

MATERIAL PUBLICITÁRIO

167ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A lastreados em créditos imobiliários devidos pela Log Commercial Properties e Participações S.A

RCVM 160

R\$ 250.000.000,00

Rating Corporativo: AA+ pela Standard & Poor's

Maio, 2023



Coordenador Líder



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



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer

Este material de divulgação (“Material de Divulgação”) foi preparado pelo Banco Bradesco BBI S.A. (“Coordenador Líder”), com base nas informações prestadas pela Log Commercial Properties e Participações S.A. (“LOG” ou “Devedora”) e pela True Securitizadora S.A. (“Emissora”), exclusivamente como material publicitário (“Material Publicitário”), relacionado à oferta pública com esforços restritos de colocação de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), em série única, da 167ª Emissão (“Oferta”) da Emissora, para distribuição pública.

A presente Oferta será realizada nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) e da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.

Este Material de Divulgação 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, bem como a leitura da lâmina da Oferta (“Lâmina”). Esta apresentação não constitui oferta, convite ou solicitação de oferta de subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratada como uma recomendação de investimento nos CRI. A decisão de investimento dos potenciais investidores nos CRI é de sua exclusiva responsabilidade, sendo recomendável a contratação de seus próprios assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento sobre o investimento 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 aos CRI e à LOG, bem como na Lâmina. O Prospecto Preliminar (assim como sua versão definitiva, quando disponível) e a Lâmina poderão ser obtidos junto à Emissora, aos Coordenadores, à Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e à B3 S.A. (“B3”).

O Coordenador Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: **(i)** as informações prestadas pela Emissora e pela Devedora 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 (assim como sua versão definitiva, quando disponível) são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

A Oferta foi registrada automaticamente perante a CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, por se tratar de oferta pública de valores mobiliários destinada exclusivamente a Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, nos termos do artigo 26, VIII, b da Resolução CVM 160 e observar os requisitos e procedimentos elencados no artigo 27 da Resolução CVM 160, não sendo objeto análise prévia da CVM. Portanto, os termos e condições da Oferta e as informações contidas neste Material Publicitário, no Prospecto Preliminar e no Sumário de Debêntures estão sujeitos à complementação, correção ou modificação em virtude de exigências da CVM.

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

Disclaimer

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO CONSTITUEM UM RESUMO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA DOS CRI, OS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITOS NO PROSPECTO PRELIMINAR, NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO (CONFORME ABAIXO DEFINIDO), NA ESCRITURA DE EMISSÃO (CONFORME ABAIXO DEFINIDA) E NOS DEMAIS DOCUMENTOS RELACIONADOS À OFERTA (“DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO”), BEM COMO NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E NA LÂMINA.

Potenciais investidores devem ler atentamente o Prospecto Preliminar, a Lâmina, o “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 167ª Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Log Commercial Properties e Participações S.A.” (“Termo de Securitização”) e a “Instrumento Particular de Escritura da 22ª (Vigésima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Série Única, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada na Espécie Com Garantia Real, para Colocação Privada, da Log Commercial Properties e Participações S.A.” (“Escritura de Emissão”), em especial a Seção “*Fatores de Risco*” do Prospecto Preliminar e do Termo de Securitização, antes de decidir investir nos CRI, bem como deverão consultar seus próprios consultores e assessores, em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos e financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nos CRI. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se nas informações contidas no Prospecto Preliminar e no Termo de Securitização, nos demais Documentos da Operação e no Formulário de Referência da Emissora, que conterão informações detalhadas a respeito da Oferta, dos CRI e da Emissora, suas atividades, situação econômico-financeira e riscos relacionados a fatores macroeconômicos e às atividades. O Termo de Securitização poderá ser obtido junto à Emissora, à CVM, à B3 e à **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** (“Agente Fiduciário”).

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.

A rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada como promessa ou garantia de rentabilidade.

Informações detalhadas sobre a Emissora, tais como seus resultados, negócios e operações podem ser encontrados no Formulário de Referência, disponível para consulta no site da Emissora, <https://truesecuritizadora.com.br/acionistas/>.

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, definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, conforme alterada, 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, do Termo de Securitização, da Escritura de Emissão e da Lâmina pelo investidor ao formar seu julgamento para o investimento nos CRI.

Disclaimer

O presente Material de Divulgação não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações nele contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. 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, na Lâmina, 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 serão aqueles adotados no Prospecto Preliminar.

O Coordenador Líder, as entidades de seu grupo econômico e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas, danos ou prejuízos, diretos ou indiretos, que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada pelo Investidor Profissional com base nas informações contidas nesta Apresentação. A Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder não atualizarão quaisquer das informações contidas neste Material de Divulgação, as quais estão sujeitas a alterações sem aviso prévio aos destinatários deste Material de Divulgação.

O COORDENADOR LÍDER NÃO SE RESPONSABILIZA POR QUALQUER INFORMAÇÃO QUE SEJA DIRETAMENTE DIVULGADA PELA EMISSORA OU OUTRAS INFORMAÇÕES PÚBLICAS SOBRE A EMISSORA QUE OS INVESTIDORES POSSAM UTILIZAR PARA TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO NÃO SUBSTITUI A LEITURA INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE TAIS DOCUMENTOS ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI E CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO, E, EM PARTICULAR, AVALIAR OS “FATORES DE RISCO” DESCRITOS NO PROSPECTO PRELIMINAR, NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, BEM COMO AS DEMAIS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO PRELIMINAR, NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, NA ESCRITURA DE EMISSÃO E NA LÂMINA, DEVIDAMENTE ASSESSORADOS POR SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS, PARA CIÊNCIA DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO INVESTIMENTO NOS CRI.

O INVESTIMENTO NOS CRI É UM INVESTIMENTO DE RISCO QUE ENVOLVE UMA SÉRIE DE RISCOS QUE DEVEM SER OBSERVADOS PELOS POTENCIAIS INVESTIDORES. ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI, OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS, A FIM DE OBTER TOTAL COMPREENSÃO SOBRE OS CRI, A OFERTA E OS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NOS CRI.

ESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI.

A OFERTA NÃO É ADEQUADA AOS INVESTIDORES QUE (I) NÃO TENHAM CONHECIMENTO DOS RISCOS ENVOLVIDOS NA OFERTA E/OU NOS CRI OU QUE NÃO TENHAM ACESSO À CONSULTORIA ESPECIALIZADA, EM ESPECIAL REGULATÓRIAS, TRIBUTÁRIAS, NEGOCIAIS, DE INVESTIMENTOS E FINANCEIRAS; (II) NECESSITEM DE LIQUIDEZ CONSIDERÁVEL COM RELAÇÃO AOS CRI, UMA VEZ QUE A NEGOCIAÇÃO DE CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO É INCIPIENTE; E/OU (III) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA E/OU ÀS SUAS ATIVIDADES.

ESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO É DE USO EXCLUSIVO DOS SEUS DESTINATÁRIOS E NÃO DEVE SER REPRODUZIDO OU DIVULGADO A QUAISQUER TERCEIROS.

ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Como chegamos até aqui



2008

Início das atividades como **MRV Logística e Participações**, Companhia do grupo MRV Engenharia.



2011

A Companhia se torna **LOG Commercial Properties Participações S.A.**
1ª rodada de Private Equity **R\$250 milhões** Starwood.

2016/17

Realização de Aumentos de Capital **R\$558 milhões.**



2019

Realização de Follow On **R\$638 milhões** e 1ª venda de ativos **R\$165 milhões.**
Lançamento do Plano **Todos por 1.**



2021

3ª venda de ativos **R\$272 milhões**
Atuação em 39 cidades, 19 estados e todas as regiões do Brasil e 10 obras em andamento no país.

2009/10

Lançamento do **1º Condomínio Logístico** em Contagem/MG.



2012/13

2ª rodada de Private Equity **R\$278 milhões**
Bradesco FIP Mplus.



2018

Abertura de capital no Novo Mercado da **B3 negociando pelo ticker LOGG3.**



2020

2ª venda de ativos **R\$91 milhões**
Evolução para o plano **Todos por 1.4.**



2022

4ª e maior venda de ativos **R\$429 milhões.**



Fontes:

¹Ato de Constituição registrado sob o nº 3120789872-9, sob protocolo 072934166 datado de 25/07/2007 / Ato de Transformação - Ata de Reunião de Sócios realizada em 10/06/2008, com registro sob o nº 3130002726-1, sob o protocolo nº 083274561, datado de 18/07/2008

²Apresentação Institucional - Dezembro 2021, página 5, disponível no site: <https://ri.logcp.com.br/informacoes-financeiras/apresentacoes/>

³Acordo de Investimento datado de 15/07/2011 / Ata de assembleia MRV Logística e Participações S.A datada de 18/08/2021, registrada sob o NRO: 4676680, sob o protocolo 11/626.549-3 / Ata de Assembleia, MRV Logística e Participações S.A datada de 05/01/2012, registrada sob o NRO 4766543, sob o protocolo 12/100.729-4

⁴Disponibilizado pela Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o NRO 5147392, protocolo:13/763.201-1 em 16/09/2013

⁵(i) Ata de Assembleia da Log Commercial Properties e Participações S.A. datada de 22/12/2016, registrada sob o nº 6213282 e protocolada sob o nº 170823938; e (ii) Ata de Assembleia da Log Commercial Properties e Participações S.A. datada de 18/08/2017;

⁶Fato relevante datado de 17/12/2018: <https://ri.logcp.com.br/documentos-cvm/fatos-relevantes-comunicados-ao-mercado-e-avisos-aos-acionistas/> e https://mz-filemanager.s3.amazonaws.com/00a289ba-746d-4d34-9b24-94484fdb9b7/cvmfatos-relevantes-e-comunicado-ao-mercado/1e28699c26e1435e3e1e73cea1cf35c5007fa857fa91ad32ef25188296d403d9/fato_relevante.pdf

⁷1º Reciclagem de Ativos - Fato Relevante <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/00a289ba-746d-4d34-9b24-94484fdb9b7/f6b32767-5b07-731d-9ce8-8429406a60a9?origin=1>

⁸2º Reciclagem de Ativos - Fato Relevante - LGCP11 <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=129651&fInk>

⁹3º Reciclagem de Ativos - Fato Relevante <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/00a289ba-746d-4d34-9b24-94484fdb9b7/65075308-5ef3-e999-67ff-c1887438ca41?origin=1> e Release de Resultados 4T21 – Páginas 5 e 7 – disponível em: <https://ri.logcp.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/>

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Highlights	98 ativos classe A	8 canteiros de obras no país**	Equipe apoiada por padrões de governança corporativa e ESG³
	+1 mi m ² ABL ¹ entregue	+1 mi m ² de landbank ²	Desempenho Financeiro consistente
	R\$5,0 bi em propriedades para investimento	R\$1,5 bi de ativos prontos para reciclagem**	R\$ 929 MM de caixa gerado com a venda de ativos, historicamente

¹ ABL: Área Bruta Locável;

² Landbank: Banco de terrenos;

³ Na opinião da companhia; Relatório Integrado 2022-2023. Acesso em: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/00a289ba-746d-4d34-9b24-94484fddb9b7/ca006b0f-e9ee-9525-130c-291e7be26d08?origin=2>

*As informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos e incertezas, sendo certo que as informações contidas neste material não representam e nem devem ser consideradas, sob qualquer hipótese, como promessa ou garantia de lucro ou crescimento da devedora, tampouco rentabilidade.

Fontes:

Apresentação Institucional - Dezembro 2021, página 6 - disponível em: <https://ri.logcp.com.br/informacoes-financeiras/apresentacoes/>

Release de Resultados 1T23, páginas 5, 7, 34 - disponível no site: <https://ri.logcp.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/>

Informações gerenciais

Demonstrações Financeiras Dez/21- Página 2 <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/00a289ba-746d-4d34-9b24-94484fddb9b7/651cbf2b-9a35-b553-6e76-4a08fe180cc3?origin=1>

Release de Resultados 1T23, página 15 - disponível no site: <https://ri.logcp.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/>

** Informação gerencial

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

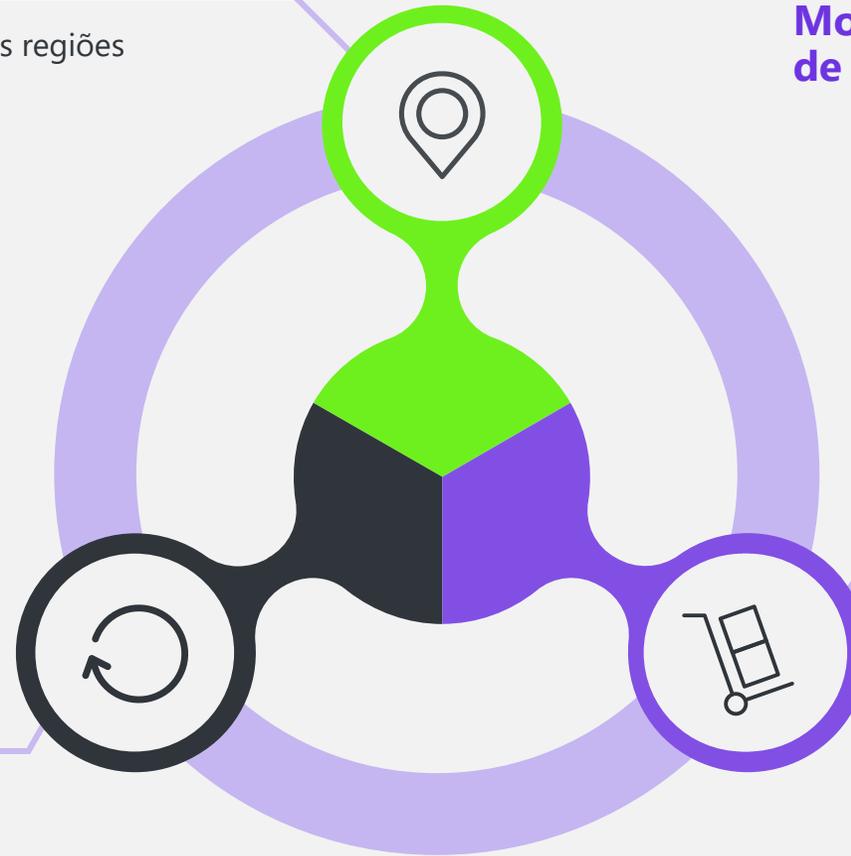


MATERIAL PUBLICITÁRIO

Diversificação Geográfica

Atuação em todas as regiões do Brasil.^{1*}

Modelo de negócio



Galpão Modular e Flexível

Capacidade de atender operações logísticas de vários tamanhos^{3*}

Operação Integrada

Player participando de todo o ciclo de desenvolvimento do projeto.^{2*}

Fonte:

¹Release de Resultados 1T23 – disponível em: <https://ri.logcp.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/>

²Formulário de Referência 2021 – Página 67 – disponível em: <https://ri.logcp.com.br/documentos-cvm/formulario-de-referencia-e-formulario-cadastral/>

³Formulário de Referência 2021 – Página 71 – disponível em: <https://ri.logcp.com.br/documentos-cvm/formulario-de-referencia-e-formulario-cadastral/>

* Informação gerencial

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

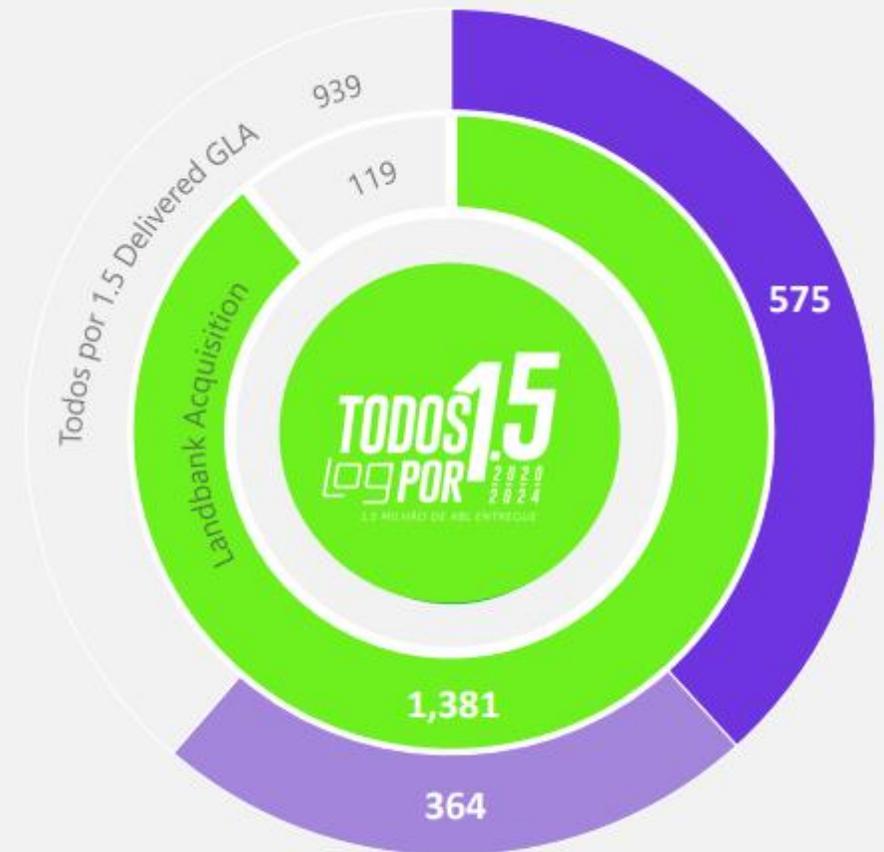


MATERIAL PUBLICITÁRIO

Aquisição de Landbank

1.381 ¹ mil m ² de ABL Landbank adquirido	119 ¹ mil m ² de ABL Terrenos a prospectar	1.500 ¹ mil m ² de ABL Total
--------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------

92%¹
do landbank necessário
para o cumprimento do plano
já estão dentro de casa.



Fonte:

²Kit Investidor - Março 2023 -Aba Dados Operacionais - disponível em: <https://ri.logcp.com.br/informacoes-financeiras/kit-investidor/>

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



MATERIAL PUBLICITÁRIO

CONSTRUÇÃO

364mil m²
de ABL em construção em 2023

+900mil m²
de ABL do plano Todos por 1.5
serão entregues até
o final de 2025



8
projetos em
andamento

Sudeste	62.426 m ²
Nordeste	253.953 m ² *
Centro-Oeste	47.694 m ²

Fonte: Release de Resultados 1T23 – Página 14 – disponível em: <https://ri.logcp.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/>

*Informação gerencial

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



MATERIAL PUBLICITÁRIO

COMERCIALIZAÇÃO

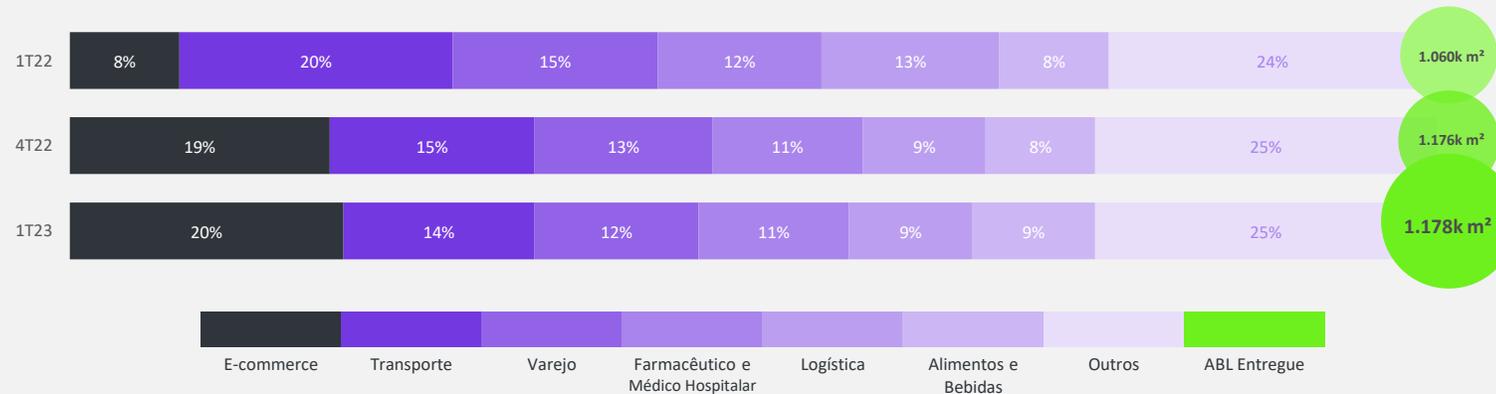
Carteira de clientes pulverizada:

*Maior cliente representa 20,5% da receita bruta e 11,2% do ABL com 4 contratos pelo Brasil¹
1T23*

79% de contratos renovados²
1T23

Recebimento pulverizado:

*Média de 5,4 mil m² de ABL por contrato¹
1T23*



Fontes:

¹Release de Resultados 1T23 – Página 8 – disponível em: <https://ri.logcp.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/>

²Release de Resultados 1T23 – Página 6 – disponível em: <https://ri.logcp.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/>

Gráfico: Release de Resultados 1T23 – Página 7 – disponível em: <https://ri.logcp.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/>

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



MATERIAL PUBLICITÁRIO

COMERCIALIZAÇÃO

221mil m²
Absorção bruta
1Q23

1,43%
Vacância
Mar/23

0,8%
Inadimplência
Últimos 12 meses
Mar/23

270
Contratos ativos
3% IGPM e 97% IPCA,
prazo médio dos
contratos: 8,7 anos
Mar/23

71%
Contratos fechados
associados ao setor de e-
commerce
2023

Fonte: Release de Resultados 1T23 – Páginas 2, 6 e 8 – disponível em: <https://ri.logcp.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/>



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



Etapas do projeto



Fonte: Release de Resultados 4T22 – Páginas 4 e 12 – disponível em: <https://ri.logcp.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/>

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

Destaques Financeiros

R\$67,0 milhões¹

Receita líquida de aluguel e serviços

R\$54,3 milhões^{1 2}

EBITDA

R\$339 milhões³

geração de valor 2022⁴

R\$433 milhões¹

Caixa e equivalentes de Caixa e títulos e valores mobiliários (circulante e não circulante) em 31 de março de 2023

R\$5,0 bilhões¹

Propriedades para investimentos em 31 de março de 2023

0,8%^{1*}

Inadimplência

35,4%¹

Dívida Líquida / Patrimônio Líquido

R\$700mi

Em debêntures emitidas (2022)**

Fontes:

¹Período de três meses findo em 31 de março de 2023.

²O EBITDA é uma medição não contábil calculada pela Devedora em consonância com a Resolução CVM 156. Não representa os fluxos de caixa do período apresentado e não deve ser considerado como base para distribuição de dividendos, como substituto para o lucro líquido ou como indicador de desempenho operacional, nem como indicador de liquidez. Para a reconciliação do lucro líquido para o EBITDA, ver seção "Outras Informações Financeiras" deste Prospecto.

³Demonstrações Financeiras 4T22 – Página 21 – disponível em: <https://ri.logcp.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/>

⁴Variação do valor justo de propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2022.

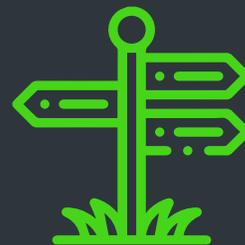
*A inadimplência é calculada considerando os recebimentos dos últimos 12 meses (subtração entre o montante pago antes do vencimento deste período com o montante pago no período com vencimento posterior). Para o índice de inadimplência, calcula-se a subtração de 1 pela razão do resultado dos recebimentos com o total do faturamento da companhia com vencimento neste mesmo período.

** RCA's aprovados – Ata da Reunião do Conselho de Administração 16/03/2022 e Ata da Reunião do Conselho de Administração 15/06/2022 – disponíveis em <https://ri.logcp.com.br/documentos-cvm/demais-documentos/atas-de-reunioes/>

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

LOG FORTALEZA I

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Próximo de:

Rodovia BR-116
Aeroporto de Fortaleza
Centro de Fortaleza
Porto Mucuripe de Fortaleza
Porto do Pecém

Empreendimento (%LOG¹)

ABL: 99.697 m²



CE 060

Rod. 4º Anel Viário



Rodovia Quarto Anel Viário, 4.902,
Boa Esperança - Maracanaú/CE

Fontes:

¹ Kit do Investidor 1Q23 – Aba Portfólio Ativos – Disponível em: <https://ri.logcp.com.br/informacoes-financeiras/kit-investidor/>.

LOG

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

LOG SUMARÉ

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Próximo de:

Sumaré
Campinas
Aeroporto de Viracopos
Rodoanel Mario Covas
São Paulo (Capital)

Empreendimento¹ (%LOG)

ABL: 43.588 m²



Rodovia
Anhanguera

Estrada Municipal
Valêncio Calegari



Avenida Pedro Paschoal dos Santos, 410,
Residencial Real Parque Sumaré – Sumaré/SP

Fontes:

¹ Kit do Investidor 1Q23 – Aba Portfólio Ativos – Disponível em: <https://ri.logcp.com.br/informacoes-financeiras/kit-investidor/>.

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

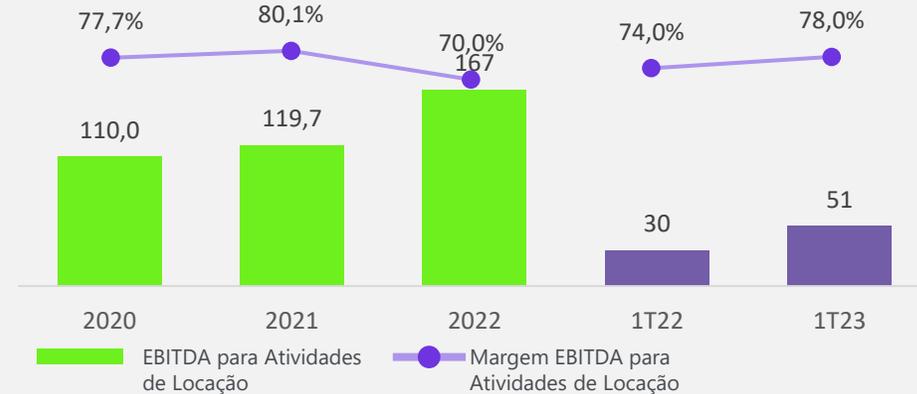
LOG

MATERIAL PUBLICITÁRIO

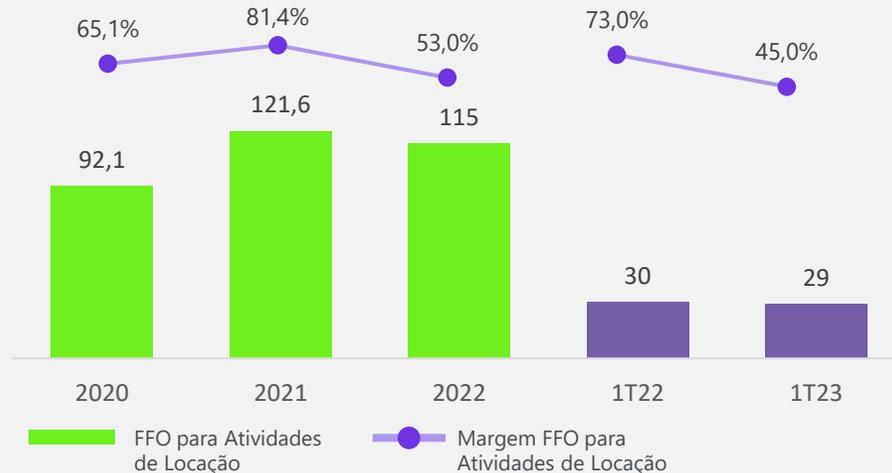
Receita Líquida de aluguel e de serviços prestados R\$ milhões



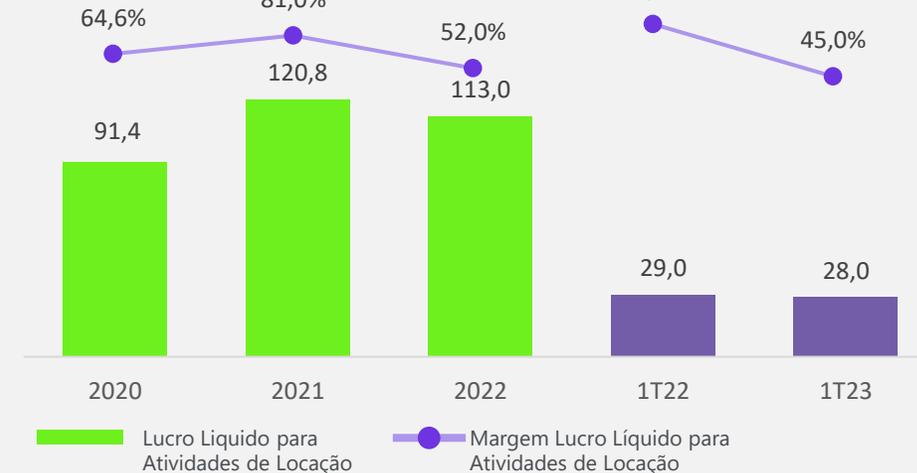
EBITDA para Atividade de Locação & Margem EBITDA para Atividade de Locação R\$ milhões e %



FFO para Atividade de Locação & Margem FFO para Atividade de Locação R\$ milhões e %



Lucro Líquido para Atividade de Locação & Margem Lucro Líquido para Atividade de Locação R\$ milhões e %



FFO (Funds From Operations): lucro líquido antes da depreciação

Fontes:

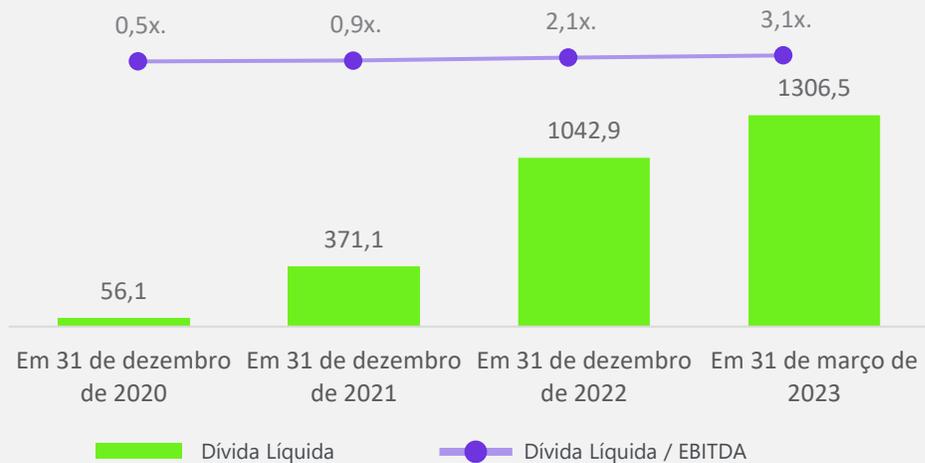
Demonstrações Financeiras 4T20, 4T21, 1T22, 4T22 e 1T23 – disponível em: <https://ri.logcp.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/>

Release de Resultados 4T20, 4T21, 1T22, 4T22 e 1T23 – disponível em: <https://ri.logcp.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/>

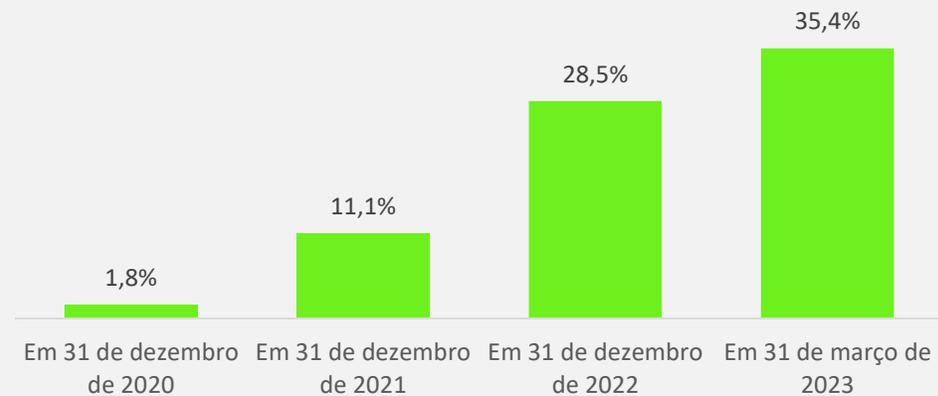
LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

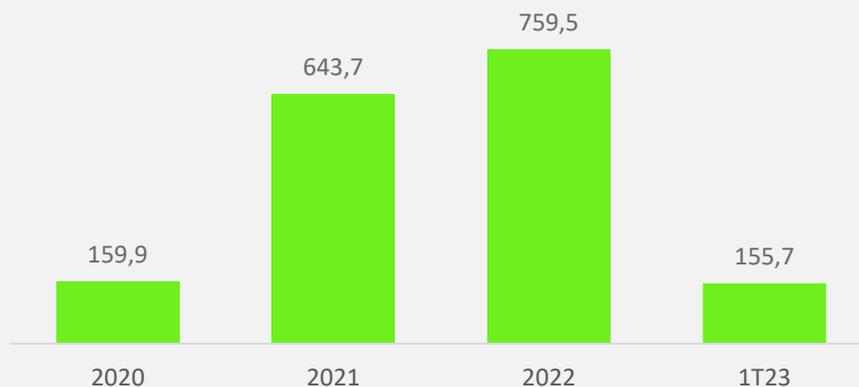
Dívida Líquida e Dívida Líquida¹ / EBITDA² R\$ milhões



Alavancagem financeira (Dívida Líquida¹ / Patrimônio Líquido) - %



Capex – R\$ milhões



Propriedades para investimento² – R\$ milhões



¹EBITDA para Atividade de Locação Anualizado

²Inclui ativos não circulantes mantidos para venda

Fontes:

Demonstrações Financeiras 4T20, 4T21, 1T22, 4T22 e 1T23 – disponível em: <https://ri.logcp.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/>

Release de Resultados 4T20, 4T21, 1T22, 4T22 e 1T23 – disponível em: <https://ri.logcp.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/>

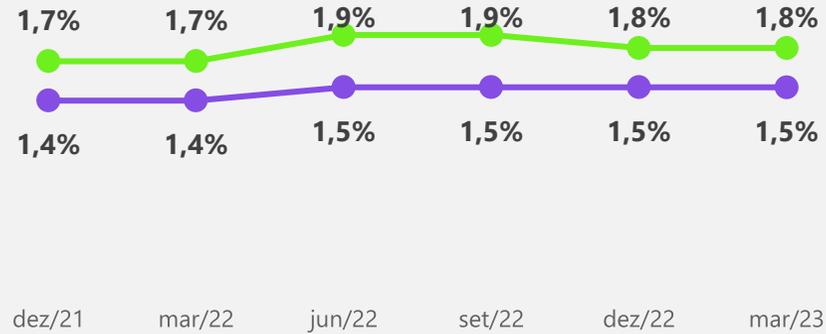
LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO



MATERIAL PUBLICITÁRIO

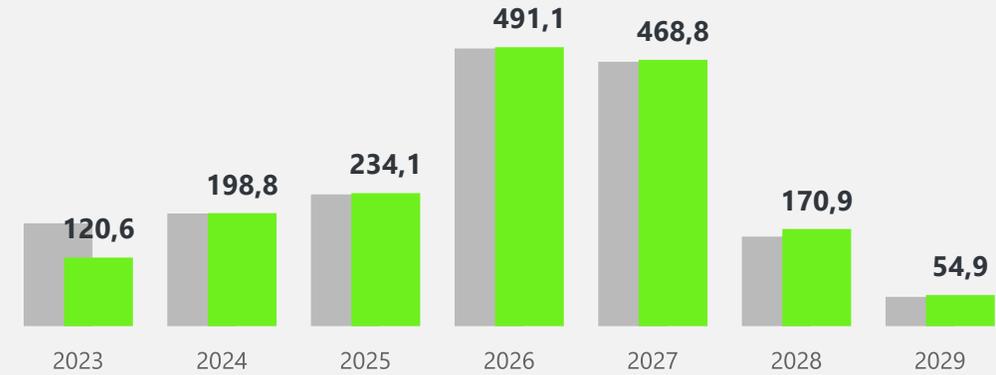
¹Custo da dívida

● Custo da face ● Custo efetivo



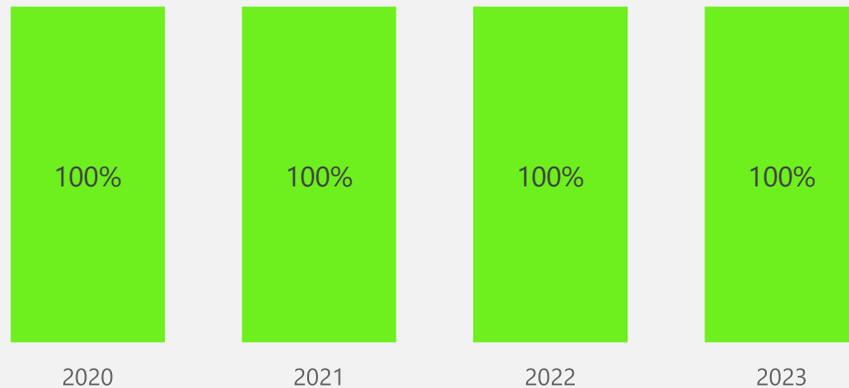
¹Cronograma de Amortização da Dívida em R\$ milhões

■ 31/12/2022 ■ 31/03/2023

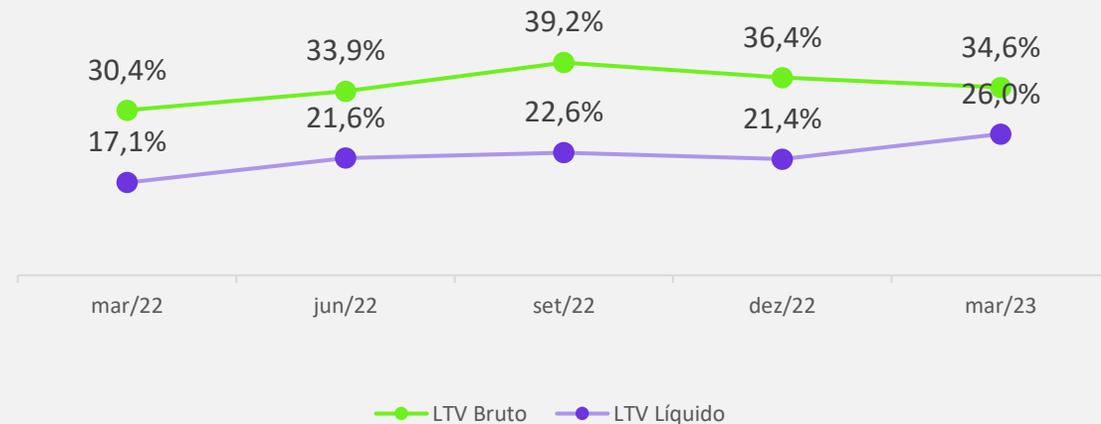


²Exposição da Dívida por índice

■ CDI ■ TR



¹Loan to Value



¹EBITDA para Atividades de locação
LTM/ Pagamento de Juros (Caixa) LTM

Fontes:

¹Release de Resultados 1T23 – Página 26 e 27 – disponível em: <https://ri.logcp.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/>

²Release de Resultados 4T20, 4T21, 1T22, 4T22 e 1T23 – páginas 13, 15, 16, 17, 18, 22 respectivamente – disponível em: <https://ri.logcp.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/>

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



ESG

Divulgação do Relatório Integrado 2022-2023

A terceira edição do nosso Relatório de Sustentabilidade, referente ao ano-base de 2022, traz uma importante evolução: **pela primeira vez, adotamos os parâmetros do Relato Integrado**, alinhando as iniciativas sustentáveis à estratégia do negócio. Além disso, submetemos pela **primeira vez o conteúdo do relatório à verificação externa**.

O Relato foi elaborado em conformidade com a metodologia "GRI Standards", da **Global Reporting Initiative (GRI)**, e os indicadores **Sustainability Accounting Standards Board (SASB)**. Todas as informações contidas no relatório estão em conformidade com os princípios do Pacto Global e os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU.

A materialidade desempenha um papel relevante na elaboração do planejamento estratégico da Companhia, abordando os aspectos Ambientais, Sociais e de Governança. Em 2021, realizamos um estudo abrangente, envolvendo mais de 110 stakeholders para identificar os temas mais relevantes para o negócio.

No ciclo de 2022, esse trabalho foi revisado por meio de um estudo de benchmarking, que não encontrou a necessidade de ajustes, reafirmando a importância dos seguintes temas: **Ética e Integridade, Governança Corporativa, Construção Sustentável, Inovação, Gestão do Capital Humano, Gestão de Riscos, Gestão de Fornecedores, Satisfação do Cliente, Saúde e Segurança, Comunidades Vizinhas e Responsabilidade Social**.

LEED

A Log é um membro ativo do Green Building Council Brasil (GBC Brasil), buscando transformar a indústria da construção civil e a cultura da sociedade em direção à sustentabilidade. Priorizamos métodos construtivos que promovem maior conforto aos usuários e contribuem com a preservação do meio ambiente. Estamos orgulhosos de ter certificado nossos primeiros projetos com o LEED Silver, o LOG Viana II-ES e LOG Itapeva-MG, provocando um grande impacto positivo conforme demonstrado abaixo:

	LOG VIANA II / ES	LOG ITAPEVA / MG
Redução do consumo externo de água para irrigação	100%	43%
Redução do consumo interno de água	75%	62%
Redução do consumo de energia	46%	56%
Autonomia espacial à iluminação natural e exposição anual à luz solar	65%	46%
Materiais destinados para reciclagem e reaproveitamento	84%	100%

Fontes: Relatório Integrado 2022-2023 – Páginas 7, 8, 9 e 10: Acesso em: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/00a289ba-746d-4d34-9b24-94484fddb9b7/ca006b0f-e9ee-9525-130c-291e7be26d08?origin=2>

Release de Resultados 1T23 – Página 32 – disponível em: <https://ri.logcp.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/>



MATERIAL PUBLICITÁRIO

TERMOS E CONDIÇÕES

Emissora	True Securitizadora S.A
Devedora	Log Commercial Properties e Participações S.A
Tipo	Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”)
Resolução CVM	160
Valor Total da Emissão	R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais)
Quantidade	250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais)
Destinação dos Recursos	Reembolso de Custos e Despesas
Séries	Série Única
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel Sumaré e a Alienação Fiduciária de Imóvel Maracanaú (LTV de 90,1%)
Prazo e data de vencimento	5 (cinco) anos, vencendo-se portanto no dia 26 de junho de 2028
Amortização	Anual, ao final do 3º, 4º e 5º ano
Pagamento de Juros	Trimestral, sendo o primeiro pagamento devido em 26 de setembro de 2023
Remuneração Teto	CDI + 1,70% ao ano

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



MATERIAL PUBLICITÁRIO

TERMOS E CONDIÇÕES

Repactuação	Não haverá
Resgate Antecipado Facultativo e Amortização Extraordinária	Permitido, a partir de 26 de junho de 2026 e prêmio de 0,45% ao ano pelo prazo remanescente
Covenants	<i>Loan to Value</i> Bruto máximo de 60%
Data da Emissão	26 de junho de 2023
Data Estimada de <i>Bookbuilding</i>	27 de junho de 2023
Data Estimada de Liquidação	29 de junho de 2023
Público Alvo	Investidores Qualificados ou Profissionais
Negociação	B3
Coordenador Líder	Banco Bradesco BBI S.A
Agente Fiduciário	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários



MATERIAL PUBLICITÁRIO

EQUIPES DE DISTRIBUIÇÃO



Denise Chicuta
Diogo Mileski
Camila São Julião
Abel Sader

bbifisales@bradescobbi.com.br



Fatores de Risco

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

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

Para os efeitos desta seção, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziram efeito adverso sobre a Emissora e a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e da Devedora, 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 riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e sobre a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor do valor investido.

Os 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, incorporado por referência a este Prospecto.

Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à Emissora são:

RISCOS DA OPERAÇÃO

Desenvolvimento recente da securitização de Créditos Imobiliários

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

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado 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 e os órgãos reguladores poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores. Nesses casos, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos, inclusive, no caso das pessoas físicas, perder o benefício fiscal referente à isenção de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033. Ademais, em situações adversas envolvendo os CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta 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.

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.



Fatores de Risco

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

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a cessão e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela LOG, a LOG 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 do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI.

Risco decorrente do descasamento da Remuneração das Debêntures e da Remuneração dos CRI

Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares de CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de 4 (quatro) Dias Úteis contados do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora. Todos os pagamentos de remuneração relacionados às Debêntures serão feitos com base na Taxa DI, divulgado com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da remuneração das Debêntures. No mesmo sentido, todos os pagamentos de Remuneração relacionados aos CRI serão feitos com base em tais índices, divulgados com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI. Em razão disso, a Taxa DI utilizada para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI a ser pago ao Titular de CRI poderá ser menor do que a Taxa DI divulgada nas respectivas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelo Titular de CRI.

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

A Oferta Restrita é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, e está automaticamente dispensada de registro na Em seu curso normal, o recebimento do fluxo de caixa dos Créditos Imobiliários fluirá para a conta do Patrimônio Separado. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Emissora, que não a conta do Patrimônio Separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários sejam desviados por algum motivo como, por exemplo, a falência da Emissora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta, que não a conta do Patrimônio Separado, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares de CRI, com uma quebra de sua expectativa de retorno, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e não receberem a integralidade dos Créditos Imobiliários.

Risco relacionado à Remuneração dos Créditos Imobiliários

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula que sujeita o devedor ao pagamento de juros de acordo com a Taxa DI divulgada pela B3. Dessa forma, há a possibilidade de, em eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI. Em se concretizando esta hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI poderá ampliar o descasamento entre os juros relativos à Remuneração dos CRI e/ou conceder aos Titulares de CRI uma remuneração inferior à atual Remuneração dos CRI.



Fatores de Risco

A presente Oferta será registrada na ANBIMA apenas para fins de informação da base de dados da ANBIMA, e é dispensada de análise prévia perante a CVM

A Oferta está dispensada de análise prévia junto à ANBIMA e CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 160, por se tratar de distribuição pública destinada a Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, a Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos artigo 2º, §2º, inciso I, e do Capítulo VIII do Código de Ofertas Públicas, exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da 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 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 não sejam Investidores Profissionais e/ou 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.

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

A Emissora, na qualidade de adquirente dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade.

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.

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

Risco de pagamento das despesas pela Devedora

Nos termos do Termo de Securitização, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Riscos dos CRI e da Oferta

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF –Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis. Adicionalmente, está sob discussão a conversão em lei da Medida Provisória nº 694/2015 que extingue a isenção tributária para os Titulares de CRI que sejam pessoas físicas. Caso referida medida provisória seja convertida em lei, os Titulares de CRI que sejam pessoas físicas poderão ser prejudicados, tendo em vista que não haverá isenção tributária.



Fatores de Risco

Eventuais Divergências na Interpretação das Normas Tributárias Aplicáveis

Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Além disso, não há uniformidade na interpretação quanto à tributação aplicável sobre os ganhos decorrentes da alienação dos CRI no mercado secundário e dessa modalidade de operação estruturada em geral. 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 da 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 11.033; e (ii) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, §2º, da Lei nº 8.383, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo vendedor até o último Dia Útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15% (quinze por cento) estabelecida pelo inciso II do caput do artigo 2º da Lei 11.033. Tampouco há jurisprudência consolidada sobre o assunto. Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser passíveis de sanção pela Secretaria da Receita Federal. 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 a respeito da operação poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

Falta de liquidez dos CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela LOG, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade de a Emissora de cumprir com. 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.

Restrição à negociação dos CRI que somente poderão ser negociados entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados por 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Encerramento

Conforme descrito no Termo de Securitização, haverá o Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI na ocorrência (i) da declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula Quinta da Escritura de Emissão de Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários para o público investidor geral depois de decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, conforme disposto no artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160. Sendo assim, cada Investidor deverá considerar essa deverá observar as restrições para negociação dos CRI nos termos da regulamentação vigente.

Indisponibilidade de negociação dos CRI no mercado secundário até o encerramento da Oferta

O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá apenas no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento, observado o disposto no artigo 25, §1º, III, da Resolução CVM 160. 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, tendo em vista que deverá observar a restrição mencionada acima para que possa negociar os seus CRI.

Quórum de deliberação em Assembleia Especial

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais são aprovadas por maioria simples dos presentes nas respectivas Assembleias Especiais, ou outros quóruns específicos, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais poderá ser afetada negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

Alteração do local de pagamento em caso de vencimento antecipado dos CRI

Os pagamentos relacionados aos CRI são efetuados utilizando o sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3, instituição na qual os CRI estão eletronicamente custodiados. Caso seja declarado o vencimento antecipado dos CRI, a B3 deixará imediatamente de realizar a custódia eletrônica dos CRI, impossibilitando que os pagamentos continuem sendo realizados através de seu sistema de liquidação e compensação.

Assim, em conformidade com o Termo de Securitização, os pagamentos realizados após a declaração de vencimento antecipado dos CRI serão disponibilizados, pela Emissora, em sua sede, aos respectivos Titulares de CRI.

Portanto, em caso de vencimento antecipado dos CRI, os Titulares de CRI poderão enfrentar dificuldades operacionais para receberem os valores que lhes são devidos.



Fatores de Risco

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

As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta 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 do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora.

Risco de Auditoria Jurídica Restrita

No âmbito da Operação, está sendo realizada auditoria jurídica com escopo reduzido (“Auditoria Jurídica”). Tal Auditoria Jurídica não foi concluída na presente data, e está sendo conduzida por escritório de advocacia especializado no setor imobiliário e de mercado de capitais, e tem como escopo as principais certidões fiscais e forenses relacionadas à Devedora, a Emissora e os Acionistas. Desta forma, não é possível assegurar a inexistência de pendências que possam afetar a capacidade de pagamento dos CRI. Isto porque a Auditoria Jurídica não tem o condão de ser exaustiva e pode não ser capaz de identificar todos os eventuais e potenciais passivos e riscos para a Emissão. Desta forma, caso surjam eventuais passivos ou riscos não mapeados na Auditoria Jurídica, o fluxo de pagamento dos CRI ou mesmo o processo poderão sofrer impactos negativos, fatos estes que podem impactar o retorno financeiro esperado pelos Investidores ou, ainda, resultar no efetivo inadimplemento das Obrigações Garantidas, com perda podendo chegar à totalidade dos investimentos realizados pelos Investidores quando da aquisição dos CRI.

Liquidação do Patrimônio Separado

Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir imediata e temporariamente a administração do Patrimônio Separado e os Titulares de CRI deverão decidir, em Assembleia de Titulares de CRI convocada especificamente para este fim, sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou sobre a nova administração do Patrimônio Separado.

Na hipótese dos Titulares de CRI optarem pela liquidação do Patrimônio Separado, os recursos existentes poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

A interpretação da Medida Provisória nº 2.158-35

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

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares de 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 suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

A baixa liquidez do mercado secundário brasileiro para CRI pode dificultar o desinvestimento nos CRI pelos seus titulares

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de CRI apresenta, historicamente, baixa liquidez, e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado ativo e líquido para negociação desses valores mobiliários que possibilite aos titulares desses títulos sua pronta alienação caso estes assim decidam. Dessa forma, os Titulares de CRI podem ter dificuldade para realizar a venda desses títulos no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, conseqüentemente, podem sofrer prejuízo financeiro. Além da dificuldade na realização da venda, a baixa liquidez no mercado secundário de CRI no Brasil pode causar também a deterioração do preço de venda desses títulos.

Risco de não cumprimento de condições precedentes

O Contrato de Distribuição e a Escritura de Emissão das Debêntures preveem diversas condições precedentes que devem ser satisfeitas para a realização da distribuição dos CRI previamente à integralização dos CRI, inclusive para exercício da Garantia Firme pelo Coordenador Líder. Na hipótese do não atendimento de tais condições precedentes previamente à integralização dos CRI, o Coordenador Líder poderá decidir pela continuidade ou não da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o conseqüente cancelamento da Oferta, podendo causar prejuízos à Devedora e perdas financeiras aos Titulares de CRI. Ainda, caso não haja demanda suficiente de investidores, e qualquer uma das condições de exercício da Garantia Firme não seja cumprida, a Emissora poderá cancelar os CRI emitidos, o que poderá gerar perdas para os investidores.

Risco de negociação para o público em geral após decorrido 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta e Baixa Liquidez dos CRI durante esse período

Os CRI poderão ser negociados ao público investidor em geral após decorrido 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, o que pode, durante esse período, diminuir a liquidez dos CRI no mercado secundário até que o acesso ao varejo seja possível.

Fatores de Risco

Risco de inexistência de classificação de risco da emissão

Os CRI, bem como a Oferta, não foram objeto de classificação de risco, de modo que os Titulares de CRI não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco previamente à Primeira Data de Integralização dos CRI, o que pode dificultar a avaliação, por parte dos Investidores, da qualidade do crédito representado pelos CRI e da capacidade de pagamento dos CRI.

Quórum de deliberação em Assembleia de Titulares de CRI

As deliberações a serem tomadas em Assembleias de Titulares de CRI exigem quórum de deliberação mínimo ou qualificado. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Nesse sentido, não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia de Titulares de CRI. Além disso, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI causando-lhes uma quebra de sua expectativa de retorno.

Os CRI são garantidos por Garantias Reais, que poderão ser insuficientes para pagamento integral dos CRI:

Caso ocorra o inadimplemento de qualquer obrigação garantida, a Emissora poderá executar as Garantias para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Adicionalmente, a Emissora poderá executar todas e quaisquer garantias outorgadas a ela em garantia das Obrigações Garantidas, simultaneamente ou em qualquer ordem, seguindo as deliberações dos Titulares de CRI, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, respeitados os limites estipulados nos Contratos de Garantia. Nessa hipótese, o valor obtido com a execução forçada das Garantias Reais poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, o que afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização, e, conseqüentemente poderia afetar de forma adversa e negativa os Titulares de CRI.

Risco de Não Constituição das Alienações Fiduciárias

A constituição das Alienações Fiduciárias, mediante o registro dos respectivos contratos nos competentes Cartório de Registros de Imóveis não são condições para a liquidação financeira dos CRI. Sendo assim, como a subscrição e integralização inicial dos CRI poderá ocorrer sem que tenha ocorrido o registro das Alienações Fiduciárias de acordo com o previsto na legislação aplicável para sua constituição, os Titulares de CRI assumirão o risco de que eventual excussão das Alienações Fiduciárias poderá ser prejudicada pela ausência de registro do referido contrato.

Insuficiência das Alienações Fiduciárias

As Alienações Fiduciárias foram e/ou serão constituídas, conforme o caso, em garantia das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão e demais Obrigações Garantidas. Em caso de inadimplemento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, a Emissora poderá executar as Alienações Fiduciárias para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Nessa hipótese, o valor obtido com a execução das Alienações Fiduciárias poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, o que afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização.

Risco de Excussão do Imóvel Maracanaú

A Log Maracanaú é proprietária da fração ideal de 50% do Imóvel Maracanaú, sendo que a fração ideal restante de 50% (cinquenta por cento) foi alienada fiduciariamente em garantia ao pagamento de outra dívida da Devedora. Caso ocorra a inadimplência dessa dívida, a alienação fiduciária da outra fração ideal, poderá ser excutida para o pagamento dos valores devidos aos credores, o que pode afetar negativamente os Titulares de CRI.

Risco iliquidez do Imóvel Maracanaú

A Log Maracanaú é proprietária da fração ideal de 50% do Imóvel Maracanaú, sendo que a fração ideal restante de 50% (cinquenta por cento) foi alienada fiduciariamente pela Devedora em garantia ao pagamento de outra dívida da Devedora. Caso ocorra a inadimplência de qualquer uma das Obrigações Garantidas, a Emissora poderá executar as Alienações Fiduciárias para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Nessa hipótese, o valor da fração ideal pode ficar reduzido em leilão (uma vez que outros credores possuem a propriedade fiduciária do restante do Imóvel Maracanaú e o arrematante adquirirá um imóvel em copropriedade e parcialmente onerado), o que tornaria esta garantia mais ilíquida, podendo afetar os Titulares de CRI.



Fatores de Risco

Risco de novo proprietário na outra fração ideal do Imóvel Maracanaú

O Imóvel Maracanaú possui dois proprietários, na proporção de 50% (cinquenta por cento) cada. A Devedora alienou fiduciariamente a sua fração ideal anteriormente, de forma que, na hipótese de inadimplemento e excussão da garantia, o Imóvel Maracanaú poderá ter a sua fração ideal de 50% (cinquenta por cento) transferida a terceiros não relacionados,, o que tornaria esta garantia mais ilíquida, podendo afetar os Titulares de CRI.

Riscos dos Créditos Imobiliários

O risco de Concentração dos Créditos Imobiliários pode afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade de a Emissora de cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação.

Os Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão são devidos 100% pela Devedora, podendo, em alguns casos, serem objeto de vencimento antecipado. Adicionalmente, o Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora e/ou pela Emissora 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.

Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora 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.

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

Conforme descrito no Termo de Securitização, haverá o Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI na ocorrência (i) da declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 5 da Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures, nos termos da Cláusula 4.5 da Escritura de Emissão de Debêntures; e (iii) em razão da ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI, da extinção ou inaplicabilidade da Taxa DI, se não houver substituto legal para a Taxa DI e acordo entre Emissora, a Devedora e os Titulares de CRI. Ademais, poderá haver Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI por conta da possibilidade de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures por decisão única e exclusiva da Devedora independentemente da Emissora ou dos Titulares do CRI.

A Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

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

O Agente Fiduciário atua como agente fiduciário de outras emissões de sociedades do grupo econômico da Emissora

Na presente data, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outras emissões de debêntures de sociedades integrantes do mesmo grupo econômico da Emissora (“Companhias do Grupo”), conforme descrito no histórico de emissão previsto no Anexo VIII do Termo de Securitização.



Fatores de Risco

A modificação das práticas contábeis utilizadas para cálculo do Índice Financeiro estabelecido na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização pode afetar a percepção de risco dos investidores negativamente e gerar efeitos adversos nos preços dos valores mobiliários da Devedora no mercado secundário

O Índice Financeiro estabelecido na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização será calculado em conformidade com as práticas contábeis vigentes quando da publicação pela Devedora de suas informações financeiras. Caso haja modificação de tais práticas contábeis, pode haver divergência entre a forma como o Índice Financeiro será efetivamente calculado e a forma como este seria calculado no futuro caso o cálculo fosse feito de acordo com as práticas contábeis não modificadas, o que poderá afetar negativamente a percepção de risco dos investidores. Adicionalmente, essa prática pode gerar efeitos adversos nos preços dos valores mobiliários da Devedora no mercado secundário, incluindo, mas não se limitando, o preço dos CRI da presente Emissão, o que poderá gerar perdas financeiras aos investidores.

Eventual rebaixamento na classificação de risco (rating) do Brasil poderá acarretar a 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 Devedora, 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.

Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ela, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a amortização e a remuneração dos CRI.

Risco associado à contratação de Auditor Independente do Patrimônio Separado

A Emissora substituirá a cada 5 (cinco) anos o Auditor Independente do Patrimônio Separado sem que gere a obrigação de aditar o Termo e independentemente de necessidade de realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI. A contratação de novo Auditor Independente do Patrimônio Separado poderá alterar o escopo do trabalho, a qualidade do trabalho, bem como a remuneração devida.

Riscos associados à guarda dos documentos que evidenciam a regular constituição dos direitos creditórios vinculados aos CRI

A Instituição Custodiante realizará a guarda dos documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários. A eventual perda e/ou extravio dos referidos documentos poderá causar efeitos materiais adversos para os Titulares de CRI.

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, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de litígio poderá haver perdas por parte dos titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Possibilidade do pagamento de despesas diretamente pelos Titulares de CRI, no caso de insuficiência do Fundo de Despesa e do Patrimônio Separado

Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Fundo de Despesa e o Patrimônio Separado sejam insuficientes para arcar com as despesas, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora.

Risco relacionado a pandemias

Surtos de doenças transmissíveis em escala global têm acarretado medidas diversas cujos efeitos podem levar a maior volatilidade no mercado de capitais global e à potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira. Surtos de doenças transmissíveis em escala global, como o recente surto do COVID-19, têm levado autoridades públicas e agentes privados em diversos países do mundo a adotar uma série de medidas voltadas à contenção do surto, que podem incluir restrições à circulação de bens e pessoas, quarentena de pessoas que transitaram por áreas de maior risco, cancelamento ou adiamento de eventos públicos, suspensão de operações comerciais, fechamento de estabelecimentos abertos ao público, entre outras medidas mais ou menos severas. Tais medidas podem impactar as operações das sociedades empresárias e o consumo das famílias e por consequência afetar as decisões de investimento e poupança, resultando em maior volatilidade nos mercados de capitais globais, além da potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira, que tinha sido recentemente retomado. Estes fatores podem afetar material e adversamente os negócios e os resultados das operações da Devedora



Fatores de Risco

O relacionamento da Devedora com o Coordenador Líder e/ou com sociedades integrantes do conglomerado econômico do Coordenador Líder pode gerar um conflito de interesses.

O Coordenador Líder e/ou suas respectivas sociedades integrantes de seu conglomerado econômico eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Devedora. Por esta razão, o relacionamento entre a Devedora e o Coordenador Líder e/ou suas respectivas sociedades integrantes do conglomerado econômico do Coordenador Líder pode gerar um conflito de interesses.

Acontecimentos e percepção de riscos nos 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. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, e afetar, direta ou indiretamente a Devedora, e conseqüentemente, implicar em um efeito adverso para a negociação dos CRI pelos seus respectivos titulares.

As obrigações da Devedora constantes da Escritura de Emissão de Emissão estão sujeitas a hipóteses de vencimento antecipado

A Escritura de Emissão estabelece hipóteses que ensejam ou podem ensejar o vencimento antecipado (automático e não automático) das obrigações da Devedora com relação às Debêntures, tais como, mas não se limitando a, (i) pedido de recuperação judicial e extrajudicial pela Devedora; (ii) não cumprimento de obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures; e (iii) vencimento antecipado de outras dívidas. Não há garantias de que a Devedora disporá de recursos suficientes em caixa para fazer face ao pagamento das Debêntures na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado de suas obrigações, hipótese na qual os Titulares de CRI poderão sofrer um impacto negativo relevante no recebimento dos pagamentos relativos aos CRI e a Devedora poderá sofrer um impacto negativo relevante nos seus resultados e operações.

No caso de vencimento antecipado dos CRI, os Titulares de CRI poderão ter frustrada sua expectativa de prazo e montante final de rendimentos auferidos, e a efetivação de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte dos Titulares de CRI à mesma taxa estabelecida como Remuneração dos CRI.

Situações de instabilidade política, econômica e de outra natureza no Brasil, bem como as políticas ou medidas do Governo Federal em resposta a tais situações poderão prejudicar os resultados operacionais da Devedora

Situações de instabilidade política e/ou econômica podem afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora e, conseqüentemente, poderá impactar em sua capacidade de pagamento das Debêntures que, representadas pela CCI, lastreiam os CRI, e conseqüentemente dos CRI. Tais situações incluem, sem limitação, (i) mudanças significativas no ambiente legal e/ou regulatório que disciplina emissões no mercado de capitais; (ii) turbulências políticas e/ou sociais e/ou econômicas que afetem o retorno esperado pelos potenciais Investidores (incluindo, mas não se limitando à renúncia ou impeachment do presidente da República, cassação de membros do Poder Legislativo, atos de terrorismo, entre outros); (iii) mudanças nas condições do mercado financeiro ou de capitais, que afetem a colocação dos CRI no mercado; (iv) quaisquer eventos de mercado (incluindo alterações nas taxas de juros básicas) que resultem no aumento substancial dos custos, na adequação da colocação dos CRI no mercado ou na razoabilidade econômica da Emissão. A Devedora não tem nenhum controle sobre, nem pode prever quais situações poderão ocorrer no futuro ou quais políticas e medidas o Governo Federal poderá adotar em resposta a tais situações, sendo que, nesse cenário, os CRI podem ter seu preço e/ou a negociação no mercado secundário afetadas, de forma que o retorno financeiro dos CRI pode não corresponder ao esperado pelos investidores.

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

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

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora poderão ser prejudicados de maneira relevante ou adversamente afetados devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; e (vii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.



Fatores de Risco

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 Devedora e, nesse cenário, a capacidade da Devedora de cumprir as obrigações assumidas no âmbito das Debêntures que, representadas pela CCI, lastreiam os CRI, pode ser prejudicada, conseqüentemente impactando os CRI, de forma que o retorno financeiro dos CRI pode não corresponder ao esperado pelos investidores.

O mercado de títulos no Brasil é volátil e tem menor liquidez que outros mercados mais desenvolvidos

Os mercados de títulos brasileiros são substancialmente menores, menos líquidos, mais concentrados e mais voláteis do que os principais mercados de títulos americanos e europeus, e não são tão regulamentados ou supervisionados como estes.

Investir em títulos de mercados emergentes, tais como o Brasil, envolve um risco maior do que investir em títulos de emissores de países mais desenvolvidos, e tais investimentos são tidos como sendo de natureza especulativa. Os investimentos brasileiros, tais como os CRI, estão sujeitos a riscos econômicos e políticos, envolvendo, dentre outros:

- *mudanças nos ambientes regulatório, fiscal, econômico e político que podem afetar a capacidade dos investidores de receber pagamentos, no todo ou em parte, com relação a seus investimentos;*
- *restrições a investimentos estrangeiros e à repatriação de capital investido, visto que os mercados de títulos brasileiros são substancialmente menores, menos líquidos, mais concentrados e mais voláteis do que os principais mercados de títulos americanos e europeus, e não são tão regulamentados ou supervisionados como estes; e*
- *a capitalização de mercado relativamente pequena e a falta de liquidez dos mercados de títulos brasileiros podem limitar substancialmente a capacidade de negociar os CRI ao preço e no momento desejados.*

Os subscritores dos CRI não têm nenhuma garantia de que no futuro terão um mercado líquido em que possam negociar a alienação desses títulos, caso queiram optar pelo desinvestimento. Isso pode trazer dificuldades aos titulares de CRI que queiram vendê-las no mercado secundário.

A economia brasileira é vulnerável a uma série de riscos internos, cada um dos quais pode ter um efeito adverso sobre o crescimento econômico do Brasil, e sobre a liquidez e os mercados de negociação dos CRI

A economia brasileira e, portanto, as finanças públicas, estão sujeitas a riscos decorrentes de eventos internos ao Brasil. Estas incluem as condições econômicas e comerciais gerais no Brasil, o nível de demanda do consumidor, o nível de credibilidade que os consumidores nacionais e os investidores estrangeiros têm nas condições econômicas e políticas no Brasil, as taxas de câmbio atuais e futuras da moeda brasileira, o nível da dívida doméstica, o nível da inflação doméstica, a capacidade do Brasil em gerar um superávit orçamentário primário, o nível de investimento estrangeiro direto e de carteira, o nível das taxas de juros nacionais, o grau de incerteza política nas esferas federal e estadual no Brasil e as investigações sobre a corrupção e seu impacto nas condições políticas e econômicas no país.

Qualquer um desses fatores, eventos ou desenvolvimentos similares podem afetar adversamente a liquidez e os mercados de negociação dos CRI.

Um aumento da inflação e de medidas governamentais para reduzir a inflação pode afetar adversamente a economia brasileira

A economia brasileira passou por altos níveis de inflação no passado e pode ter altos níveis de inflação no futuro. Períodos de rápida expansão e contração econômica no Brasil resultaram em taxas de inflação voláteis. No futuro, uma inflação significativa pode fazer com que o Brasil imponha restrições sobre o crédito ou os preços, ou com que adote outras medidas que poderiam inibir o crescimento econômico do país. Além disso, a inflação pode resultar em maior volatilidade do mercado, causando incertezas econômicas e consumo reduzido. A inflação, as medidas para combater a inflação e a especulação pública sobre possíveis medidas adicionais também contribuíram para a incerteza econômica no Brasil no passado e poderiam gerar incerteza no futuro. Qualquer um desses fatores pode ter um efeito adverso relevante sobre a situação financeira do Brasil.

A inflação e certas medidas do Governo Federal para combatê-la podem afetar adversamente a economia brasileira e o mercado brasileiro de valores mobiliários, bem como a condução dos negócios da Devedora

O Brasil apresentou no passado um histórico de altos índices de inflação. Medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação sobre possíveis medidas governamentais futuras, podem contribuir para incertezas na economia brasileira e para aumentar a volatilidade no mercado de capitais brasileiro. Ações futuras do Governo Federal, incluindo definição das taxas de juros ou intervenções no mercado de câmbio para ajustar ou recuperar o valor do Real, poderão ter efeitos relevantes e adversos na economia brasileira e/ou nos negócios da Emissora.

Caso o Brasil apresente altas taxas de inflação no futuro, talvez a Devedora não seja capaz de reajustar os preços que cobra de seus clientes para compensar os efeitos da inflação em sua estrutura de custos operacionais e/ou financeiros. Pressões inflacionárias também podem afetar a capacidade da Devedora de se antecipar a políticas governamentais de combate à inflação que possam causar danos aos seus negócios.



Fatores de Risco

Redução de Investimentos Estrangeiros no Brasil

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e 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, bem como aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Além disso, a redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode prejudicar de forma significativa as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora.

Riscos de Formalização e Comprovação da Destinação Imobiliária da Emissão e da Destinação de Recursos

O lastro dos CRI é composto pelas Debêntures, representadas pela CCI, que tem por destinação o reembolso de custos e despesas de natureza imobiliária e predeterminadas listadas no Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures, já incorridas, pela Emissora e/ou SPE Investidas, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI na CVM, diretamente atinentes ao financiamento para aquisição, construção e/ou expansão de empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do objeto social da Devedora. Falhas na formalização e comprovação da destinação de recursos, de acordo com a legislação aplicável, podem afetar o lastro dos CRI e, por consequência, afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, bem como o benefício fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos aos CRI, ocasionando em tributação diversa da esperada pelos investidores dos CRI e, portanto, os rendimentos auferidos em referido investimento.

Riscos Relacionados à Devedora

Para consultar a descrição completa referente aos riscos enfrentados pela Devedora ou aos quais estão sujeitos investimentos no Brasil em geral, os Investidores devem consultar a seção 4 do Formulário de Referência da Devedora, disponível no site Devedora (<https://ri.logcp.com.br/>), no site da CVM (www.cvm.gov.br) e no site da B3 (www.b3.com.br). Os negócios, situação financeira, ou resultados da Devedora podem ser adversa e materialmente afetados por esses riscos. Riscos adicionais que não são atualmente do conhecimento da Devedora ou que ela julgue, nesse momento, ser de pequena relevância, também podem vir a afetar os seus negócios e, consequentemente, sua situação financeira.

O crescimento futuro da Devedora poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ter condições satisfatórias

Para viabilizar o desenvolvimento e a manutenção de suas atividades, a Devedora pode, além do fluxo de caixa gerado internamente, precisar levantar capital adicional, proveniente da venda de ações, da reciclagem de ativos, da contratação de empréstimos junto a instituições financeiras ou da venda/emissão de títulos de dívida. Não é possível assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, ainda que esteja disponível, a Devedora também não pode garantir que este será disponibilizado em condições satisfatórias à Devedora. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Devedora, o que poderia prejudicar de maneira relevante as atividades, a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora.

A inflação e eventuais medidas adotadas pelo Governo Federal do Brasil para combatê-la, incluindo aumentos nas taxas de juros, poderão contribuir para a incerteza econômica no Brasil, podendo gerar um efeito adverso relevante a todo o mercado, inclusive acarretando eventuais consequências em relação à condição financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das ações da Devedora

A inflação, as medidas e a especulação pública sobre possíveis atos para combatê-la também contribuíram, de forma importante, para a incerteza econômica no Brasil no passado e aumentaram a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. O Brasil, dependendo das circunstâncias econômicas futuras, poderá experimentar altos níveis de inflação. Períodos de altos níveis de inflação poderão desacelerar a taxa de crescimento da economia brasileira, o que, se caracterizado, poderia gerar uma queda na demanda pelos produtos da Devedora ou vendidos pelos nossos clientes. Além disso, uma inflação alta eleva a taxa de juros, e, consequentemente, os custos da Devedora poderão também aumentar, resultando em um lucro líquido menor. A inflação e seus efeitos sobre a taxa de juros interna podem, ainda, acarretar a redução da liquidez nos mercados internos de capitais e de crédito, o que poderá afetar negativamente o negócio, resultados operacionais e a própria condição financeira da Devedora.



Fatores de Risco

Mudanças na legislação fiscal podem resultar em aumentos em determinados tributos diretos e indiretos, o que poderia reduzir a rentabilidade da Devedora

O governo brasileiro implementa regularmente mudanças no regime tributário, representando potencial aumento na carga tributária da Devedora e na de seus clientes e fornecedores. Tais mudanças incluem alterações em alíquotas e, ocasionalmente, a criação de tributos temporários, cuja arrecadação é vinculada a finalidades governamentais específicas. Atualmente existem no congresso brasileiro propostas para a implementação de uma reforma tributária. Entre as propostas em discussão, existe a possibilidade de uma mudança completa no sistema de tributação ao consumo, que extinguiria três tributos federais - IPI, PIS e COFINS, ICMS, que é estadual, e o ISS, municipal, para a criação de um único novo Imposto sobre Operações com Bens e Serviços (IBS) que incidiria sobre o consumo. A Devedora não pode assegurar que não haverá uma reforma tributária ou mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis que alterarão o atual regime tributário a que se submete a Devedora, ou que os incentivos fiscais serão efetivamente mantidos nas atuais condições até o final de seus prazos de vigência, ou que será capaz de renovar os incentivos fiscais em condições favoráveis depois de expirados seus prazos atuais. Caso essas mudanças aumentem, direta ou indiretamente, a carga tributária da Devedora pode ter sua margem bruta reduzida, impactando material e adversamente os seus negócios e resultados operacionais.

Eventos climáticos extremos podem ocasionar danos às construções ou interferir no cronograma de execução dos nossos projetos, o que pode resultar em custos adicionais para a Devedora

A ocorrência de mudanças relevantes no clima, incluindo inundações e erosões causadas pelo aumento das chuvas ou escassez de água, pode demandar novos investimentos além dos já planejados. A ocorrência de tais fatos resultaria em investimentos adicionais aos planejados, o que pode afetar adversamente os negócios da Devedora e impactar os seus negócios e a sua condição financeira.

Adicionalmente, condições climáticas adversas interferem no cronograma de execução de projetos da Devedora, o que pode levar ao adiamento nos cronogramas dos projetos e de investimentos da Devedora, impactando negativamente em sua arrecadação. Caso a Devedora não seja capaz de adaptar-se de forma satisfatória a eventuais mudanças climáticas, o resultado operacional e condição financeira da Devedora podem ser adversamente afetados.

Aumentos no preço de matérias-primas poderão elevar custos da Devedora e reduzir os retornos e os lucros

Os insumos básicos utilizados na construção de galpões logísticos incluem diversos materiais, como concreto, blocos de concreto, aço, tijolos, vidros, madeiras, equipamentos, telhas, tubulações, dentre outros. Portanto, aumentos nos preços dos insumos motivados por quaisquer aspectos econômicos, incluindo escassez, poderão aumentar os custos de construção da Devedora, afetando adversamente os seus negócios.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos para a Devedora

A Devedora, seus administradores, acionistas controladores e suas controladas são e/ou poderão vir a ser réus em processos judiciais e administrativos, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista (ou de qualquer outra natureza), cujos resultados a Devedora não pode garantir que serão favoráveis, ou, ainda, que tais ações estejam plenamente provisionadas. Decisões contrárias que afetem a reputação ou os interesses da Devedora, de seus administradores, de seus acionistas controladores e/ou de suas controladas, ou que alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios conforme inicialmente planejados ou a capacidade da Devedora de contratar com o poder público, e que não tenham provisionamento (total ou parcial) adequado ou que possam resultar no afastamento de nossos administradores poderão causar um efeito adverso para a Devedora e/ou afetar sua reputação.

Pela natureza do seu negócio, em alguns dos empreendimentos da Devedora é condômina em condomínios edifícios, e como tal, pode ser responsável por eventuais contingências de qualquer natureza relativas aos respectivos empreendimentos. Caso tais condomínios não disponham dos recursos necessários ao pagamento dessas eventuais contingências materializadas, a Devedora, na qualidade de condômina, pode ser demandada a realizar tais pagamentos, o que pode ocasionar um efeito adverso nos seus negócios e resultados, bem como afetar a reputação da Devedora.



Fatores de Risco

Riscos Relacionados à Emissora

Para consultar a descrição completa referente aos riscos enfrentados pela Emissora ou aos quais estão sujeitos investimentos no Brasil em geral, os Investidores devem consultar o Formulário de Referência da Emissora, disponível no site Emissora (<https://truesecuritizadora.com.br/>), no site da CVM (www.cvm.gov.br) e no site da B3 (www.b3.com.br). Os negócios, situação financeira, ou resultados da Emissora podem ser adversa e materialmente afetados por esses riscos. Riscos adicionais que não são atualmente do conhecimento da Emissora ou que ela julgue, nesse momento, ser de pequena relevância, também podem vir a afetar os seus negócios e, conseqüentemente, sua situação financeira.

Riscos relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Na data base de 31 de dezembro de 2022, o capital social da Emissora era de R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais), que corresponde a, aproximadamente, 0,16% (dezesseis centésimos por cento) do Valor Total da Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI e, conseqüentemente, os Titulares dos CRI não receberão a totalidade dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI.

Registro da CVM

A Emissora atua no mercado como companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Lei 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 pode ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária.

Crescimento da Emissora e de seu capital

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

A importância de uma equipe qualificada

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

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

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

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o regime fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência no País sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.



Fatores de Risco

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

Os CRI são lastreados nas Debêntures, representadas pela CCI, de emissão da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, representativas do Crédito Imobiliário e vinculado aos CRI por meio do estabelecimento do regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo, pelos Titulares dos CRI, dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI.

Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial das Debêntures, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares de CRI pelos Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Manutenção do Registro de Companhia Aberta

A atuação da Emissora como companhia securitizadora de emissões de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias nos termos da Resolução CVM 60. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM conforme disposto na regulamentação aplicável, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio, inclusive o presente CRI.

Risco da não realização da carteira de ativos

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários e do agronegócio, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários e do agronegócio através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio, cujos patrimônios são administrados separadamente. No que se refere a presente Emissão, o Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes do presente CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia de Titulares de CRI, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

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.cvm.gov.br) e no website de relações com investidores da Emissora (<http://www.truesecuritizadora.com.br/>).



Fatores de Risco

Ausência de Coobrigação da Emissora

Os Patrimônios Separados constituídos em favor dos Titulares de CRI não contam 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 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, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente os Patrimônios Separados e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

MATERIAL PUBLICITÁRIO



André Vitória
CFO e Diretor Executivo de RI

Sergio Fischer
CEO

logcp.com.br

Av. Professor Mario Werneck,
621, 10º andar, Estoril, Belo
Horizonte | MG CEP 30455-610

+55 (31) 3615-8400
ri@logcp.com.br

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