



Agente Fiduciário



Ofertas Públicas



Certificado de Recebíveis Imobiliários da 120ª Emissão, em série única, da Opea Securitizadora S.A.

Resolução CVM 160 | R\$ 250 milhões

COORDENADOR LÍDER



CONFIDENCIAL | Maio de 2023

LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

Disclaimer



Este material foi preparado pelo Banco Safra S.A. (“**Coordenador Líder**”), pelo Banco BTG Pactual S.A. (“**Banco BTG**”) e pelo Banco Itaú BBA S.A. (“**Banco Itaú**”, quando denominado em conjunto com o Banco BTG e o Coordenador Líder, os “**Coordenadores**”), exclusivamente com a finalidade de servir como suporte às apresentações de *roadshow* relacionado à 120ª (centésima vigésima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”), em série única, da Opea Securitizadora S.A. (“**Emissora**”), lastreados em créditos imobiliários devidos pela Farmácia e Drogaria Nissei S.A. (“**Devedora**”), para distribuição pública, sob rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**” e “**Oferta**”, respectivamente), e não implica, por parte dos Coordenadores, em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste material ou julgamento sobre a qualidade da Oferta, da Emissora, da Devedora, dos Fiadores ou dos títulos objeto deste material e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nos CRI.

Este material é confidencial, de uso exclusivo de seus destinatários e não deve ser reproduzido ou divulgado a quaisquer terceiros, sendo proibida sua reprodução, total ou parcial.

Este material apresenta informações resumidas, não sendo um documento completo, e tem caráter meramente informativo, de modo que potenciais investidores, antes de decidir pelo investimento nos CRI, devem fundamentalmente ler o “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliário, em até 2 (duas) Séries da 120ª (centésima vigésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A.*” (“**Prospecto Preliminar**”) e o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Duas Séries, da 120ª Emissão da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Farmácia e Drogaria Nissei S.A.*” (“**Termo de Securitização**”), em especial o capítulo de fatores de risco, e os demais documentos da Oferta para uma descrição mais detalhada da Oferta e dos riscos envolvidos. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto Preliminar que conterá informações detalhadas a respeito da Oferta e dos CRI.

A decisão de investimento nos CRI é de exclusiva responsabilidade do potencial investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais investidores 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.

Disclaimer



Este Material Publicitário destina-se somente para informações de investidores e não deve, em qualquer circunstância, ser considerado uma recomendação de subscrição e integralização dos CRI, bem como não deve ser interpretado como um convite, uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários, recomendação de investimento, sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários.

A divulgação dos termos e condições da Oferta está sujeita aos limites e restrições estabelecidos na Resolução CVM 160.

O Prospecto Preliminar, pode ser obtido junto à Emissora, os Coordenadores, a CVM e a B3, por meio dos sites:

- **Emissora:** <https://www.opeacapital.com/> (neste *website*, no final da página à esquerda, clicar em “Ofertas em Andamento” e em seguida localizar o documento desejado).
- **Coordenador Líder:** www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm (neste *website*, clicar em “CRI – Nissei” e em seguida localizar o documento desejado).
- **Coordenadores**
 - **Banco BTG Pactual:** <https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste *website*, clicar em “Mercado de Capitais + Download”, depois clicar em “2023”, depois procurar “CRI NISSEI - OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 120ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA OPEA SECURITIZADORA S.A.” e selecionar o documento desejado).
 - **Banco Itaú:** <https://www.itaubba.com.br/itauofertas-publicas/> (neste *website* localizar e clicar em “Farmácia e Drogaria Nissei S.A.”, clicar localizar “2023” em seguida localizar “CRI” e então localizar o documento desejado).
 - **B3:** www.b3.com.br (neste *website* acessar o menu “Produtos e Serviços”, no menu, acessar na coluna “Negociação” o item “Renda Fixa”, em seguida, no menu “Títulos Privados” clicar em “Saiba Mais”, e na próxima página, na parte superior, selecionar “CRI” e, na sequência, à direita da página, no menu “Sobre o CRI”, selecionar “Prospectos”, e no campo “Emissor” buscar por “OPEA SECURITIZADORA S.A.”, buscar no campo “Emissão” a 120ª emissão e localizar o documento desejado).
- **CVM:** www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website*, acessar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRI (Fundos.NET)”, e clicar no link “Informações de CRI e CRI (Fundos.NET)”. Na página clicar no canto superior esquerdo em “Exibir Filtros”, em “Tipo de Certificado” selecionar “CRI” e em “Securizadora” buscar “Opea Securizadora S.A.”. Em seguida clicar “categoria” e selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” localizar o documento desejado).

Disclaimer



A Emissora, a Devedora, os Fiadores e os Coordenadores não atualizarão quaisquer das informações contidas nesta apresentação, sendo certo que as informações aqui contidas refletem as atuais condições da Devedora e ponto de vista desta até esta data, estando sujeitas a alterações, sem aviso prévio aos destinatários. Ainda, os Coordenadores não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste material.

Os Coordenadores tomaram todas as cautelas e agiram com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pela Emissora, pela Devedora e pelos Fiadores sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, 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, os documentos da Oferta e este material são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

A OFERTA SERÁ DESTINADA A INVESTIDORES QUALIFICADOS E, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160 SERÁ REGISTRADA PERANTE A CVM POR MEIO DO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO.

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

As informações contidas neste material não são garantia de futura performance. Os investidores devem estar cientes de que tais informações estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados às operações da Devedora que podem fazer com que os seus resultados futuros sejam substancialmente diferentes dos resultados passados. Eventuais estimativas contidas neste material decorrem de avaliações oriundas essencialmente de fontes prestadas pela Devedora ou de fontes públicas. Os resultados futuros poderão ser diferentes dos aqui mencionados e essas diferenças podem ser significativas, como resultado de diversos fatores, incluindo, mas sem se limitar a mudanças nas condições de mercado.

A Oferta dos CRI é destinada exclusivamente a investidores profissionais e investidores qualificados, nos termos dos artigos 11 e 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“Investidores” e “Resolução CVM 30”, respectivamente), e será distribuída sob rito de registro automático de distribuição nos termos da Resolução CVM 160, não se sujeitando à análise prévia da CVM.

Disclaimer



Adicionalmente, a Oferta será registrada perante a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”) nos termos do parágrafo único do artigo 6º do Anexo I, do “*Código de Ofertas Públicas*”, em vigor desde 2 de janeiro de 2023, exclusivamente para envio de informações que irão compor a base de dados da ANBIMA. Nesse sentido, os documentos relativos aos CRI e à Oferta, incluindo, sem limitação, todos os documentos da Oferta e o presente material informativo, não foram e não serão objeto de revisão pela CVM, pela ANBIMA ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora.

Os CRI serão depositados para distribuição pública no mercado primário exclusivamente por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“**MDA**”) e depositados para negociação no mercado secundário por meio do Sistema Balcão B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“**B3**”), administrados e operacionalizados pela B3, sendo a distribuição e as negociações dos CRI liquidadas financeiramente por meio da B3 e os CRI custodiados eletronicamente exclusivamente na B3. Os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário em mercado de balcão organizado entre investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30. Após 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário em mercado de balcão organizado com o público investidor em geral, nos termos do artigo 86, III, da Resolução CVM 160.

Este material não é direcionado para objetivos de investimento, situações financeiras ou necessidades específicas de qualquer investidor. Este material não tem a intenção de fornecer bases de avaliação para terceiros de quaisquer valores mobiliários e não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de subscrição e integralização dos CRI. Este material informativo não contém todas as informações que um potencial investidor deve considerar antes de tomar sua decisão de investimento nos CRI. A subscrição e integralização dos CRI no âmbito da Oferta poderão ser feitas apenas por Investidores, capazes de entender e assumir os riscos envolvidos nesse tipo de operação. Os Investidores devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora, os Fiadores, os CRI e a Oferta.

A Oferta não é adequada aos Investidores que **(i)** não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Oferta e/ou nos CRI ou que não tenham acesso à consultoria especializada, em especial regulatórias, meios de pagamentos, tributárias, negociais, de investimentos e financeiras; e **(ii)** necessitem de liquidez considerável com relação aos CRI, uma vez que a negociação de CRI no mercado secundário é restrita.

Disclaimer



Os Investidores devem estar cientes das restrições previstas na Resolução CVM 160 quanto à divulgação da Oferta. Nesse sentido, deve o Investidor comprometer-se, portanto, a não divulgar e/ou fornecer a terceiros, reproduzir ou, ainda, de qualquer modo, dispor de quaisquer informações relacionadas à Oferta às quais tenha acesso, não se limitando àquelas contidas neste material.

A Oferta, em hipótese alguma, compreenderá a busca de investidores por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou por meio da utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores.

Os Investidores deverão tomar a decisão de prosseguir com a subscrição e integralização dos CRI considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão, por conta própria, ter acesso a todas as informações que julguem necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRI.

ESTE MATERIAL INFORMATIVO É CONFIDENCIAL E DE USO EXCLUSIVO DE SEU DESTINATÁRIO E NÃO DEVE SER REPRODUZIDO OU DIVULGADO A QUAISQUER TERCEIROS. AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL INFORMATIVO CONSTITUEM UM RESUMO DOS PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES DOS CRI, OS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITOS NO PROSPECTO PRELIMINAR E NOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO. ESTE MATERIAL INFORMATIVO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA DOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE OS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NO PROSPECTO PRELIMINAR. ADICIONALMENTE, ESTE MATERIAL INFORMATIVO NÃO SE DESTINA À UTILIZAÇÃO EM VEÍCULOS PÚBLICOS DE COMUNICAÇÃO, TAIS COMO JORNAIS, REVISTAS, RÁDIO, TELEVISÃO, PÁGINAS ABERTAS NA INTERNET OU EM ESTABELECIMENTOS ABERTOS AO PÚBLICO.

O PRESENTE DOCUMENTO NÃO CONSTITUI OFERTA 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, SEUS PRÓPRIOS CONSULTORES E ASSESSORES ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Disclaimer



OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE OS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO, EM ESPECIAL O PROSPECTO PRELIMINAR E OS FATORES DE RISCO LÁ DESCRITOS, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO.

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

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

Termos & Condições



Emissora	Opea Securitizadora S.A.							
Devedora	Farmácia e Drogaria Nissei S.A.							
Coordenadores	Banco Safra (Líder), BTG Pactual e Itaú BBA							
Assessores Jurídicos	TCMB (Devedora) e Pinheiro Neto (Coordenadores)							
Agente Fiduciário	Oliveira Trust							
Instrumento e Formato	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), nos moldes da Resolução CVM160							
Lastro	Debêntures não conversíveis em ação, da espécie com garantia real, e garantia adicional fidejussória, em série única, para colocação privada, devidas pela Devedora, sendo os recursos líquidos destinados para pagamento de aluguéis ainda não incorridos e reembolso de gastos já incorridos com pagamento de aluguéis referentes a determinados imóveis indicados na Escritura de Emissão de Debêntures							
Volume Total	R\$250 milhões, a serem emitidos em série única							
Rating	brA em escala nacional pela Standard & Poor's							
Características	Série	Prazo	Amortização		Taxa Teto		Pagamento	
	1	5 anos	Trimestral, a partir do 2º ano		CDI + 3,50% a.a.		Trimestral	
Garantias	(i) Cessão fiduciária de recebíveis de cartão de crédito (maior entre 20% do saldo devedor e R\$50 milhões) e (ii) Fiança de Hatake Ltda. e Sérgio Maeoka							
Covenants	<i>Pari passu</i> à 2ª emissão de debêntures, enquanto esta estiver vigente. Após, <i>pari passu</i> à 4ª emissão de debêntures							
Covenants Vigentes		Jun-23	Dez-23	Jun-24	Dez-24	Jun-25	Dez-25	Após Dez-25
	2ª Emissão	3,00x	3,00x	2,75x	2,75x	2,50x	2,50x	-
	4ª Emissão	3,60x	3,25x	3,25x	3,00x	3,00x	2,75x	2,75x
Cronograma Estimado	<i>Bookbuilding</i> estimado para 23/06/2023 e liquidação para 28/06/2023							



Sobre a Nissei



Estratégia de Negócio



Principais Números



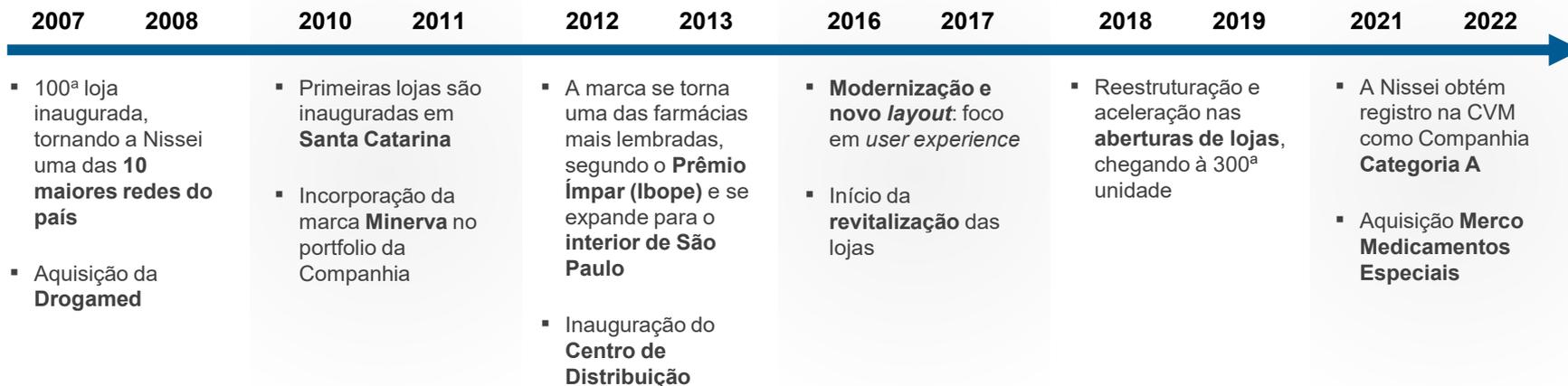
Fatores de Risco

LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

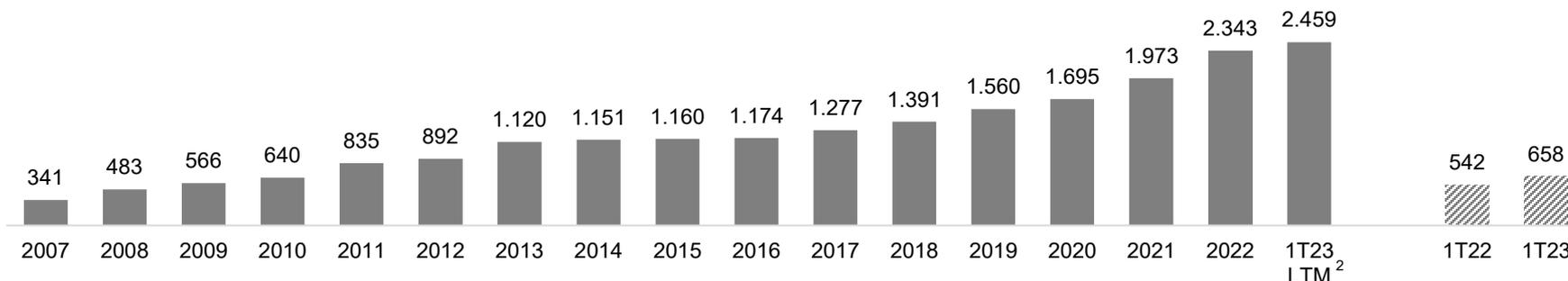
+30 anos de história



Fundada em 1986, em Curitiba, a Nissei atua como *drugstore* desde 2000 e apresentou crescimento superior a 7x desde 2007



Evolução da Receita Bruta¹ (em R\$ milhões)



Fonte: Dados da Companhia

10 Notas: (1) Abertura e reconciliação da Receita Bruta disponível na Seção Devedora, “Índices Financeiros da Devedora”; (2) O cálculo LTM (last twelve months) do período de 12 meses findo em 31 de março de 2023, é realizado considerando o exercício de doze meses findo em 31 de dezembro de 2022, somado ao período de três meses findo em 31 de março de 2023 e subtraindo o período de três meses findo em 31 de março de 2022.

LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

A maior rede de drogarias do Paraná

Drugstore de referência no Brasil, com presença de serviços e conveniência



Nossa Presença

+350 lojas em 3 estados do Brasil



+19%
market share
no Paraná

24% em Curitiba
19% em Londrina
62% em Paranaguá

Premiações



Destaques Operacionais



357 lojas no 1T23
vs. 328 no 1T22



2,39% crescimento
Same Store Sales¹ 1T23



+264m² de área
média de loja

Destaques Financeiros

Receita Bruta²



EBITDA²



Fonte: Dados da Companhia

11 Notas: (1) Crescimento nas vendas das lojas já existentes no período anterior; (2) Abertura e Reconciliação da Receita Bruta e EBITDA disponível na Seção Devedora, “Índices Financeiros da Devedora”.

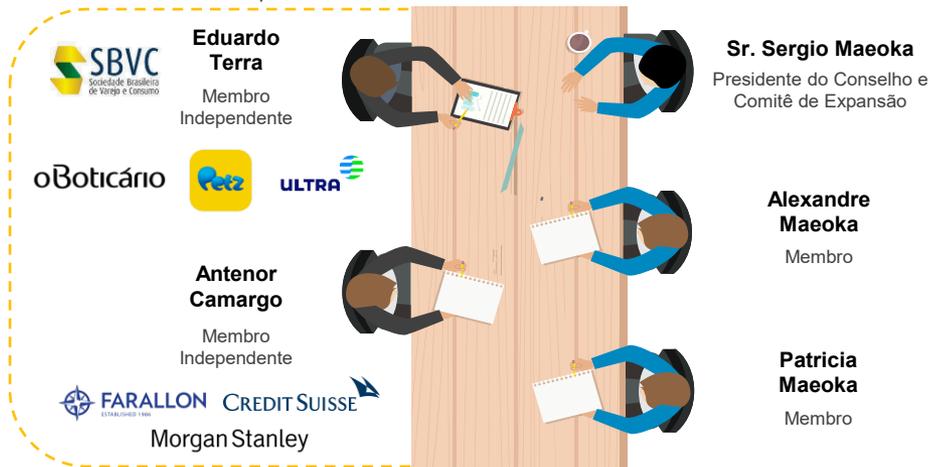
LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

Governança Corporativa

Estrutura Acionária e Conselho de Administração



Membros Independentes



Alexandre Maeoka
CEO

+10

+12



André Lissner
CFO / RI

+6

+28



Marcelo Damari
Diretor de Vendas

+5

+27



Ana Paula Bukowski
Diretora Jurídico

+10

+10



Adailton Silva
Diretor Comercial

+7

+27



Regina Molinari
Diretora de RH

+15

+28



Jeisan Santos
Diretor de Marketing

+6

+28

Anos de Nissei

Anos de Experiência



Sobre a Nissei



Estratégia de Negócio



Principais Números



Fatores de Risco

LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

Operação em formato de *drugstore*...

Mix de produtos variado e amplo espaço para comportar essa diversificação



CARACTERÍSTICAS

OUTPUT

Lojas com alta metragem

Mix de produtos

Ênfase no atendimento



Espaço e dinâmica comportando conveniência e serviços



... sem deixar de lado medicamentos, OTC e saudabilidade



... com lojas físicas revitalizadas e adaptadas ao público alvo

Somos “clusterizados”, possuindo assim uma gama de mix de produtos que nos permite atender todos os tipo de público.



Melhor gestão de material



Porto seguro



Adensamento



Melhor ciclo financeiro



Falamos a linguagem tanto das capitais como interior



Marketing diferenciado



Democrático



Particularidades regionais



Revitalização de Lojas em 2018 e 2019

Revitalização de todas as lojas da rede já realizada

Novo planograma, layout e comunicação visual



Modelo *omnichannel* e ecossistema integrado



Rede de lojas



Distribuição integrada



App para smartphones



Loja virtual

Brick-and-mortar



E-commerce

Serviços resultantes da integração digital da Companhia

1 *Pick up in Store*

- Pedidos realizados no site podem ser retirados em todas as lojas em Curitiba
- Facilidade de compra

2 Entregas

- Retirada no carro, agendada e *Super Apps* em até 2h
- Vendas por telefone e *Express* em até 1h

3 Aplicativo

- Interatividade com o cliente, oferecendo:
 - Mapa de lojas
 - E-commerce
 - Ofertas especiais
 - Carteira digital (*cashback*)



Redução no investimento em *marketing*

As lojas físicas se tornam base de divulgação da marca Nissei para potenciais clientes da plataforma digital



Maior fluxo de pessoas

Os clientes que vão até as lojas físicas para retirar ou trocar seus produtos comprados *online*



Maior segurança

A presença da loja física cria um ambiente de segurança para que o cliente possa comprar *online*

Avenidas de Crescimento

A

Abertura de Novas Lojas



- Consolidação no Paraná
- Expansão para Santa Catarina, interior de São Paulo e outras regiões

B

Aquisição de Drogarias Médias



- Aproveitar oportunidades de M&A no pós-Covid
- Flexibilidade de balanço para crescimento inorgânico oportunamente

C

Tendência Digital e de Hubs de Saúde



- Diversificação dos canais de atendimento em plataformas
- Tendência de farmácias se consolidarem como *hubs* de saúde para a população

D

Novos Nichos de Mercado



- Aumento do *mix* de produtos
- “Sempre com você promovendo saúde e bem estar” de forma a ter ainda uma gama de atendimentos na jornada do paciente com *mix*, nichos e mercados

E

Outras Oportunidades



- Aumento de vendas por plataformas digitais
- Crescimento de serviços no *mix* de receita (ex.: vacinação e manipulação)



Sobre a Nissei



Estratégia de Negócio



Principais Números



Fatores de Risco

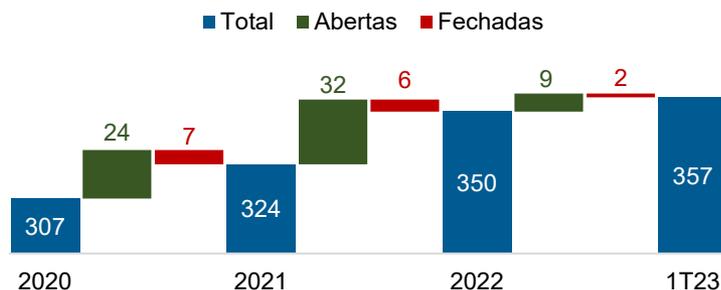
LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

Destaques operacionais

Crescimento na abertura de lojas e maior rentabilidade por unidade

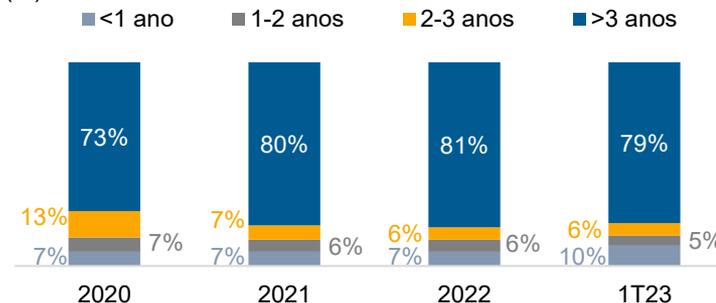
Histórico de Lojas¹

(nº de lojas)



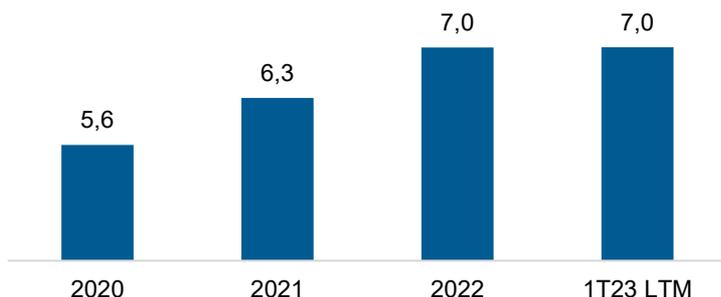
Distribuição por Maturação

(%)



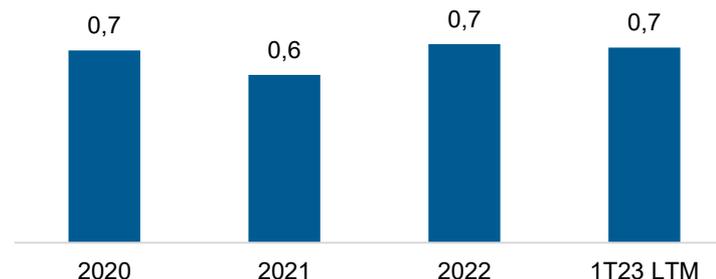
Receita Bruta por Loja²

(R\$ milhões)



EBITDA por Loja²

(R\$ milhões)

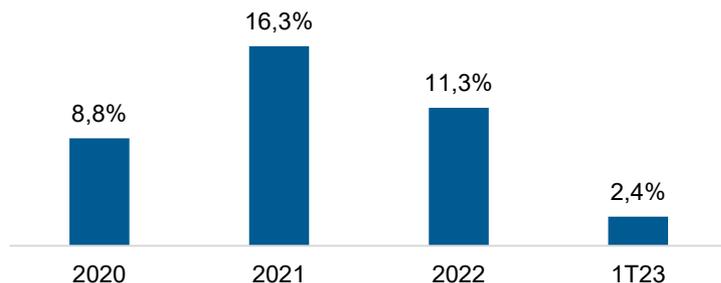


Destaques financeiros

Crescimento constante de receita sem comprometer os níveis de margem

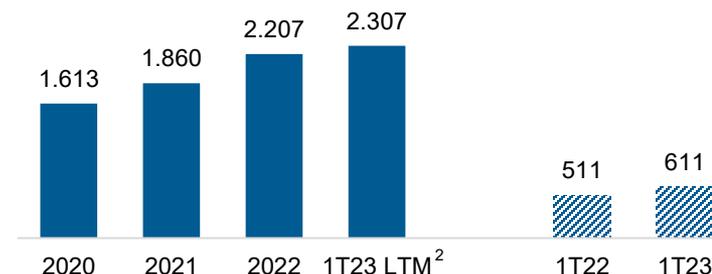
Crescimento de Same Store Sales¹

(%)



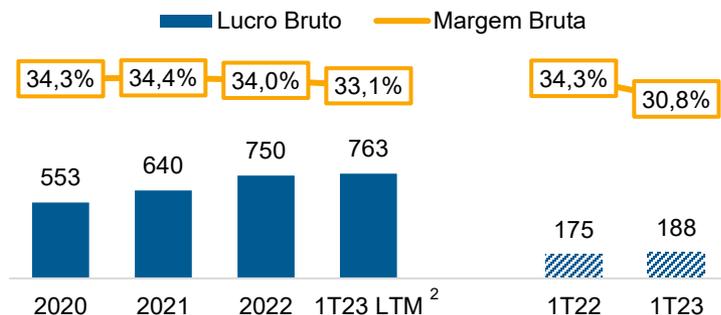
Receita Líquida

(R\$ milhões)



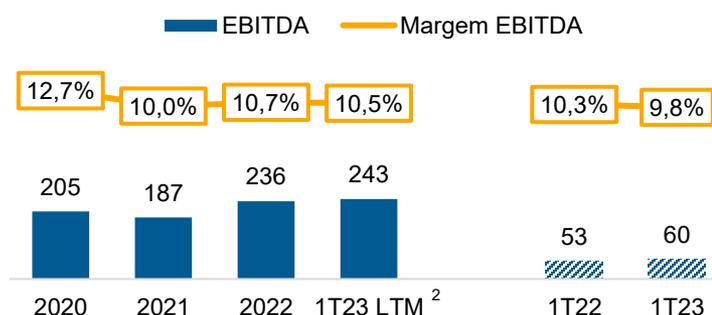
Lucro Bruto e Margem Bruta

(R\$ milhões, %)



EBITDA³ e Margem EBITDA

(R\$ milhões, %)



Fonte: Dados da Companhia

20

Notas: (1) Crescimento apresentado nas vendas das lojas já existentes no período anterior; (2) O cálculo LTM (last twelve months) do período de 12 meses findo em 31 de março de 2023, é realizado considerando o exercício de doze meses findo em 31 de dezembro de 2022, somado ao período de três meses findo em 31 de março de 2023 e subtraindo o período de três meses findo em 31 de março de 2022; (3) Abertura e Reconciliação do EBITDA disponível na Seção Devedora, “Índices Financeiros da Devedora”.

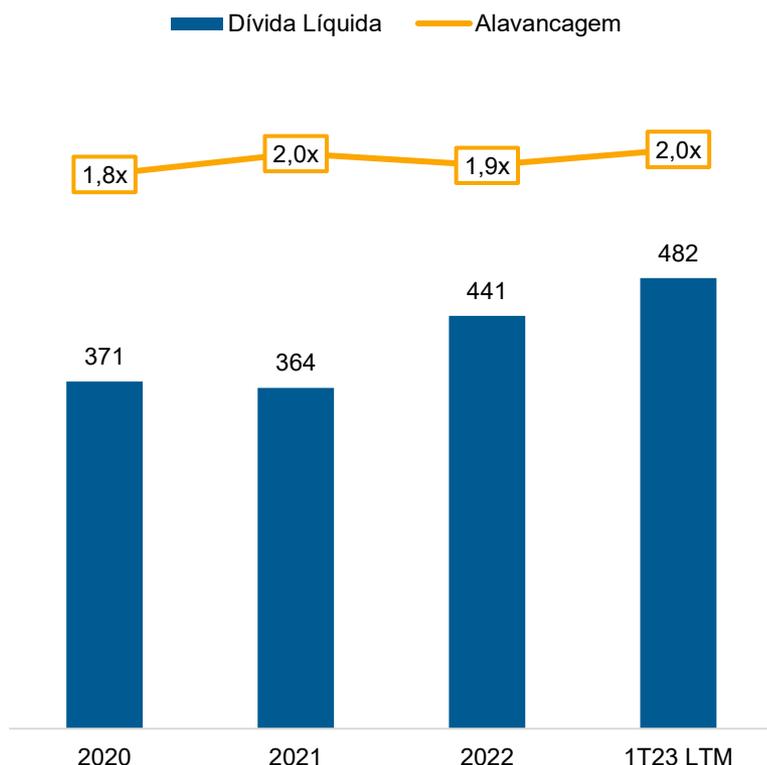
LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

Perfil da dívida

Reperfilamento do endividamento e redução da alavancagem

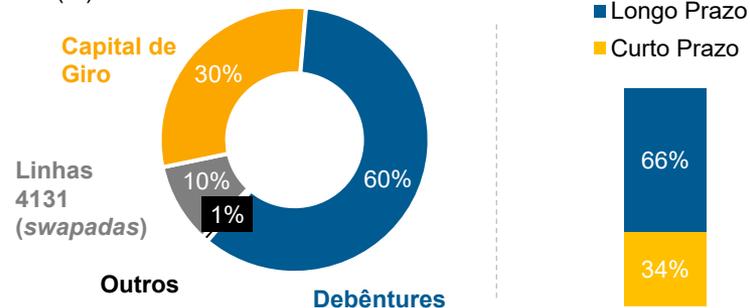
Dívida Líquida¹ e Alavancagem¹

(R\$ milhões, x)



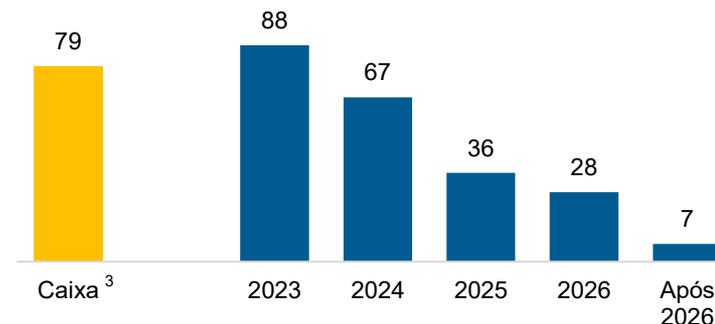
Perfil da Dívida e Prazo | 1T23

(%)



Cronograma de Amortização² | 1T23

(R\$ milhões)



Fonte: Dados da Companhia

21

Notas: (1) Abertura e Reconciliação de Dívida Líquida e Alavancagem disponível na Seção Devedora, “Índices Financeiros da Devedora”; (2) Não inclui debêntures; (3) Inclui aplicações financeiras de curto prazo e instrumentos financeiros derivativos.

LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”



Sobre a Nissei



Estratégia de Negócio



Principais Números



Fatores de Risco

LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco



O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, aos Fiadores, à Devedora e suas atividades, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora, os Fiadores e/ou a Devedora e, conseqüentemente, gerar uma perda financeira para o Investidor.

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

Para os efeitos desta Seção, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora, sobre a Devedora, os Fiadores e, conseqüentemente, gerar uma perda financeira para o Investidor, quer se dizer que o risco, incerteza poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora, dos Fiadores ou da Devedora e, conseqüentemente, gerar uma perda financeira para o Investidor, 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.

Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à Oferta e à Securitizadora, incluindo, mas sem limitação:

Fatores de Risco



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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

(ii) Risco da existência de credores privilegiados. Não obstante o disposto no parágrafo 4º do artigo 27 da lei 14.430, a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que “permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Embora a Lei nº 14.430, seja posterior à Medida Provisória 2.158-35, e específica, no que se refere a lastros de certificados de recebíveis, como os de CRI, não houve revogação expressa desta. Nesse sentido, caso o dispositivo acima da Medida Provisória 2.158-35 seja aplicado, as Debêntures e os Créditos Imobiliários delas decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os Titulares de CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização dos créditos do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível que créditos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Emissora perante aqueles credores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média.

Fatores de Risco



(iii) A insolvência da Emissora poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI. Caso seja verificado (i) a insolvência da Emissora, (ii) pedido ou requerimento de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de aprovação e/ou homologação do referido plano de recuperação por seus credores; ou (iii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência formulado por terceiros, não elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora, caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente e de forma transitória a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, no prazo de até 15 (quinze) dias contado do referido evento, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos dos artigos 56 e 39, parágrafo segundo, da Resolução CVM 60 e do artigo 31 da Lei nº 14.430. Caso a liquidação do Patrimônio Separado seja insuficiente para quitar todas as obrigações da Emissora perante os respectivos titulares dos CRI, os titulares dos CRI poderão ter sua remuneração afetada total ou parcialmente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

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

(i) Risco da origem e formalização do lastro dos CRI. O lastro dos CRI é composto pelas Debêntures. Falhas ou erros na elaboração e formalização da Escritura de Emissão, de acordo com a legislação aplicável, poderão afetar o lastro dos CRI e, por consequência, afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e causar prejuízo aos Titulares de CRI. Eventuais mudanças na interpretação ou aplicação da legislação aplicável às emissões de debêntures e aos CRI por parte dos tribunais ou autoridades governamentais de forma a considerar a descaracterização das Debêntures como lastro dos CRI podem causar impactos negativos aos Titulares de CRI. Além disso, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais, ou outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia dos CRI para seus titulares podem afetar negativamente os pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI, uma vez que, de acordo com o Termo de Securitização, esses tributos constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, e não incidirão no Patrimônio Separado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

Fatores de Risco



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

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários que são representados pelas Debêntures.

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

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários que são representados pelas Debêntures.

e) riscos da Oferta

(i) Falta de liquidez dos CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

Fatores de Risco



(ii) A subscrição e integralização das Debêntures, bem como a integralização dos CRI, dependem da implementação de condições precedentes estabelecidas no boletim de subscrição das Debêntures e no Contrato de Distribuição, que podem não se verificar.

O pagamento do valor da integralização das Debêntures somente será realizado pela Emissora após o atendimento das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição e boletim de subscrição das Debêntures. O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes que devem ser satisfeitas anteriormente à liquidação dos CRI. Na hipótese de não atendimento de uma ou mais condições precedentes, a Emissão e a Oferta não serão efetivadas e não produzirão efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Devedora de reembolsar os Coordenadores pelas despesas comprovadamente incorridas e comprometidas com relação à Oferta e/ou relacionadas ao Contrato de Distribuição, bem como do pagamento da Remuneração de Descontinuidade, conforme definida no Contrato de Distribuição. Em caso de cancelamento da Oferta, todos os Pedidos de Reserva e intenções de investimentos serão automaticamente cancelados e a Emissora, a Devedora e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

Fatores de Risco



(iii) Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado dos CRI, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário.

Conforme descrito na página 6 do Prospecto, haverá o Resgate Antecipado dos CRI caso seja verificado (i) Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (ii) Resgate Antecipado por Alteração de Tributos; e (iii) declaração de vencimento antecipado das Debêntures, ficando a Devedora obrigada a resgatar a totalidade das Debêntures e a Emissora, conseqüentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o conseqüente cancelamento das Debêntures e dos CRI que venham a ser resgatados. Nesses casos, os titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI. O Resgate Antecipado dos CRI pode 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, podendo resultar em prejuízo aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

Fatores de Risco



(iv) Os CRI poderão ser objeto de Amortização Antecipada Facultativa, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário.

A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Emissora e dos titulares dos CRI, realizar a Amortização Antecipada Facultativa das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão e, conseqüentemente, a Emissora estará obrigada a amortizar antecipadamente os respectivos CRI, nos termos da página 6 do Prospecto. Nesses casos, os titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI. A Amortização Antecipada Facultativa e a conseqüente amortização antecipada dos CRI pode impactar de maneira adversa a liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, podendo resultar em prejuízo aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior

(v) A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding pode afetar adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI e poderá resultar na redução da liquidez dos CRI.

A Remuneração dos CRI será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Nos termos da regulamentação em vigor, serão aceitas no Procedimento de *Bookbuilding* intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que poderá impactar adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI. A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI para os Investidores, reduzindo liquidez dessas CRI posteriormente no mercado secundário. Os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI que subscreverem e integralizarem fora de circulação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

Fatores de Risco



(vi) 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 Dia Útil subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme abaixo definido), observado o artigo 54, §1º, inciso 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

(vii) 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, 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 aquisição 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 Devedora, na forma prevista na Escritura de Emissão, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Caso ocorra o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, poderá ser afetada negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, a remuneração dos titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

Fatores de Risco



(viii) Risco de pagamento das Despesas pela Devedora.

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, diretamente ou através do Fundo de Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso estes não sejam suficientes, pelos titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

(ix) Risco de rebaixamento da Classificação de Risco da Emissão.

Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI poderá dificultar a captação de recursos pela Devedora, bem como acarretar redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário e causar um impacto negativo na Devedora. Para se realizar uma classificação de risco (*rating*), certos fatores relativos à Emissora e à Devedora e/ou aos CRI são levados em consideração, tais como a condição financeira, administração e desempenho das sociedades e entidades envolvidas na operação, bem como as condições contratuais e regulamentares do título objeto da classificação. São analisadas, assim, as características dos CRI, bem como as obrigações assumidas pela Emissora e pela Devedora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Emissora e da Devedora, dentre outras variáveis consideradas pela agência de classificação de risco. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto a diversos fatores, incluindo, quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado relativos à Amortização e Remuneração dos CRI. Caso a classificação de risco originalmente atribuída aos CRI e/ou à Devedora seja rebaixada, a Devedora poderá encontrar dificuldades em realizar outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, conseqüentemente, ter um impacto negativo nos resultados e nas operações da Devedora e nas suas capacidades de honrar com as obrigações relativas à Oferta. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco.

Fatores de Risco



Assim, o rebaixamento de classificações de risco obtidas com relação aos CRI, assim como na classificação de risco corporativo da Devedora, pode obrigar esses Investidores a alienar seus CRI no mercado secundário, podendo vir a afetar negativamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário e, conseqüentemente, a remuneração dos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

(x) O risco de crédito da Devedora e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem 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. O Patrimônio Separado, constituídos em favor dos titulares dos CRI, não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora 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 e, conseqüentemente, gerar atraso e/ou prejuízo da remuneração dos Investidores. Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos. Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração 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 poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização e, conseqüentemente, gerar atraso e/ou prejuízo da remuneração dos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

Fatores de Risco



(xi) Risco de Concentração.

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 Remuneração dos CRI, gerando prejuízo financeiro aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior.

(xii) 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 Emissão 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 perda 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, gerando assim uma insegurança jurídica e um risco aos titulares dos CRI, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Oferta e os CRI e/ou em um eventual cenário de discussão e/ou de identificação de lacuna na regulamentação existente, (i) editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Emissora, os Fiadores, a Devedora e/ou os CRI, bem como (ii) preferir decisões que podem ser desfavoráveis aos interesses dos titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média.

Fatores de Risco



(xiii) Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

A Emissora e o Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 (“**Resolução CVM 17**”) e da Lei nº 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos titulares dos 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 e, conseqüentemente, gerar atraso e/ou descontos na remuneração dos titulares 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, conseqüentemente, gerar atraso e/ou descontos na remuneração dos titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média.

(xiv) Quórum de deliberação em Assembleia Especial.

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais são aprovadas por maioria dos CRI em Circulação em primeira convocação e por maioria dos presentes em segunda convocação, nas respectivas Assembleias Especiais, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos da página 9 do Prospecto 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 dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média.

Fatores de Risco



(xv) Risco acerca do Processo de auditoria legal (due diligence) restrito da Devedora e dos Fiadores e de auditoria legal (due diligence) das informações financeiras da Devedora.

A Devedora e os Fiadores foram objeto de auditoria legal restrita para fins desta Oferta, de modo que foram verificadas apenas contingências relevantes, certidões e verificação de poderes para a celebração dos instrumentos que configuram a operação e aprovações societárias. Eventuais contingências da Devedora, Fiadores e seus negócios podem afetar sua capacidade de pagamento sob as Debêntures e, com efeito, o pagamento dos CRI e, conseqüentemente, a remuneração dos Investidores. Não foi realizada auditoria legal das informações financeiras da Devedora e dos Fiadores, bem como, não foi emitida opinião legal relativas à tais informações, assim sendo, não se pode prestar afirmações acerca de sua capacidade de pagamento sob as Debêntures e, com efeito, do pagamento dos CRI e, conseqüentemente, a remuneração dos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média.

(xvi) Risco inerente às Aplicações Financeiras Permitidas.

Todos os recursos oriundos dos créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora poderão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas. Como quaisquer ativos financeiros negociados no mercado financeiro e de capitais, os ativos financeiros passíveis de investimento pela Emissora junto às instituições autorizadas e/ou suas partes relacionadas, estão sujeitos a perdas decorrentes da variação em sua liquidez diária, rebaixamentos da classificação de investimento, fatores econômicos e políticos, dentre outros, podendo causar prejuízos aos Titulares de CRI. Para fins deste Prospecto, “**Aplicações Financeiras Permitidas**” são as aplicações financeiras permitidas em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras com rating igual ou acima de “AA+”, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras com rating igual ou acima de “AA+” e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras com rating igual ou acima de “AA+”.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média.

Fatores de Risco



(xvii) Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures.

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos das Debêntures emitidas pela Devedora, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRI durante todo o prazo de Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os titulares poderão ser negativamente afetados, causando prejuízos, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Emissora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média.

(xviii) Riscos relacionados à Tributação dos CRI.

Desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal Brasileira, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos titulares dos CRI, sendo certo que a Devedora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI. Assim sendo, os titulares dos CRI poderão ter que arcar com novos tributos e/ou alteração da alíquota de tributos já existem que, conseqüentemente, poderão afetar o valor líquido de suas remunerações.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

Fatores de Risco



(xix) Risco acerca dos atos societários relacionados à Oferta.

Falhas na elaboração e formalização dos atos societários relacionados à Emissão, de acordo com a legislação aplicável e no registro dos mesmos e da Escritura de Emissão na junta comercial competente, podem afetar o lastro dos CRI e, por consequência, afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e, conseqüentemente, gerar prejuízo aos titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(xx) Risco relacionado ao cancelamento ou revogação da Oferta pela CVM.

A CVM poderá, nos termos previstos na Resolução CVM 160, revogar ou cancelar a presente Oferta, afetando assim a emissão dos CRI e, conseqüentemente, gerando prejuízo aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(xxi) Riscos de Formalização do Lastro da Emissão.

Falhas na constituição ou formalização da Escritura de Emissão, bem como a impossibilidade de execução específica de referido título e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, causando prejuízos aos titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

Fatores de Risco



(xxii) Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado.

Nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Lei nº 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. Caso a Emissora seja responsabilizada pelo prejuízo ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar os titulares dos CRI, causando prejuízos aos titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

f) riscos relacionados à Emissora

(i) Risco relacionado à 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, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI, podendo gerar prejuízos aos mesmos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

Fatores de Risco



(ii) 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 prospecto e formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora constantes do Prospecto e do Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, podendo resultar em prejuízos aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(iii) Risco decorrente da inexistência de manifestação pelos Auditores Independentes da Securitizadora no âmbito da Oferta

O Código ANBIMA, em seu artigo 9º, inciso III, prevê a necessidade de manifestação escrita por parte dos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras da Securitizadora constantes no Prospecto Preliminar. No âmbito desta Emissão, não será emitida manifestação escrita por parte dos auditores independentes da Securitizadora acerca da consistência das informações financeiras da Securitizadora constantes nos Prospectos ou no Formulário de Referência da Securitizadora com as demonstrações financeiras por ela publicadas. Consequentemente, os auditores independentes da Securitizadora não se manifestarão sobre a consistência das informações contábeis da Securitizadora constantes nos Prospectos ou dos respectivos Formulários de Referência. Assim, as informações fornecidas sobre a Securitizadora constantes deste Prospecto Preliminar e/ou do Formulário de Referência da Securitizadora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão. Eventual manifestação dos auditores independentes da Securitizadora poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos Investidores quanto à situação financeira da Securitizadora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

Fatores de Risco



(iv) Risco relacionado aos incentivos fiscais para aquisição de CRI.

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários às pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por CRI provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido, afetando a capacidade financeira da Emissora, o que poderia impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI, gerando prejuízos aos mesmos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(v) Risco relacionado a importância de uma equipe qualificada.

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos produtos da Emissora. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora, afetando sua capacidade de gerar resultados, o que poderia impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

Fatores de Risco



(vi) Risco relacionado a exigência de registro da CVM.

Emissora atua no mercado como Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, e sua atuação depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim a emissão dos CRI e, conseqüentemente, gerando prejuízo aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(vii) Risco relacionado ao crescimento da Emissora e seu capital.

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fontes de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora. Caso a Emissora não consiga obter capital, poderá ser afetada sua capacidade de gerar resultados, o que poderia impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI, gerando prejuízos aos mesmos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

Fatores de Risco



(viii) Risco relacionado a fornecedores da Emissora.

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, servicer, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Em relação a tais contratações, caso: (a) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (b) tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços, afetando sua capacidade de gerar resultados, o que poderia impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(ix) Regulamentação do mercado de CRI.

A atividade desenvolvida pela Emissora está sujeita a regulamentação da CVM. Eventuais alterações na regulamentação em vigor poderiam acarretar um aumento de custo nas operações de securitização e conseqüentemente limitar o crescimento e/ou reduzir a competitividade dos produtos da Emissora, podendo afetar a capacidade da Emissora de gerar resultados, o que poderia impactar as atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

Fatores de Risco



(g) riscos relacionados à Devedora e aos Fiadores

Os riscos a seguir descritos relativos à Devedora e aos Fiadores podem impactar adversamente as atividades e situação financeira e patrimonial da Devedora e dos Fiadores. Nesse sentido, os fatores de risco a seguir descritos relacionados à Devedora aos Fiadores devem ser considerados como fatores de risco com potencial impacto na Devedora e nos Fiadores e, nesse sentido, com potencial impacto adverso na capacidade da Devedora e dos Fiadores a de cumprir com as obrigações previstas na Escritura de Emissão e/ou dos demais documentos da Operação de Securitização.

(i) Risco de alteração da regulamentação de produtos farmacêuticos

A Devedora é sujeita ao controle de preços praticado em relação a grande parte dos produtos farmacêuticos comercializados. A Devedora é regulada pelo Governo Federal em relação ao controle de preços de grande parte dos produtos farmacêuticos comercializados. Os preços praticados em relação a tais produtos estão sujeitos a controle regulatório, cujo reajuste de precificação ocorre anualmente, refletindo alterações inflacionárias e de política monetária. Não podemos garantir que o Governo Federal não promoverá controles de preço adicionais ou mais restritivos para os produtos farmacêuticos no futuro, sendo que tais medidas poderão afetar adversamente a Devedora. As exigências e os controles decorrentes de regulamentações existentes ou a serem alteradas ou promulgadas poderão causar efeito adverso sobre as atividades e receita da Devedora. A indústria farmacêutica é sujeita a numerosas regulamentações federais, estaduais e municipais, assim como a padrões de segurança do Ministério da Saúde, da Agência Nacional de Vigilância Sanitária (“**ANVISA**”) e de autoridades de vigilância sanitária estaduais e municipais, bem como leis e regulamentações relativas aos aspectos de proteção ao meio ambiente, saúde e segurança, incluindo a exposição, o manuseio e descarte de substâncias perigosas. Não há como garantir que a Devedora permanecerá completamente enquadrada nos termos das leis e regulamentações vigentes. O cumprimento intempestivo ou o não cumprimento de regulamentações aplicáveis poderá resultar na imposição de sanções na esfera administrativa, civil e criminal, causando efeito adverso para a manutenção de nossos negócios. O comércio varejista de medicamentos, incluindo medicamentos controlados, somente é permitido após a obtenção e manutenção da Autorização de Funcionamento emitida pela ANVISA (“**AFE**”). Desta forma, atrasos na obtenção da AFE, em relação a novos estabelecimentos, poderão impactar a habilidade das novas lojas em comercializar medicamentos.

Fatores de Risco



Do mesmo modo, falhas na manutenção da AFE poderão causar impacto na continuidade das operações comerciais dos estabelecimentos. Além disso, o processo de obtenção e renovação de licenças sanitárias emitidas por autoridades locais, ocorre de acordo com as normas aplicáveis em cada localidade (município ou estado). A renovação é periódica, em intervalos de tempo que variam de acordo com a regulamentação local. Uma vez que o desempenho contínuo e pacífico das atividades nas lojas e preços dos produtos farmacêuticos são considerados um fator relevante para o sucesso da estratégia comercial, a Devedora pode ser afetada negativamente caso ocorra o fechamento desses estabelecimentos em decorrência da não renovação ou não obtenção das licenças de operação necessárias, bem como a Devedora pode ser afetada caso haja alteração em relação ao controle de preços dos produtos farmacêuticos comercializados, o que poderá afetar negativamente os titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média

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

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

Um aumento significativo no valor dos imóveis alugados pode afetar adversamente a posição financeira, o resultado operacional da Devedora e o pagamento das Debêntures.

Fatores de Risco



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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média

(iii) Risco de Concentração dos Negócios nas Regiões Sul e Sudeste

Os negócios da Devedora estão concentrados nas regiões Sul e Sudeste. Em decorrência disso, a atividade da Devedora é influenciada significativamente pelas condições econômicas e demais características desta região. Em 31 de março de 2023, 100% das lojas estavam localizadas nas regiões Sul e Sudeste do Brasil e 100% do faturamento se encontravam ou resultava de tais regiões. Em decorrência disso, nossos negócios são sensíveis às condições econômicas e aos demais fatores que afetam essas regiões, tais como mudanças nos níveis de renda da população, inclusive em face das modificações e/ou revogações em programas de auxílio governamental (tais como o Bolsa Família e, inclusive o auxílio emergencial concedido pelo governo no âmbito da pandemia de COVID-19), custo de energia, nível de concorrência, imóveis, seguro, impostos, aluguéis, clima, fatores demográficos e disponibilidade de mão de obra. Caso haja desaceleração da economia dessas regiões ou ocorram mudanças significativas em quaisquer condições relativas aos fatores acima mencionados que resultem, inclusive, mas não se limitando, na redução da força de trabalho e dos níveis de renda, especialmente em relação à modificação e/ou revogação em programas de auxílio governamental, nossas atividades e os resultados da Devedora poderão ser afetados adversamente, consequentemente podendo afetar os titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor

Fatores de Risco



(iv) Risco da não obtenção, atrasos ou cancelamento de licenças ou alvarás

A implementação e operação das lojas, filiais e projetos da Devedora está condicionada à obtenção e renovação de licenças e alvarás exigidos pela legislação aplicável, tais como a regulamentação ambiental e de zoneamento. A obtenção dessas licenças e desses alvarás está sujeita à outorga pelas autoridades governamentais competentes e à fiscalização de órgãos governamentais, tais como o Ministério Público. A não obtenção, a não renovação, os atrasos, os embargos ou os cancelamentos de licenças e/ou alvarás, por qualquer razão, inclusive por ação do Ministério Público, ou operação em desacordo com as licenças e alvarás e suas condicionantes/exigências técnicas, poderá levar à interrupção ou ao cancelamento da atividade de filiais e/ou dos projetos da Companhia, a penalidades administrativas e criminais ou a multas. Isso poderá causar um impacto negativo adverso relevante sobre a imagem, a reputação, as atividades e os negócios da Devedora. Ainda, o descumprimento da regulamentação poderá sujeitar a Devedora e seus administradores a penalidades administrativas e criminais, bem como ao dever de reparar eventuais danos causados por sua conduta. Ademais, eventuais demoras ou indeferimentos, por parte dos órgãos ambientais licenciadores, na emissão ou renovação dessas licenças, assim como o pedido intempestivo de sua renovação e a eventual impossibilidade de atender às exigências estabelecidas por órgãos ambientais no curso do processo de licenciamento, poderão prejudicar ou mesmo impedir, conforme o caso, a instalação e operação ou manutenção da operação regular dos empreendimentos, o que poderá afetar os resultados da Devedora e conseqüentemente os titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor

Fatores de Risco



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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor

(vi) Riscos de Insuficiência da Fiança

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora e dos Fiadores, a Securitizadora terá que iniciar a cobrança judicial da Devedora e/ou dos Fiadores, que poderão não ter patrimônio suficiente para garantir com o cumprimento das obrigações assumidas. Não há como assegurar que os Fiadores, quando executados, terão recursos suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra os Titulares dos CRI poderão ser afetados negativamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor

(vii) A Devedora e a Fiadora poderão estar sujeitas à falência, recuperação judicial ou extrajudicial

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor

Fatores de Risco



(viii) Acontecimentos e a percepção de risco em outros países, como os recentes desdobramentos nos mercados financeiros globais, e especificamente em países emergentes, poderão afetar negativamente o preço de mercado dos títulos brasileiros.

O valor de mercado de valores mobiliários emitidos por empresas brasileiras é afetado em vários graus pelas condições econômicas e de mercado em outros países, incluindo os Estados Unidos, países europeus, outros países da América Latina e países de mercado emergente. Acontecimentos ou condições econômicas em outros países emergentes por vezes afetaram significativamente a disponibilidade de crédito na economia brasileira, resultaram em consideráveis fugas de recursos do Brasil e diminuíram o montante de investimentos estrangeiros no Brasil. Esses riscos também poderão afetar o acesso da Devedora aos mercados de capitais e afetar negativamente a capacidade da Devedora de financiar suas operações por meio de emissões de títulos (incluindo valores mobiliários) em geral ou em termos favoráveis à Devedora. Se houver uma deterioração significativa da economia global ou da situação econômica atual, os resultados operacionais da Devedora poderão ser negativamente afetados e o valor dos valores mobiliários de emissão da Devedora poderão sofrer queda. Não só a economia brasileira, mas também a de outros países, pode ser afetada de forma geral pela variação das condições econômicas do mercado internacional, e notadamente pela conjuntura econômica dos Estados Unidos, China e União Europeia. Ainda, eventuais reduções na oferta de crédito e a deterioração das condições econômicas em outros países, incluindo a crise da dívida que afeta alguns países da União Europeia, podem, em alguma medida, prejudicar os preços de mercado dos valores mobiliários brasileiros de maneira geral, inclusive dos valores mobiliários de emissão da Devedora. Adicionalmente, o risco de inadimplemento (default) de países em crise financeira, dependendo das circunstâncias, pode reduzir a confiança dos investidores internacionais e trazer volatilidade para os mercados. Ademais, a Devedora está sujeita a impactos decorrentes da tensão política entre os Estados Unidos, China, Irã e Iraque, bem como demais conflitos correlatos no Oriente Médio e no leste europeu. Caso haja uma escalada nas tensões e sanções entre os Estados Unidos, China, Irã e Iraque, e possivelmente, países europeus, o preço do petróleo poderá aumentar, afetando assim o mercado de commodities e de energia no Brasil e no mundo, o que poderá elevar os custos operacionais da Devedora e as despesas dos consumidores e, portanto, afetar adversamente os resultados operacionais e a situação financeira da Devedora. Por fim, essas tensões podem gerar uma instabilidade política e econômica ao redor do mundo, impactando o mercado. Com relação à esses conflitos, em fevereiro de 2022, o presidente da Rússia, Vladimir Putin, anunciou o início de uma operação militar especial na região de Donbas, no leste da Ucrânia, o que desencadeou em um conflito armado entre estes países.

Fatores de Risco



Desde então, outros países da Europa e os Estados Unidos da América passaram a formalizar sanções com viés econômico e diplomático contra a Rússia, incluindo, mas não se limitando, à exclusão de determinados bancos russos do sistema de transferências financeiras internacionais, o Swift, ao congelamento de parte das reservas econômicas internacionais do Banco Central da Rússia mantidas no exterior, à proibição de importação, pelos Estados Unidos, de petróleo, gás natural e carvão da Rússia e ao fechamento do espaço aéreo para aeronaves de companhias aéreas russas em alguns países da Europa e nos Estados Unidos. Essas sanções, e outras que a Devedora não pode prever, impactaram e poderão continuar a impactar adversamente e de forma relevante a economia russa e, como consequência, a economia dos outros países que mantêm relações comerciais com a Rússia (incluindo o Brasil), podendo causar um efeito adverso sobre os negócios da Devedora, bem como nos resultados de suas operações ou situação financeira. Adicionalmente, não é possível prever se sanções adicionais à Rússia serão aplicadas e, caso aplicadas, em que grau essas sanções impactarão a economia do Brasil. Tampouco é possível prever qual a extensão da reação russa a essas sanções. A materialização desses riscos afetou o crescimento global e poderá diminuir o interesse dos investidores em ativos no Brasil, restringindo o acesso aos mercados de capitais e, como consequência, o financiamento das operações da Devedora no futuro.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor

Fatores de Risco



(h) riscos macroeconômicos

(i) Política Monetária.

As taxas de juros constituem um dos principais instrumentos de manutenção da política monetária do Governo Federal. Historicamente, esta política apresenta instabilidade, refletida na grande variação das taxas praticadas. A política monetária age diretamente sobre o controle de oferta de moeda no País, e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos do mercado de capitais internacional e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderia entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital aumentaria, os investimentos tenderiam a se retrair e assim, o desemprego, e conseqüentemente os índices de inadimplência tenderiam a aumentar. Da mesma forma, uma política monetária mais restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo afeta diretamente o mercado de securitização e, em geral, o mercado de capitais, dado que os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito dado a característica de “*risk-free*” de tais papéis, o que desestimula os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

Fatores de Risco



(ii) Ambiente Macroeconômico Internacional.

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção do investidor estrangeiro do risco da economia do Brasil e de outros países emergentes. A deterioração desta percepção pode ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos infaustos na economia e as condições de mercado em outros emergentes, especialmente da América Latina, podem influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. As reações dos investidores aos acontecimentos nestes outros países podem também ter um efeito adverso no valor de mercado de títulos e valores mobiliários nacional.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

Fatores de Risco



(iii) Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplimento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários. Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá impactar o balanço de pagamentos, o que poderá forçar ao Governo Federal maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia 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, podendo gerar prejuízos aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(iv) Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Emissora e 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 Emissora e da Devedora.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora e 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 Emissora e da Devedora, que poderão afetar a capacidade de ambas de cumprir com suas obrigações, no âmbito da Oferta e, conseqüentemente, gerar prejuízos aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(v) Efeitos dos mercados internacionais.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, tanto de economias desenvolvidas quanto emergentes. 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, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil, gerando prejuízo aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

Fatores de Risco



(vi) A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Emissora e da Devedora.

A inflação, juntamente com medidas governamentais destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, podem ter efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm podem incluir uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, e sobre a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora e da Devedora, podendo afetar a capacidade de ambas de cumprir com suas obrigações, no âmbito da Oferta e, conseqüentemente, gerar prejuízos aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

Fatores de Risco



(vii) A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Emissora, Devedora e o preço dos CRI.

O ambiente político do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que pode resultar na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Créditos Imobiliários, podendo causar prejuízos aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

(viii) Acontecimentos e percepção de riscos em outros países.

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 países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Emissora. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do País e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no País, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente, a Emissora e a Devedora, podendo afetar a capacidade de ambas de cumprir com suas obrigações, no âmbito da Oferta e, conseqüentemente, gerar prejuízos aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

Fatores de Risco



(ix) Riscos relacionados à situação da economia global e brasileira poderão afetar a percepção de risco no Brasil e em outros países, especialmente nos mercados emergentes, o que poderá afetar negativamente a economia brasileira inclusive por meio de oscilações nos mercados de valores mobiliários, incluindo os CRI.

Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento resultará na percepção de um maior risco pelos investidores do mundo, incluindo investidores dos Estados Unidos e de países europeus. Tais percepções em relação aos países de mercados emergentes afetam significativamente o Brasil, o mercado de capitais brasileiro e a disponibilidade de crédito no Brasil, tanto de fontes de capital nacionais como internacionais, afetando a capacidade de pagamento da Devedora e, conseqüentemente, podendo impactar negativamente os CRI.

Adicionalmente, a economia brasileira e o valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras são influenciados, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado do Brasil e de outros países, inclusive Estados Unidos, países da Europa e de economias emergentes. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso na economia brasileira e no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

O Brasil está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, que estão produzindo e/ou poderão produzir uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente a situação financeira da Emissora e da Devedora, e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI e a remuneração dos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

Contatos



Coordenador Líder

Rafael Quintas

rafael.quintas@safra.com.br

Januaria Rotta

januaria.rotta@safra.com.br

Pedro Sene

pedro.sene@safra.com.br

Alexandre Baldrigue

alexandre.baldrigue@safra.com.br

Camila Cafalcante

camila.cafalcante@safra.com.br

fi.sales@safra.com.br

(11) 3175-7695



Coordenador

Rafael Cotta

(11) 3383-2099
rafael.cotta@btgpactual.com

Bruno Korkes

(11) 3383-2190
bruno.korkes@btgpactual.com

Victor Batista

(11) 3383-2617
victor.batista@btgpactual.com

Tiago Daer

(11) 3383-3034
Tiago.Daer@btgpactual.com

Jonathan Afrisio

(21) 3262-9795
jonathan.afrisio@btgpactual.com



Coordenador

Luiz Felipe Ferraz

luiz.ferraz@itaubba.com

Gustavo Azevedo

gustavo.azevedo@itaubba.com

Flávia Neves

flavia.neves@itaubba.com

Joao Pedro Cunha

joao.castro@itaubba.com

Rodrigo Fernandes Melo

RFMelo@itaubba.com

Caio Reis Jocronis

caio.jocronis@itaubba.com

IBBA-FISalesLocal@itaubba.com.br

<https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt>

+55 11 3708 8800



LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”