitos dos mercados internacionais: O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre a economia nacional e o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos no mercado de capitais doméstico. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Condições de mercado negativas em outros países, mesmo aqueles de economias desenvolvidas, ainda que possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, podem provocar reações dos investidores, reduzindo o interesse pelos investimentos no mercado brasileiro e causando, por consequência, um impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas, e um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros e no preço de mercado dos CRI. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e a atual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes, os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais e eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão, bem como afetar os resultados financeiros da Devedora e da Fiadora, o que pode levar a um impacto adverso negativo nos CRI.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

» FATORES DE RISCO

Inflação: No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do País, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras. Em 1994, foi implementado o plano de estabilização da moeda (denominado Plano Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, tais como crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, entre outras ocorreram novos “repiques” inflacionários. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no país, o que pode afetar adversamente os negócios da Devedora e da Fiadora, influenciando negativamente suas capacidades produtivas e de pagamento.

Condições da Economia e da Política Brasileiras: Atualmente, o mercado brasileiro tem vivenciado uma alta volatilidade devido às incertezas que são derivadas da investigação em curso denominada “Lava Jato”, conduzida pelo Ministério Público Federal, e, também, dos impactos desta investigação no ambiente econômico e político do Brasil. Membros do governo federal brasileiro e do seu braço legislativo, bem como a alta administração de grandes empresas estatais têm sido acusadas de corrupção política pelo possível recebimento de propina em contratos oferecidos pelo governo federal a várias empresas de infraestrutura, petróleo e gás e de construção. O resultado potencial destas investigações é incerto, mas elas já têm um impacto negativo na imagem e na reputação das empresas implicadas e na percepção geral do mercado acerca da economia brasileira. O cenário político brasileiro é ainda mais desafiador considerando o recente processo de impeachment da Presidente da República e as próximas eleições presidenciais. Além disso, não podemos prever o resultado de qualquer daquelas alegações da operação “Lava Jato”, nem mesmo, os efeitos que estas terão na economia brasileira. O futuro desenvolvimento das políticas do governo brasileiro e/ou a incerteza com relação ao fato de se e quando tais políticas e regulamentos venham a ser implementadas podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

» FATORES DE RISCO

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 a qualidade da presente Emissão.

Eventual rebaixamento na classificação de risco (rating) do Brasil poderá acarretar na redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário: Para se realizar uma classificação de risco (rating), são analisadas as condições políticas, financeiras e econômicas do país. Fatores político-econômicos, os quais estão fora do controle da Emissora, poderão levar ao rebaixamento da classificação de risco do Brasil. Eventual rebaixamento de classificação, obtido durante a vigência dos CRI, poderá obrigar determinados investidores (tais como entidades de previdência complementar) a aliená-las, de forma a afetar negativamente seu preço e sua negociação no mercado secundário.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

» FATORES DE RISCO

RISCOS RELACIONADOS AO MERCADO E AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO

Riscos do Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - Não Prevalência Perante Débitos Fiscais, Previdenciários ou Trabalhistas: O artigo 76 da MP 2.158/35 dispõe que o Regime Fiduciário sobre os CRI e o Patrimônio Separado estabelecidos pelo Termo de Securitização não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora, ainda que em virtude de outras operações por esta realizadas. Dessa forma os credores fiscais, previdenciários ou trabalhistas que a Emissora eventualmente venha a ter, poderão concorrer de forma privilegiada com os Titulares de CRI sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários em caso de falência, ainda que integrantes do Patrimônio Separado. Portanto, caso a Emissora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, as CCI poderão vir a serem acessada para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações sob os CRI.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

» FATORES DE RISCO

Riscos Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária: A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 15 anos. 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. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente quinze anos de existência no País, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, eventuais decisões contrárias à exequibilidade dos instrumentos firmados no âmbito da securitização podem acarretar perdas por parte dos Investidores.

Riscos Socioambientais relacionados a novas regulamentações: Os principais riscos socioambientais estão associados à novas regulamentações em discussão e/ou em implantação no país. Como exemplo, a Política Nacional de Resíduos Sólidos, a qual obriga que todos os fabricantes, assim como os importadores, distribuidores e comerciantes, desenvolvam um sistema de logística reversa para os seus produtos em fim de vida montando um sistema de cobertura nacional para todos os produtos. Como o acordo ainda não foi firmado existe o risco que os custos de tal implantação sejam muito dispendiosos para os fabricantes. Outro exemplo é a obrigatoriedade de eliminação do uso de hidroclorofluorcarbonos (HCFCs) e hidrofluorcarbonos (HFCs) nos produtos e processos industriais, iniciativa que é coordenada no Brasil pelo Departamento de Mudanças Climáticas do Ministério do Meio Ambiente, por meio do Programa Brasileiro de Eliminação dos HCFCs (PBH). Desta forma, qualquer aumento de custo da operação irá requerer novos investimentos para a sua implantação e poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos investidores dos certificados de recebíveis imobiliários.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

› FATORES DE RISCO

Riscos Financeiros - Risco de Falta de Liquidez dos CRI: Ainda não está em operação no Brasil o mercado secundário de CRI de forma ativa e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Risco de Estrutura: A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”, desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos, títulos de crédito e valores mobiliários, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações atípicas ou conflitantes, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia do arcabouço contratual, bem como poderão existir questionamentos relacionados à estrutura da operação que envolve o CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

» FATORES DE RISCO

Risco Tributário: Os rendimentos gerados por aplicação em CRI bem como o ganho de capital auferido na alienação ou cessão do CRI por pessoas naturais estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04 e artigo 55, inciso II e parágrafo único da Instrução Normativa 1585/2015, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares. Recomenda-se aos investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

» FATORES DE RISCO

Riscos relacionados à Emissora - Companhia Securitizadora: A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, nos termos da Lei 9.514, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários e a Fiança. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento dos mesmos pela Emissora afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações assumidas junto aos investidores dos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI.

Riscos relacionados à Emissora - Emissora dependente de registro de companhia aberta: A Emissora depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos, sua autorização pode ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária. A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários e sua Garantia. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento dos mesmos poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações sob os CRI.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

» FATORES DE RISCO

Riscos relacionados à Emissora - Prestadores de serviços da Emissão: A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de suas atividades, tais como auditores, agente fiduciário, banco liquidante, escriturador, custodiante, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

» FATORES DE RISCO

Riscos relacionados à Emissora - A importância de uma equipe qualificada: A capacidade da Emissora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Emissora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A interrupção ou paralisação na prestação de serviços de qualquer um dos membros da alta administração da Emissora, ou sua incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre os resultados operacionais, e conseqüentemente, sobre a situação financeira da Emissora.

Riscos relacionados à Emissora - Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial: Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

» FATORES DE RISCO

Riscos relacionados à Emissora - A Emissora está sujeita a riscos associados ao não cumprimento da LGPD e poderá ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções. A Constituição Federal, o Código Civil, a Lei nº 8.078/90, conforme alterada, a Lei nº 12.965/14 ("Marco Civil da Internet"), o Decreto nº 8.771/16 e a Lei Geral de Proteção de Dados nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada ("LGPD") são as principais leis que regem o uso de dados pessoais no Brasil. Entre outros requisitos, para que os dados pessoais sejam coletados e usados, quando por meio de provedores, tal como quando da realização de Assembleias Gerais por meio digital, a Emissora e o Agente Fiduciário precisam obter o consentimento prévio, expresso e informado do titular dos dados. Não obstante estas disposições, em 28 de dezembro de 2019, foi promulgada a Medida Provisória nº 869/2018, que alterou alguns dispositivos da LGPD, instituindo a Autoridade Nacional de Proteção de Dados. A referida medida provisória também prorrogou o prazo para que as empresas se adequassem às medidas da LGPD para agosto de 2020. No entanto, como tentativa de mitigar os efeitos e a disseminação da COVID-19, houve a promulgação da Medida Provisória nº 959, de 29 de abril de 2020 ("MP 959"), que estabeleceu a entrada em vigor da LGPD para o dia 03 de maio de 2021. A aplicabilidade das penalidades instituídas pela LGPD foi postergada para o dia 1º de agosto de 2021, nos termos da Lei nº 14.010/2020. A MP 959 foi convertida no Projeto de Lei de Conversão nº 34/2020 ("PLV"), tendo sido aprovada pela Câmara dos Deputados com a alteração da data de sua entrada em vigor, que ficou para 1º de janeiro de 2021. Contudo, quando da apreciação do PLV pelo Senado Federal, o órgão rejeitou o dispositivo que adiava a entrada em vigor da LGPD, determinando vigência imediata.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

➤ FATORES DE RISCO

Em 17 de setembro de 2020, o presidente Jair Bolsonaro sancionou o PLV, de forma que a lei passou a vigor em 18 de setembro de 2020. Por outro lado, as penalidades estabelecidas na LGPD permanecerão aplicáveis somente a partir de agosto do ano de 2021. Como a Emissora coleta, armazena, processa e utiliza informações pessoais de funcionários, clientes e prestadores de serviços, bem como outros dados de usuários em seus negócios, a Emissora deve cumprir com todas as leis de privacidade e proteção de dados pessoais. A percepção de negligência com o tema de proteção de dados, válida ou não, pode afetar adversamente os negócios da Emissora. A Emissora deve garantir que qualquer tratamento, coleta, uso, armazenamento, compartilhamento, transferência e descarte de dados pessoais pelos quais é responsável estejam em conformidade com as leis aplicáveis de proteção de dados. Qualquer violação de segurança, ou qualquer falha percebida envolvendo o uso indevido, perda ou outra divulgação não autorizada de dados pessoais, bem como qualquer falha ou aparente falha em cumprir as leis, políticas, obrigações legais ou padrões da indústria em relação à privacidade e proteção de dados podem prejudicar a reputação da Emissora, expô-la a riscos e responsabilidades legais, sujeita-la a publicidade negativa, interromper suas operações e prejudicar seus negócios. Falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Emissora, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem acarretar em multas, divulgação do incidente para o mercado, bloqueio temporário e/ou eliminação dos dados pessoais da base da Emissora, sem prejuízo de eventuais sanções civis e criminais, podendo afetar negativamente a sua reputação, a situação financeira e os seus resultados operacionais. A Emissora não pode garantir que suas medidas de segurança evitarão vazamento de dados pessoais, incidentes de segurança, ou que a falha em os evitar não terá um efeito adverso relevante sobre seus negócios. Vale ressaltar que violações à LGPD nos sujeitam às sanções administrativas aplicáveis pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados - ANPD como advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio e/ou eliminação de dados pessoais, suspensão do funcionamento do banco de dados, suspensão da atividade relacionada ao tratamento e multa de até 2% de seu faturamento (ou de seu grupo ou conglomerado no Brasil) apurado no mais recente exercício social, excluídos os tributos, até o montante global de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) por infração. e multa diária, observado limite global de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Lembrando que as sanções da LGPD serão aplicáveis a partir de agosto de 2021. Ao se referir aos casos de violação de suas regras sobre registros e dados pessoais, o Marco Civil da Internet, por sua vez, estabelece um conjunto de sanções específicas, que já podem ser aplicadas pelo Poder Judiciário: (i) advertência; (ii) multa de até 10% do faturamento do grupo econômico no Brasil; (iii) suspensão temporária de atividades; ou (iv) proibição de exercício das atividades.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

» FATORES DE RISCO

RISCOS RELACIONADOS AOS CRI, SEUS LASTROS E À OFERTA

Declaração de Anulabilidade dos Créditos Imobiliários: Nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, constitui Evento de Vencimento Antecipado a declaração de nulidade dos Créditos Imobiliários com base em uma sentença transitada em julgado ou decisão arbitral final. Na eventual hipótese dos Créditos Imobiliários terem sua nulidade ou anulabilidade declarada, com base em uma sentença transitada em julgado ou decisão arbitral final, o fluxo de pagamento dos CRI poderá ser interrompido.

Pré-pagamento e/ou vencimento antecipado dos CRI: Os CRI estão sujeitos ao pagamento antecipado em caso de ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme previsto nos Documentos da Oferta. Em caso de resgate antecipado dos CRI, os Titulares de CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI, não sendo devida pela Emissora, pela Devedora e/ou pela Fiadora qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato. A inadimplência da Devedora e da Fiadora poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado dos CRI.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

➤ FATORES DE RISCO

Ausência de Coobrigação da Emissora: Os CRI são lastreados pelas CCI, que representam os Créditos Imobiliários, as quais foram vinculadas aos CRI por meio do estabelecimento de Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora pelo pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como multas, indenizações e penalidades previstos nos Documentos da Oferta. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função do Crédito Imobiliário, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

Distribuição Parcial dos CRI: Conforme descrito no Prospecto, a presente Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI. Ocorrendo a distribuição parcial, os CRI remanescentes serão cancelados após o término do período de distribuição, o que poderá afetar a liquidez dos CRI remanescentes. Ainda, em caso de distribuição parcial do CRI, o volume de CRI subscritos por determinado Investidor poderão representar volume distinto em relação ao volume total da Oferta, o que pode impactar questões como representatividade de cada Investidor no contexto das deliberações tomadas em Assembleia Geral.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

➤ FATORES DE RISCO

Originação e formalização dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários representam crédito originado da existência de um fluxo financeiro decorrente de direitos de crédito imobiliário devidos no âmbito das Debêntures. Problemas na originação e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição pela Devedora, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

Originação dos Créditos Imobiliários: Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRI durante todo o prazo da Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora. Em caso de descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento, os Titulares de CRI poderão ser negativamente afetados, em decorrência de atrasos no recebimento de recursos devidos pela Emissora no âmbito dos CRI e/ou pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta e/ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários pela Devedora. Os recebimentos oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários podem ocorrer posteriormente às datas previstas de pagamentos de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos recursos supra referidos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, os Investidores poderão não receber eventuais saldos devidos.

Quórum de Deliberação em Assembleia Geral: Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais dos Titulares de CRI exigem aprovação de quórum qualificado ou da maioria dos Titulares de CRI, conforme estabelecidos no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas a deliberação em Assembleia Geral dos Titulares de CRI.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

» FATORES DE RISCO

Inexistência de Garantia Real: Conforme descrito no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os CRI e os Crédito Imobiliários não contam com garantia real, sendo sua única garantia a Fiança prestada pela Fiadora. Por tal motivo, os Créditos Imobiliários possuem natureza quirografária, não gozando de prioridade especial tanto em relação a credores da Devedora quanto a credores da Fiadora. Assim, na hipótese de a Devedora e/ou a Fiadora deixarem de arcar com suas obrigações descritas na Escritura de Emissão de Debêntures, os Titulares de CRI não gozarão de garantia sobre bens específicos da Devedora e da Fiadora, devendo valer-se de processo de execução convencional para acessar o patrimônio da Devedora e/ou da Fiadora a fim de satisfazer seus créditos. Ainda, na hipótese de insolvência, recuperação judicial e/ou falência ou ainda qualquer hipótese envolvendo concurso de credores da Devedora e/ou da Fiadora, os Créditos Imobiliários não gozarão de qualquer prioridade, o que pode prejudicar os Titulares dos CRI.

Due Diligence Limitada: A Devedora e a Fiadora, seus negócios e atividades foram objeto de auditoria legal restrita (due diligence) para fins desta Oferta, com base em padrões de mercado para operações similares. Dessa forma, é possível que haja riscos relacionados à Devedora, à Fiadora e seus respectivos ativos além dos descritos no Termo de Securitização. Qualquer aspecto que possa ter um efeito adverso na Devedora, na Fiadora, nas Debêntures, nos Créditos Imobiliários e/ou nos CRI e não abrangido pelo escopo da due diligence limitada poderá impactar negativamente os Titulares dos CRI.

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

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

> FATORES DE RISCO

RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA E À FIADORA

Os riscos descritos abaixo são aqueles que, atualmente, a Devedora e a Fiadora acreditam que poderiam lhes afetar. Riscos adicionais, desconhecidos ou considerados menos relevantes pela Devedora e pela Fiadora, neste momento, também poderão causar efeito adverso relevante em seus negócios e/ou no preço de negociação das ações de sua emissão.

Exceto se expressamente indicado ou se o contexto assim o requerer, a indicação de que um risco, incerteza ou problema pode ter ou terá um “efeito adverso para a Devedora” ou um “efeito adverso para a Fiadora” significa que o risco, incerteza ou problema pode ter ou terá um efeito adverso nos seus negócios, condição financeira, liquidez, resultados de operações, futuros negócios e/ou valor das ações ordinárias de emissão da Devedora, inclusive de suas controladas. Expressões similares devem ser lidas como tendo o mesmo significado.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

» FATORES DE RISCO

Risco de concentração de Devedor e dos Créditos Imobiliários: Os CRI são concentrados em apenas 1 (um) devedor. Nesse sentido, tendo em vista que os Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão são devidos 100% (cem por cento) pelos referidos devedores, todos os fatores de risco aplicáveis a eles, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que estes se encontram inseridos são capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a amortização e a remuneração dos CRI. Caso a Devedora e a Fiadora não tenham condições de pagar nos prazos e condições estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures, os Titulares de CRI poderão vir a ser afetados negativamente.

Riscos Relacionados à Saúde Financeiras da Devedora e da Fiadora: Com base nas demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em [•], o patrimônio líquido da Devedora é de R\$ [•] ([•]) e o patrimônio líquido da Fiadora é de R\$ [•] ([•]), sendo certo que os referidos patrimônios poderão ser afetados por outras obrigações, inclusive garantias reais ou fidejussórias, assumidas e/ou que venham a ser pela Devedora ou pela Fiadora assumidas perante terceiros. Por tal motivo, não é possível assegurar que a situação financeira da Devedora e/ou da Fiadora existente na supracitada data de referência permanecerá inalterada até a data de vencimento dos CRI, tampouco que a Devedora e/ou a Fiadora, se demandadas, serão capazes de arcar com as obrigações dos Créditos Imobiliários ou decorrentes da Fiança prestada.

Riscos Relacionados à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamentos. Não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta. A falta de tais informações pode implicar em riscos relacionados à avaliação da capacidade financeira da Devedora e/ou da Fiadora de adimplir os Créditos Imobiliários, o que pode afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO



tendaatacado.com.br