

OFERTA PÚBLICA DE CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 155ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMIOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA DIMED S.A. DISTRIBUIDORA DE MEDICAMENTOS

Rating “AA”
Atribuído pela
S&P

grupo panvel

no valor de R\$ 250.000.000,00



Coordenador Líder



Leia o Prospecto antes de aceitar a oferta e em especial a seção dos fatores de risco.

DISCLAIMER

Este material publicitário (“Material Publicitário”) foi preparado exclusivamente com a finalidade informativa para servir de suporte para as apresentações relacionadas à oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Opea Securitizadora S.A. (“Oferta”, “CRI” e “Securitizadora”, respectivamente), que serão distribuídos publicamente pelo Banco Santander (Brasil) S.A. (“Coordenador Líder”), nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme redação em vigor, sob o rito de registro automático de distribuição e regime de garantia firme, a investidores qualificados, conforme definido na Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme redação em vigor, com lastro em debêntures de emissão da Dimed S.A. Distribuidora de Medicamentos S.A. (“Dimed” ou “Devedora” e “Debêntures”, respectivamente), nos termos do “Instrumento Particular de Escritura da 5ª (quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, Para Colocação Privada, da Dimed S.A. Distribuidora de Medicamentos” (“Escritura de Emissão”), com base em informações prestadas pela Dimed ao Coordenador Líder 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.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler todos os documentos da Oferta. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas nos documentos da Oferta, que conterão informações detalhadas a respeito dos CRI, bem como as declarações e obrigações da Dimed. As informações contidas nesta apresentação estão sujeitas a alterações.

O Coordenador Líder e seus representantes não prestam julgamento sobre a qualidade da Dimed e dos CRI. A decisão de investimento dos potenciais investidores nos CRI é de sua exclusiva responsabilidade, podendo recorrer a assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nos CRI.

O presente Material Publicitário não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para subscrição dos CRI. As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento nos CRI. Recomenda-se que os potenciais investidores consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição dos CRI, as informações contidas no Termo de Securitização, na Escritura de Emissão e nos demais documentos da Oferta. Os Investidores deverão tomar a decisão de seguir com a subscrição e integralização dos CRI considerando sua situação financeira, seus próprios objetivos de investimento, nível de sofisticação, perfil de risco e seus próprios consultores e assessores. Para tanto, deverão, por conta própria ter acesso a todas as informações que julguem necessária à tomada de decisão de investimento nos CRI, antes da tomada de decisão de investimento.

O INVESTIMENTO EM CRI ENVOLVE UMA SÉRIE DE RISCOS QUE DEVEM SER OBSERVADOS PELO POTENCIAL INVESTIDOR, CONFORME ELENCADOS A PARTIR DO SLIDE 47 DESTA MATERIAL PUBLICITÁRIO (“FATORES DE RISCO”). ESSES RISCOS ENVOLVEM FATORES DE LIQUIDEZ, CRÉDITO, MERCADO, REGULAMENTAÇÃO ESPECÍFICA, ENTRE OUTROS, QUE SE RELACIONAM À DIMED, À SECURITIZADORA E AOS PRÓPRIOS CRI OBJETO DA OFERTA.

Este material não deve ser compartilhado com terceiros. Este Material Publicitário não deve ser reproduzido (no todo ou em parte), distribuído ou transmitido para qualquer outra pessoa sem o consentimento prévio da Dimed, da Securitizadora e do Coordenador Líder. Este Material Publicitário 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 investimento nos CRI é um investimento de risco e não é adequado aos investidores que: (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada; (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito de empresa do setor da Dimed; e/ou (iii) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de CRI no mercado secundário brasileiro é restrita.

Qualquer decisão de investimento pelos Investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Termo de Securitização e no Prospecto, que contém informações detalhadas a respeito da Emissão, da Oferta, e dos CRI, dos riscos relacionados à Oferta, aos CRI, à emissão e à Devedora. O Termo de Securitização e o Prospecto poderão ser obtidos nos websites do Coordenador Líder, da Securitizadora, da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e/ou da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

DISCLAIMER

Este Material Publicitário contém informações prospectivas, as quais constituem apenas estimativas e não são garantia de futura performance. Os Investidores devem estar cientes que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados à Emissão e aos CRI que podem fazer com que os seus atuais resultados sejam substancialmente diferentes das informações prospectivas contidas neste Material Publicitário.

A LEITURA DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA E INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. OS INVESTIDORES DEVEM LER O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ATENTAMENTE ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO CONSTITUEM UM RESUMO DOS PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, AS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITAS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E NO PROSPECTO. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E NO PROSPECTO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÁ DISPENSADO DE APROVAÇÃO PRÉVIA PELA CVM. O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA DEVEDORA, DA SECURITIZADORA OU DOS CRI A SEREM DISTRIBUÍDAS.

O prospecto preliminar pode ser encontrado nos seguintes endereços:

- Coordenador Líder: <https://www.santander.com.br/assessoria-financeira-e-mercado-de-capitais/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento> (neste website, clicar em “CRI Dimed 2023”).
- Securitizadora: <https://app.opeacapital.com/pt/ofertas-publicas-em-andamento> (neste website, buscar pela 155ª Emissão de CRI e em seguida localizar o documento da Oferta desejado).
- B3: <http://www.b3.com.br> (neste website, acessar “Produtos e Serviços” e, no item “Negociação”, selecionar “Renda Fixa”; em seguida, selecionar “Títulos Privados” e acessar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”; após, na aba “Sobre os CRI”, selecionar “Prospectos” e buscar pelo “Opea Securitizadora S/A”, buscar no campo “Emissão” a 155ª emissão e, em seguida, localizar o documento desejado).
- CVM: <https://sistemas.cvm.gov.br/consultas.asp> (neste site, clicar em “Oferta Públicas”, depois clicar em “Ofertas de Distribuição”, depois clicar em “Consulta de Informações”, em “Valor Mobiliário”, selecionar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”, e inserir em “Ofertante” a informação “Opea Securitizadora S/A”, clicar em filtrar, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com as informações da Oferta, os documentos estão ao final da página).

Perfil e História



QUEM SOMOS



PanVel

A rede de farmácias Panvel hoje conta com +500 lojas, principalmente na Região Sul, e oferece mais de 15 mil itens de medicamentos e produtos de higiene & beleza.



DIMED distribuidora

A Dimed é uma das principais distribuidoras de medicamentos do Brasil e pioneira em seu segmento; possui dois centros de distribuição, nas cidades de Eldorado do Sul/RS e São José dos Pinhais/PR.

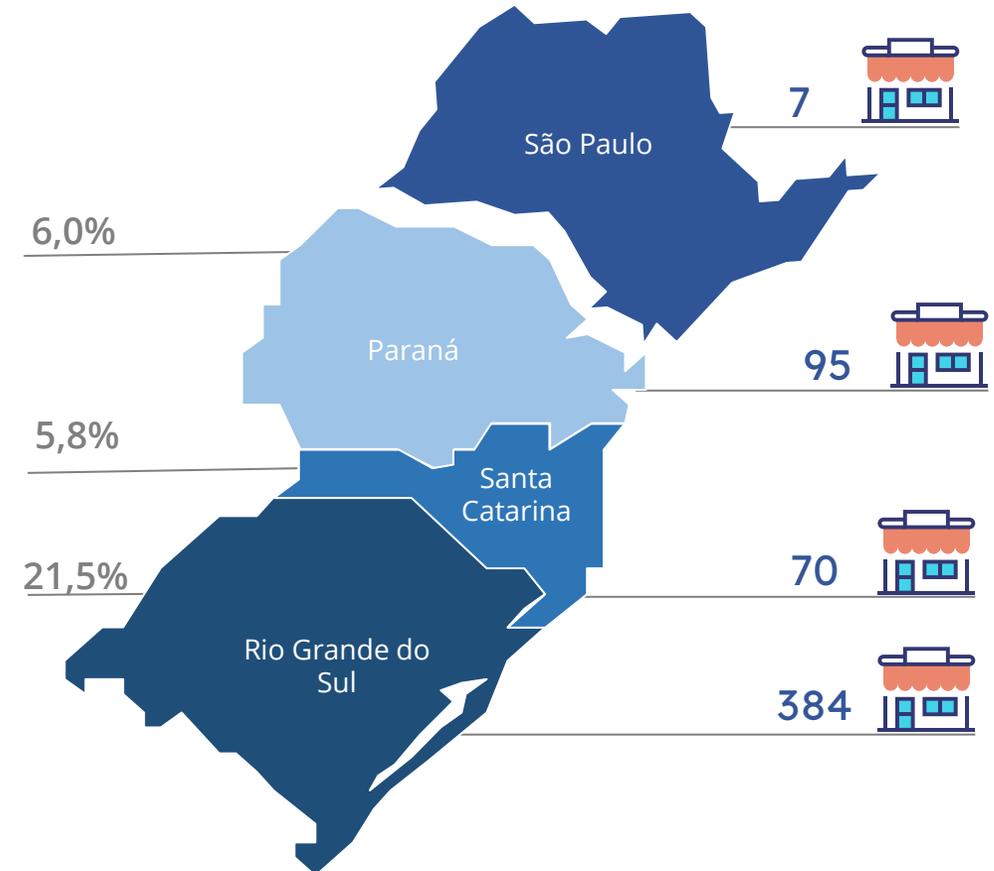


LIFAR

A Lifar está envolvida no desenvolvimento e fabricação de cosméticos, medicamentos e alimentos, além de fabricar aproximadamente um terço dos produtos que a Panvel vende sob seu próprio rótulo.

Market Share e nº de Lojas (4T22)

(Fonte: IQVIA e dados da Companhia)



Fonte: Companhia.



Conselho de Administração



Grupo Dimed comitês

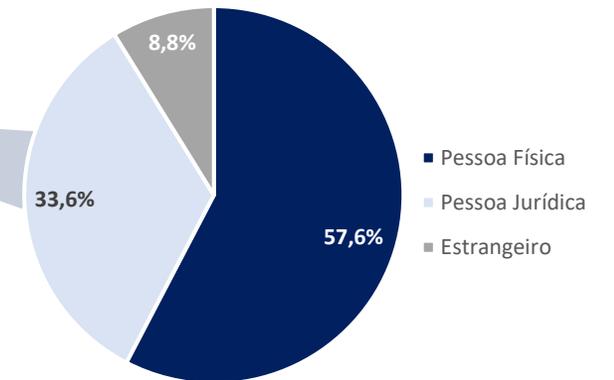


Fonte: Companhia.

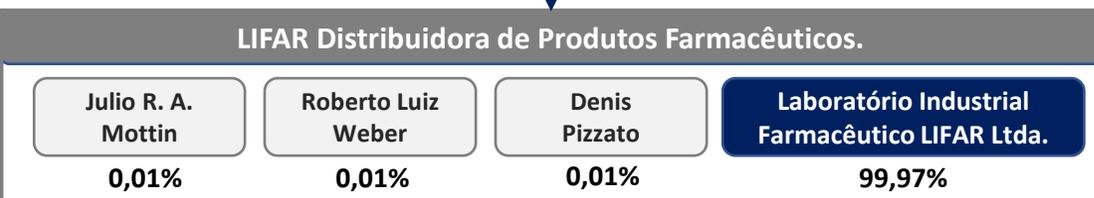
ESTRUTURA SOCIETÁRIA E MARKET CAP



Composição Free Float

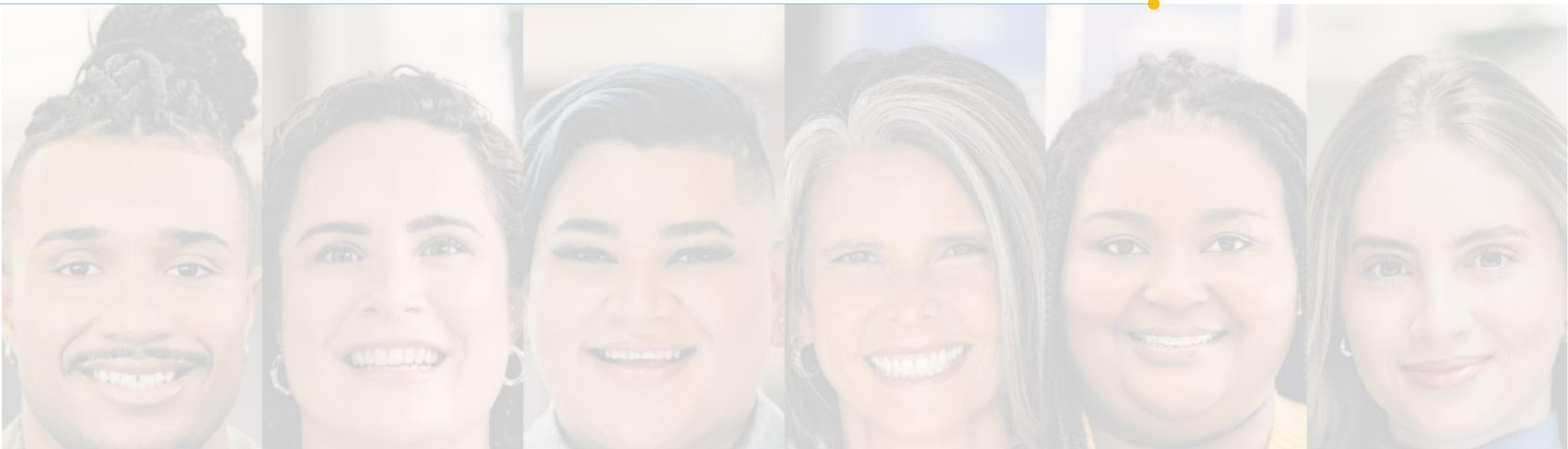


Dimed S/A Distribuidora de Medicamentos — *Market Cap = R\$ 1,54 Bilhão*



Fonte: Companhia.

Estratégia e Destaques Operacionais



PILARES ESTRATÉGICOS

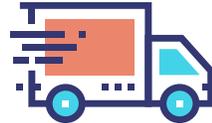
EXPANSÃO



DIGITAL



LOGÍSTICA



PRODUT
OS
PANVEL



ECOSSISTE
MA
DE SAÚDE



CRM E
ANALYTICS



ESG



INOVAÇÃO E TECNOLOGIA

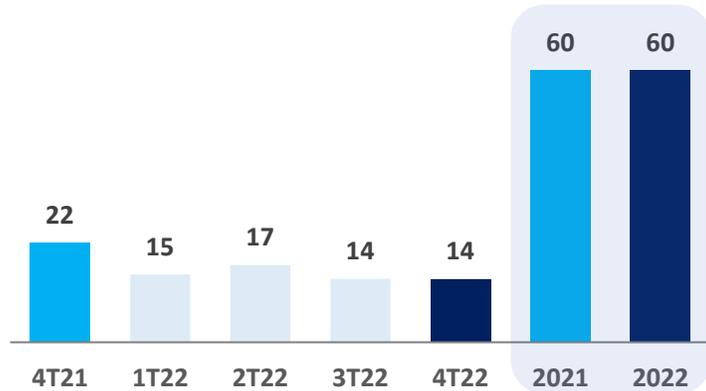
PESSOAS E CULTURA

PILARES ESTRATÉGICOS

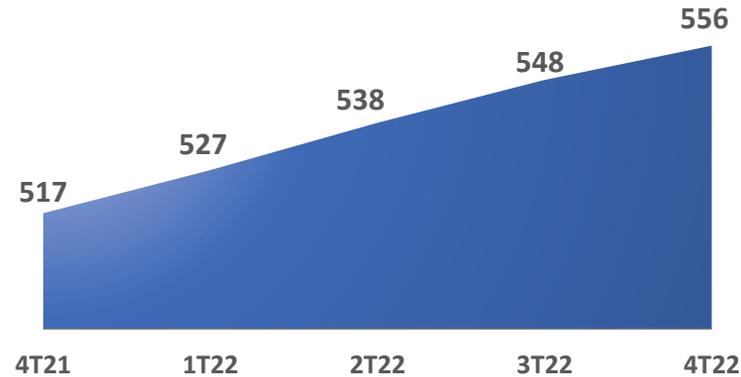


CONSISTÊNCIA E CAPACIDADE DE EXECUÇÃO: PANVEL INAUGURA 14 LOJAS NO 4T22 E 60 LOJAS EM 2022

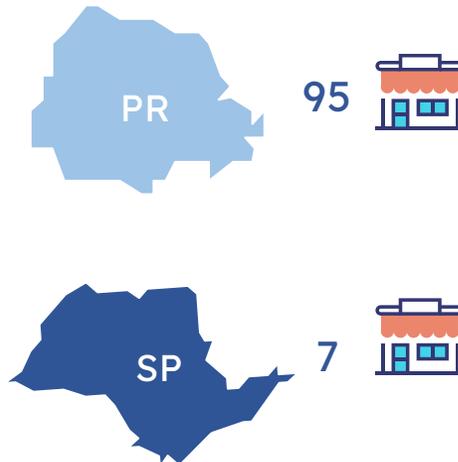
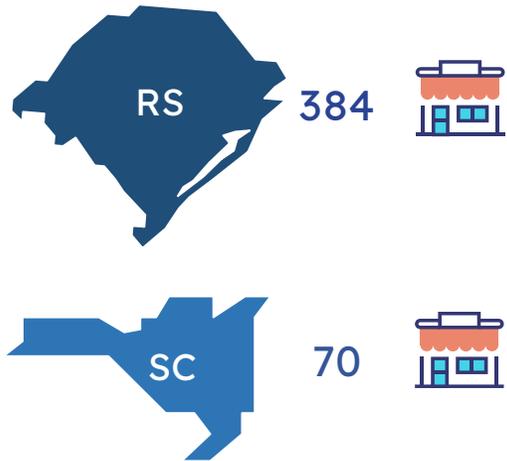
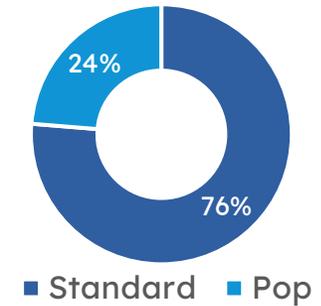
Abertura de Lojas



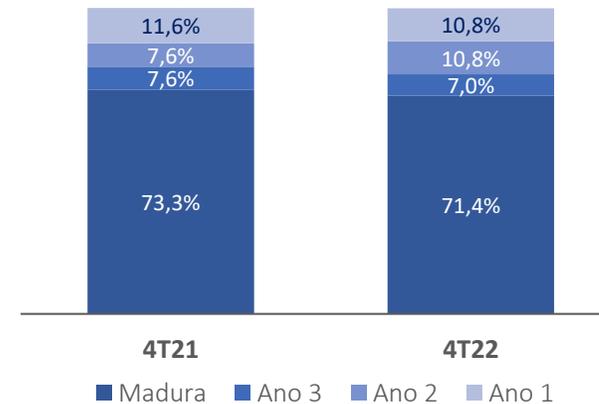
Número de Lojas



Aberturas por tipo de loja - 4T22



Distribuição do Portfólio de Lojas por Maturidade

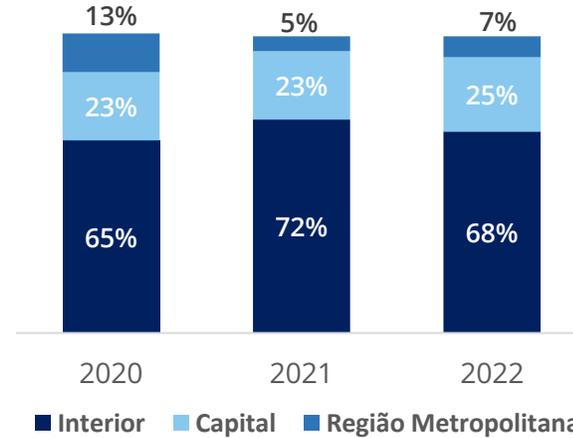
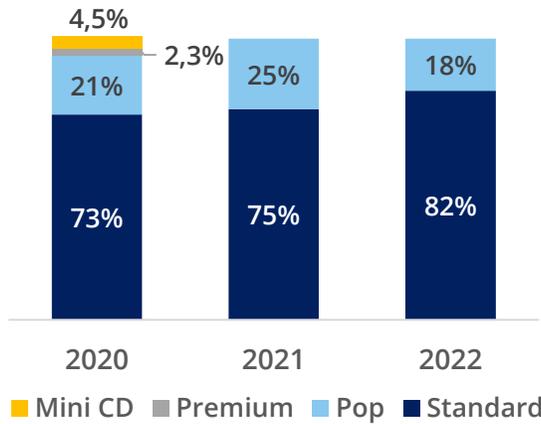


Maior volume histórico de lojas em maturação

Fonte: Companhia.

EXPANSÃO ESTRATÉGICA

Aberturas por Tipo de Loja



Foco na Região Sul

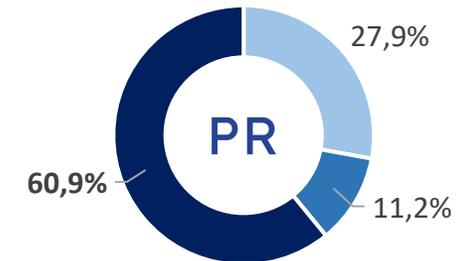
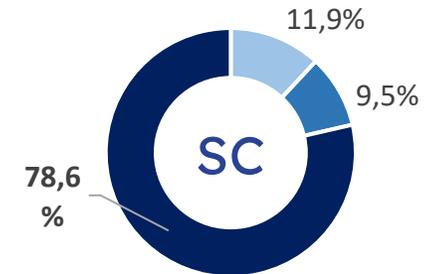
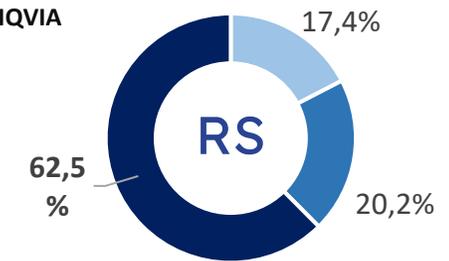
Interiorização



Modelos Pop e Standard

Tamanho/Representatividade de Mercado

Fonte: IQVIA



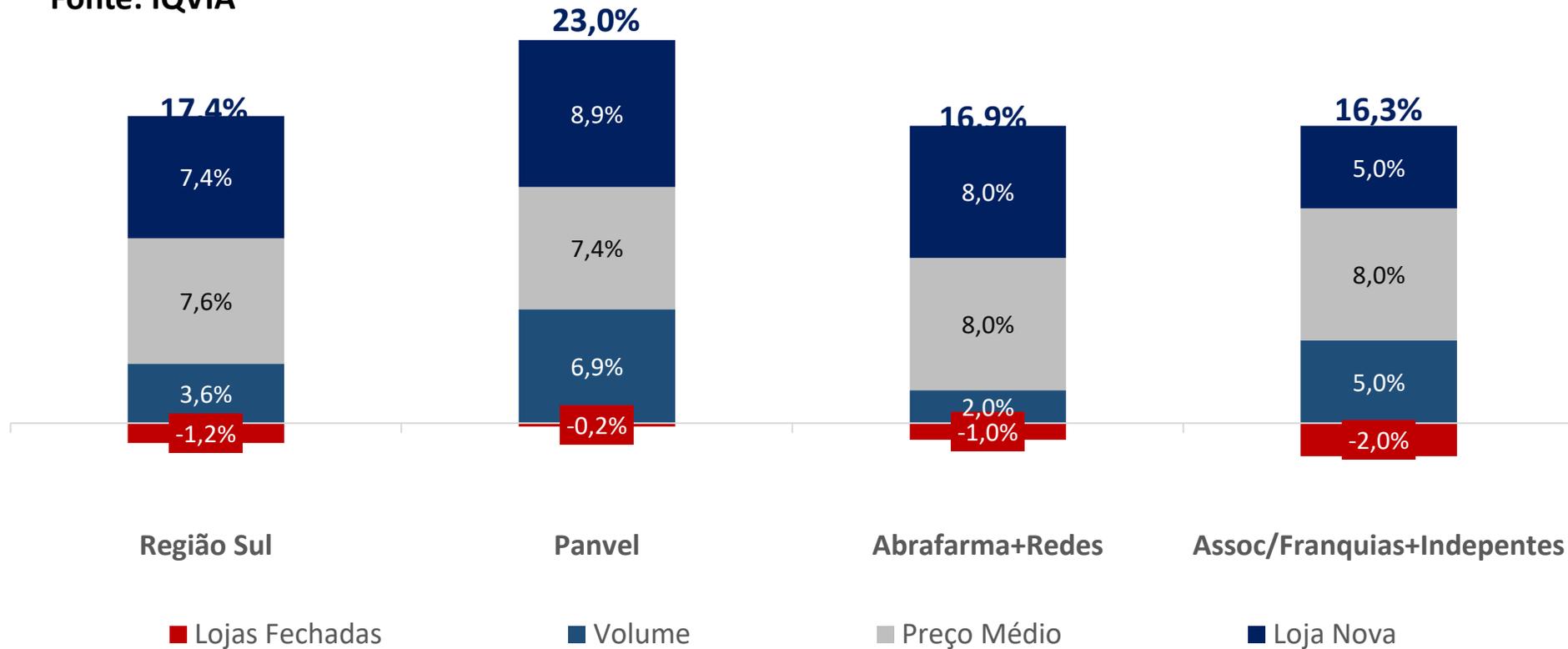
Capital Reg. Metropolitana Interior

Fonte: Companhia.

EXPANSÃO ESTRATÉGICA

Decomposição do Crescimento da Região Sul

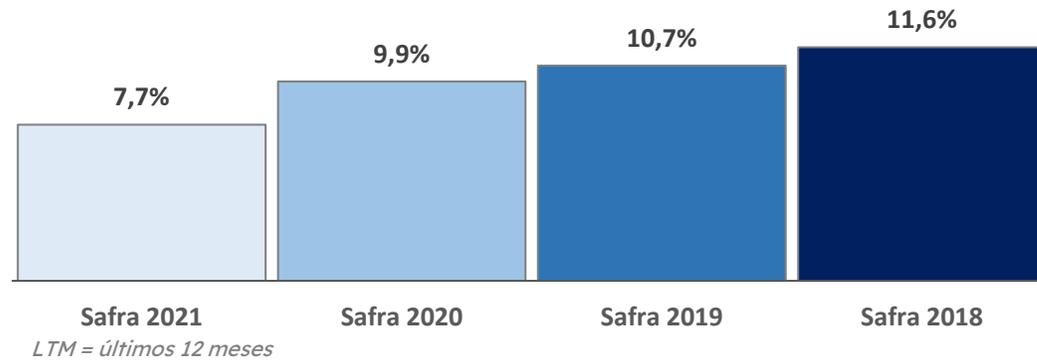
Fonte: IQVIA



Fonte: relatório IQVIA “Panorama Farmacêutico – Panvel 4T22”

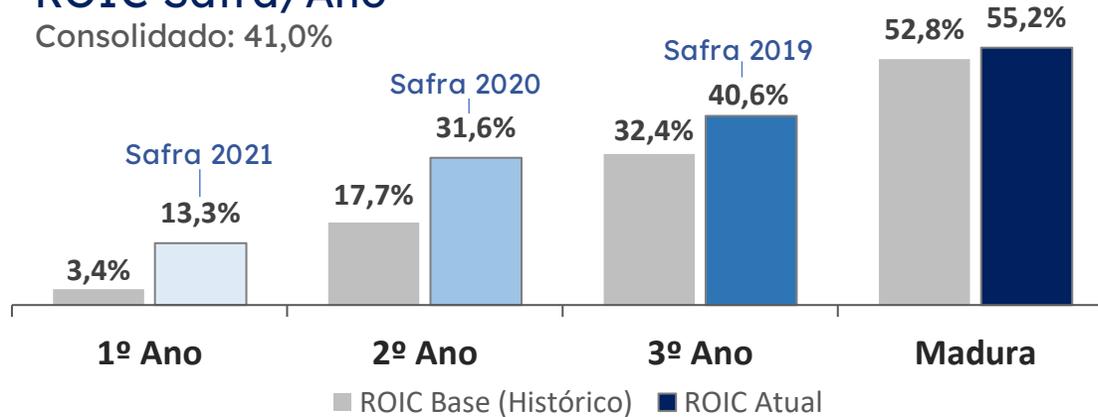
EBITDA do Varejo por Safra

Consolidado 2022: 10,5%

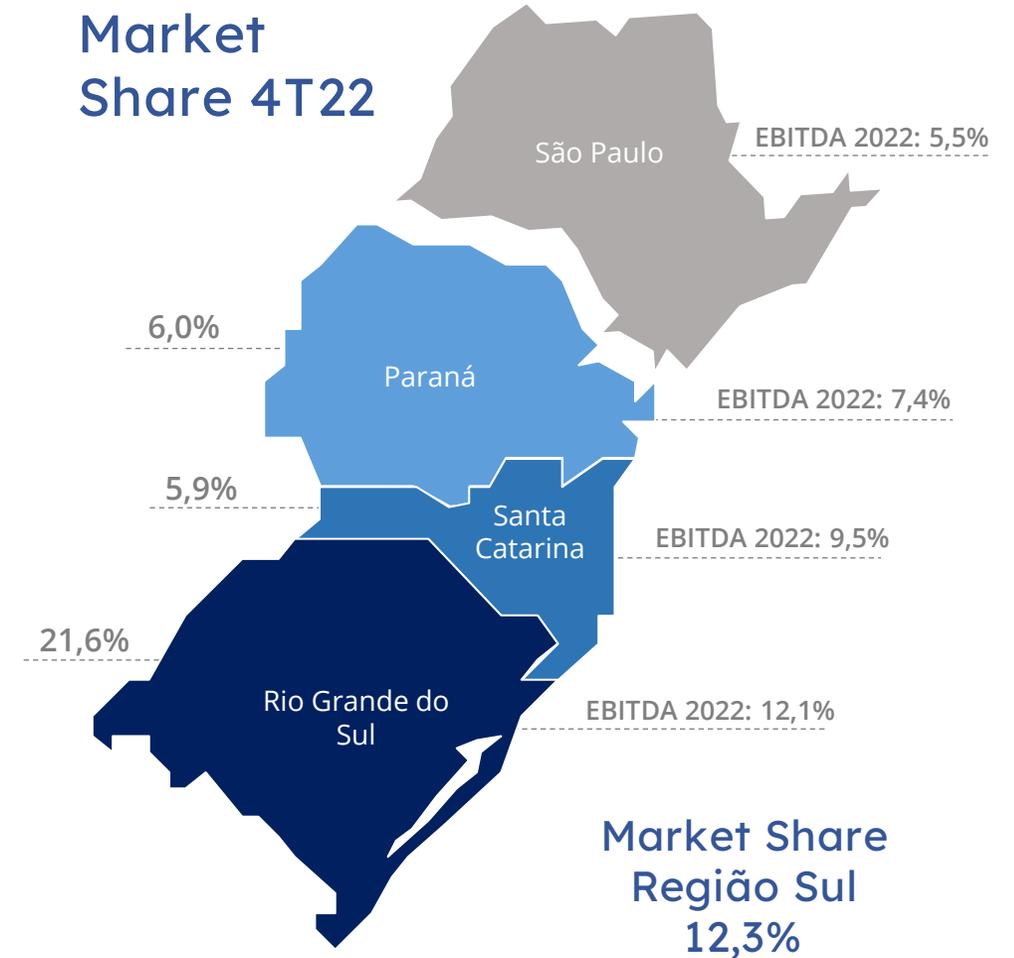


ROIC Safra/Ano

Consolidado: 41,0%



Market Share 4T22



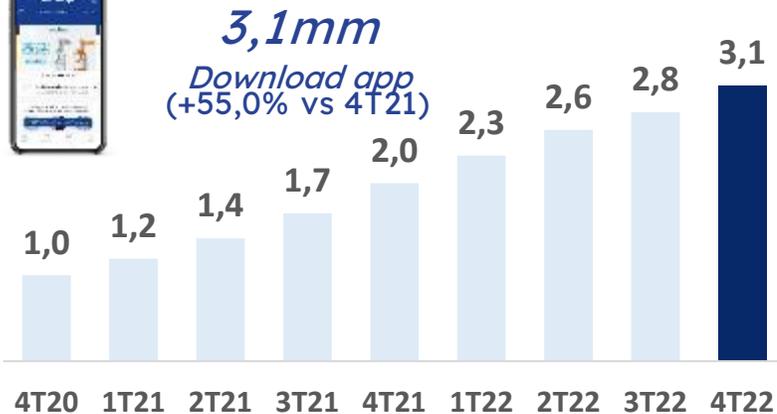
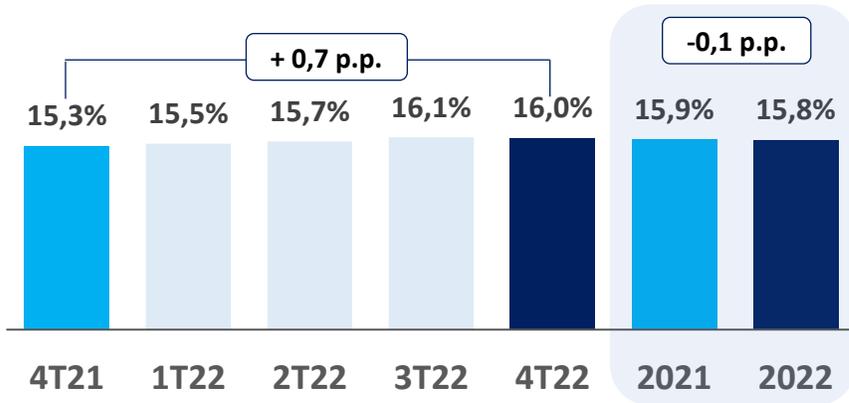
Fonte: Companhia.

PILARES ESTRATÉGICOS



EM MAIS UM ANO DE FORTE DESEMPENHO DO DIGITAL, PANVEL MANTEM SUA POSIÇÃO DE *BENCHMARK* DO VAREJO FARMA

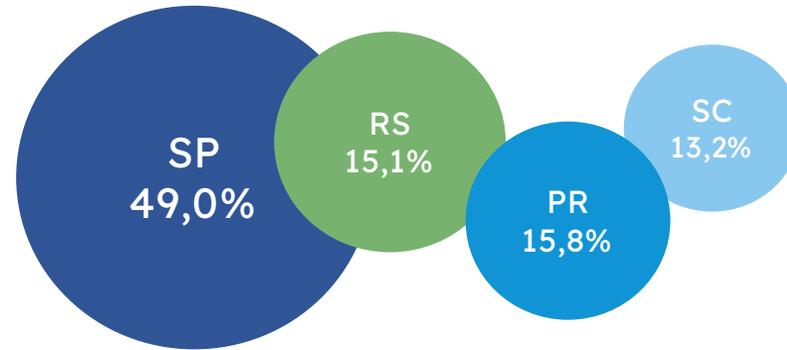
Digital (Participação na RB do Varejo)



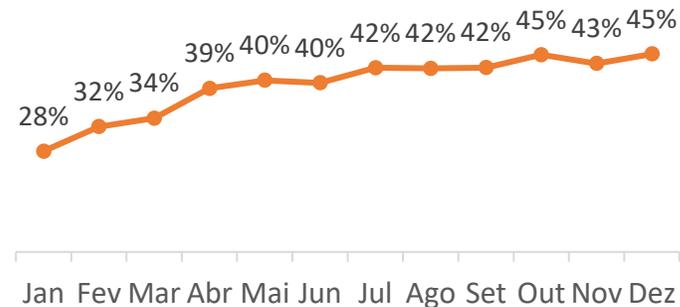
1 mm
de Usuário Ativos

MAU de 33%

% vendas digitais por UF - 4T22



% de Entregas em 60 minutos (2022)



Clique e Retire
556 lojas



Nível de Serviço
97% (4T22)



Entregas 4T22
+895.000



Lojas Delivery
132



Mini CD/Darkstore
9



Entrega Rápida
até 1h

Fonte: Companhia.

DIGITAL - ENTREGAS 2022



MARKETPLACE

14 Sellers
+ 7 mil skus



PERSONALIZAÇÃO

- *Vitrines Personalizadas vinculadas à machine learning*
- *Customer Data Plataforma*



TRACKING DE PEDIDO

Funcionalidade implementada em todos canais digitais



MICROSSERVIÇOS

Migração de todas as plataformas permitindo escalabilidade e maior produtividade



MELHORIAS DE UX E CX

- *Redesign end to end App e site*
- *Jornada mais fluída*



SPLIT DE PEDIDOS

Recurso que permite que nossos clientes tenham acesso à ampla variedade de estoque de todas as nossas filiais, sem limitações geográficas.



SOCIAL COMMERCE

Ferramenta de Integração e digitalização da loja com os clientes



CESTA OMNI

Cesta mais completa do Varejo Farma, sendo 100% Omni

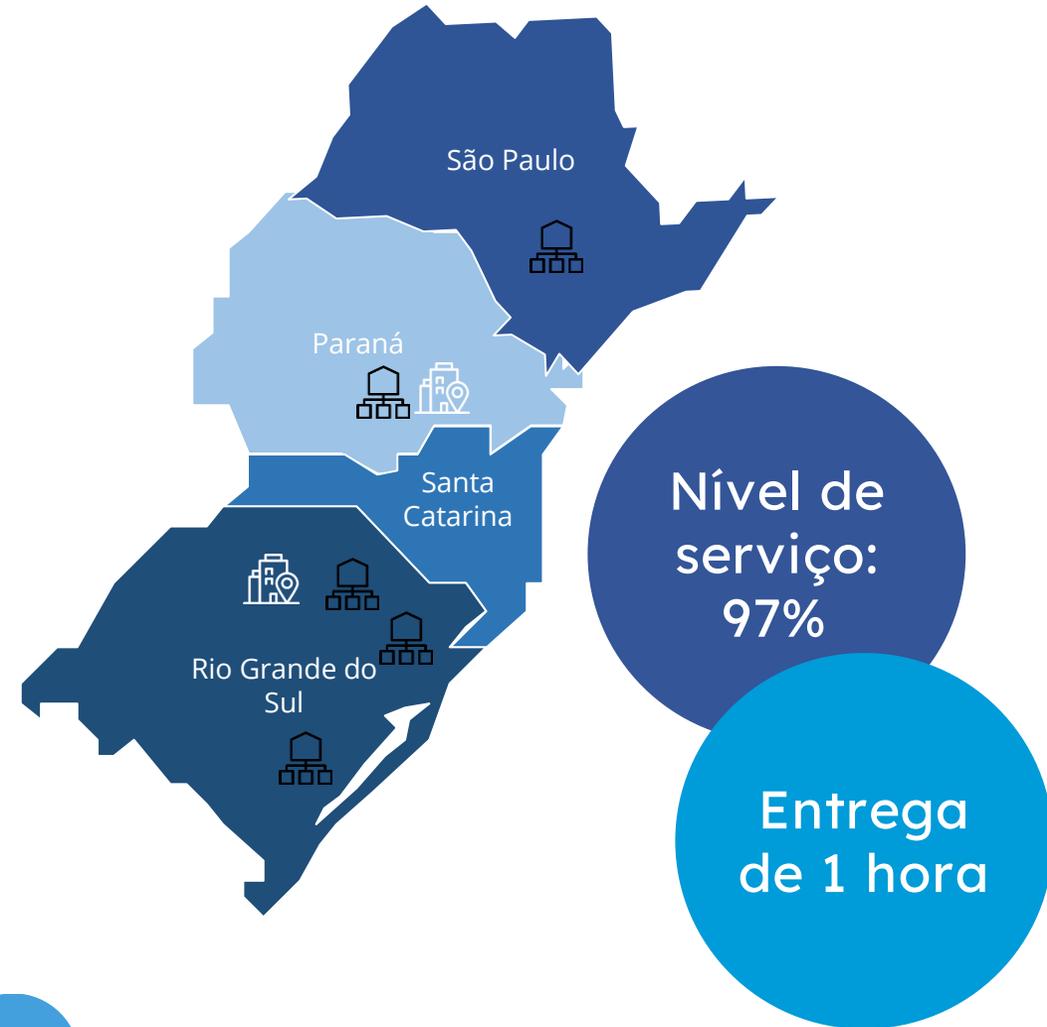
Fonte: Companhia.

PILARES ESTRATÉGICOS



LOGÍSTICA

Entrega mais rápida no Setor Farmacêutico brasileiro



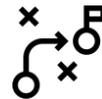
Entrega em todo o País



100% das lojas Clique e Retire



100% das cidades com entrega de 1 hora



9 Darkstores em lugares estratégicos



133 lojas de delivery



2 CD's (Ship from DC): Eldorado do Sul e São José dos Pinhais.

Fonte: Companhia.

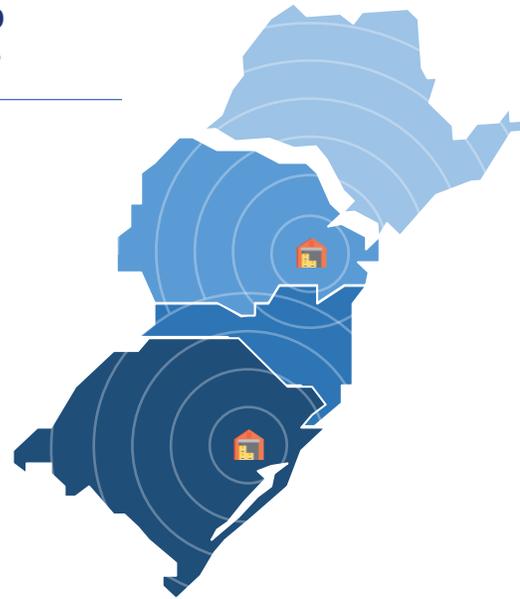
LOGÍSTICA

ENTREGA MAIS RÁPIDA DO VAREJO FARMA NO BRASIL



EXPANSÃO
CD EDS/RS

CD
SJP/PR



- Estrutura logística robusta para suportar expansão da Panvel até 2025;
 - R\$ 56 Milhões investidos nos últimos 3 anos (R\$ 27 Milhões em 2022);
 - Capacidade de separação de 750 mil itens/dia;
 - Armazenagem média de 26 mil volumes/dia
 - 2022 – Expansão do CD de Eldorado do Sul/RS
Atendimento ao Rio Grande do Sul
 - 2021 – Inauguração CD de São José dos Pinhais/RS;
Atendimento a Santa Catarina, Paraná e São Paulo
- ✓ Redução do custo de logística em 2023;
- ✓ Suporte ampliado à plataforma digital;
- ✓ Processos automatizados;
- ✓ Maior abrangência geográfica;
- ✓ + de 400 novos empregos.

Fonte: Companhia.

PILARES ESTRATÉGICOS



PRODUTOS PANVEL SEGUEM COMO BENCHMARK DO VAREJO FARMA, CRESCENDO 25,3% NO 4T22 EXCLUINDO DA BASE ITENS DE COVID

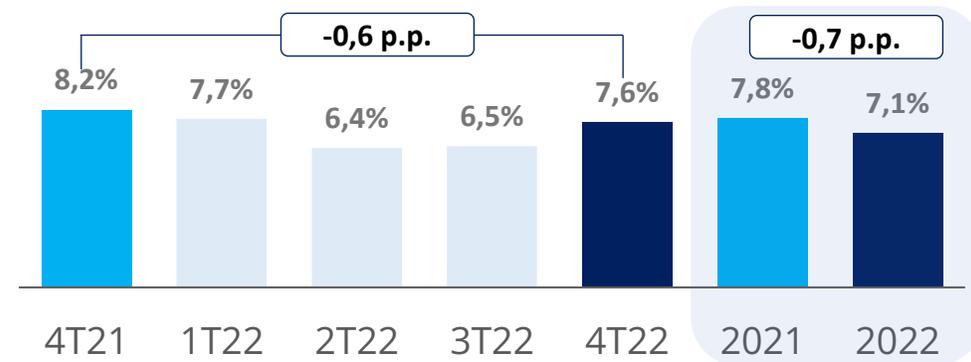
COM PARTICIPAÇÃO DE
7,1% DO TOTAL DE
VENDAS DA PANVEL

COM PARTICIPAÇÃO DE
17,9% DO TOTAL DE
VENDAS EM HB

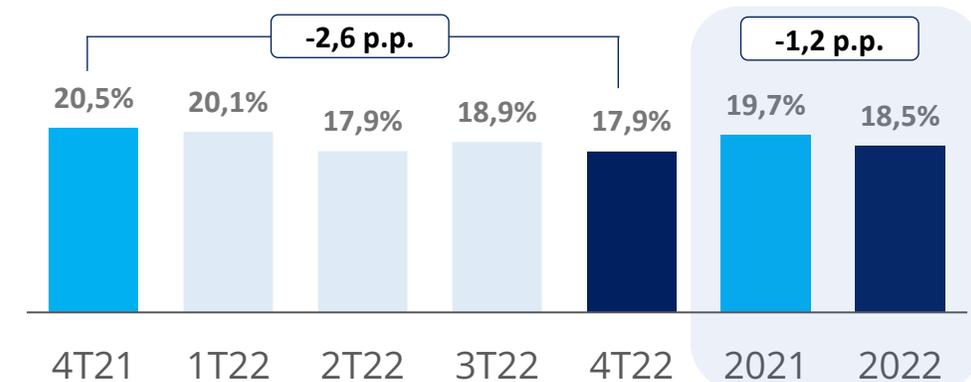
LANÇAMENTOS LTM REPRESENTAM
13% DA VENDA DE PRODUTO PANVEL
NA VENDA DO VAREJO EM 2022

- ✓ +1.000 SKU's ativos
- ✓ Margem Bruta superior
- ✓ Líder em 40% das categorias da rede

% Participação do PP nas Vendas Varejo



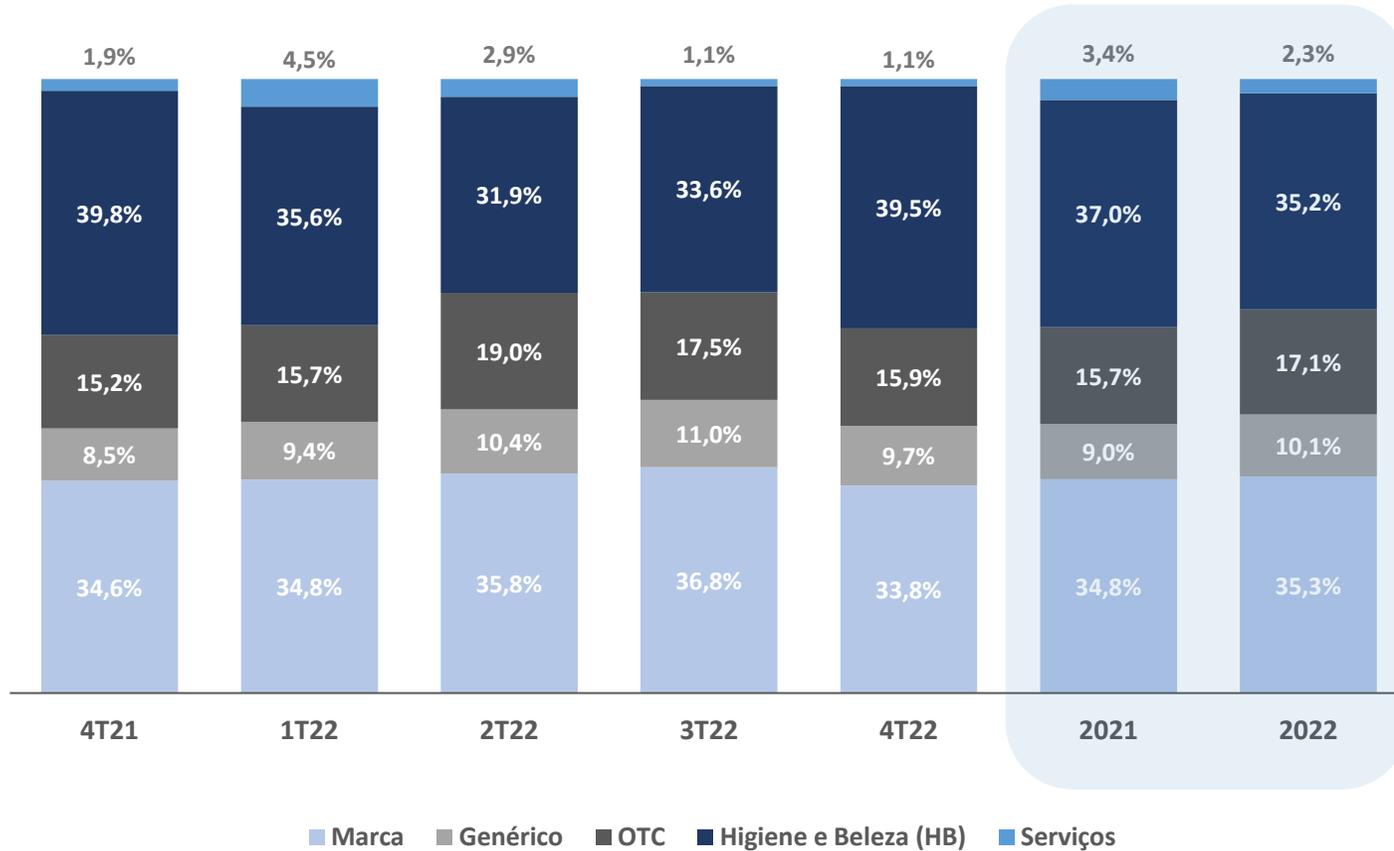
% Participação PP no HB



Fonte: Companhia.

MIX DE VENDAS

Mix Panvel



4T22 vs 4T21

Δ p.p.	Δ R\$	Δ p.p.	Δ R\$
- 0,8 p.p.	-28,2%	- 0,9 p.p.	-16,3%
- 0,3 p.p.	+20,2%	- 1,8 p.p.	+17,2%
+ 0,7 p.p.	+25,9%	+ 1,4 p.p.	+33,8%
+ 1,2 p.p.	+38,7%	+ 1,1 p.p.	+37,8%
- 1,2 p.p.	+18,4%	+ 0,5 p.p.	+24,8%

2022 vs 2021

Fonte: Companhia.

Leia o Prospecto antes de aceitar a oferta e em especial a seção dos fatores de risco.

PILARES ESTRATÉGICOS



Fonte: Companhia.

ECOSSISTEMA DE SAÚDE: UMA REALIDADE NA PANVEL



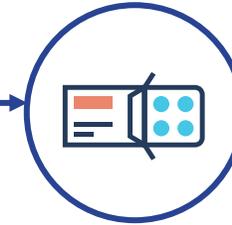
Panvel Clinic

Consolidação em Vacinação
Roll-out de Serviços
Aproximação Clinic-Crônicos



Panvel Saúde Empresarial

Portal Panvel
Equipe de Visitadores
Panvel B2B



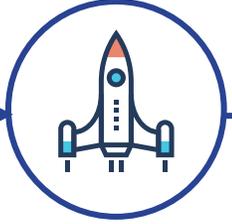
Persona Crônicos

Crônico e Contínuo
Gestão no Tratamento
Conteúdos de Saúde



Digital

Parceiros
Divulgação dos Serviços Digitais
Conteúdos de Saúde



Panvel Labs

Programa de Conexão
Programa de Aceleração
Programa de Intraempreendedorismo

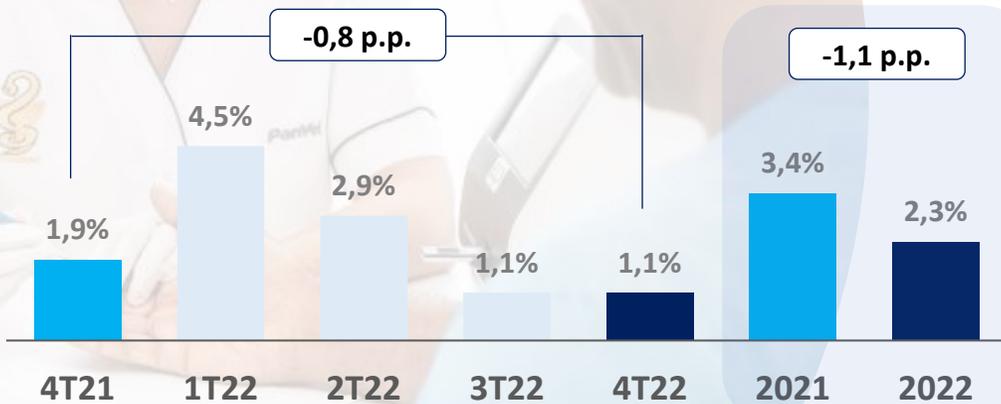


Fonte: Companhia.

PANVEL É REFERÊNCIA EM SERVIÇOS DE SAÚDE NA REGIÃO SUL



Serviços
(Participação na RB do Varejo)



Disponível em todos os Estados que atuamos

Liderança

em serviços na Região Sul (4T22)



19,6% de Market Share de Serviço



Líder em vacinação na Região Sul (3T22): 54,2% de Market Share
Fonte: IQVIA

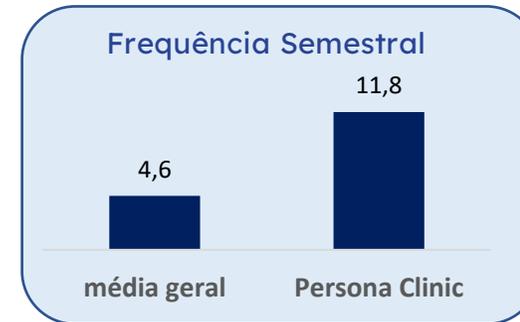
336

Lojas Clinic (+31 salas vs 4T21)

86

Salas de vacinas (+12 salas vs 4T21)

Criação de *Persona Clinic*



- ✓ Cliente mais recorrente
- ✓ Ticket Médio 2x maior

Fonte: Companhia.

PILARES ESTRATÉGICOS

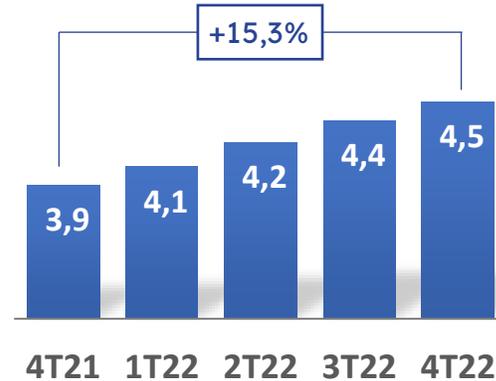


CRM & CLIENTES – BASE DE CLIENTES AUMENTA 26,4% E AUMENTO DA FREQUÊNCIA

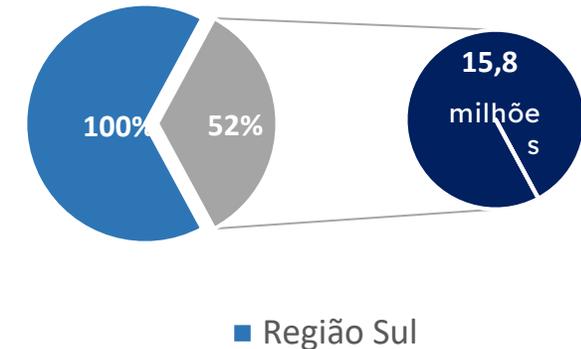
Evolução Clientes Bem Panvel (em Milhões)



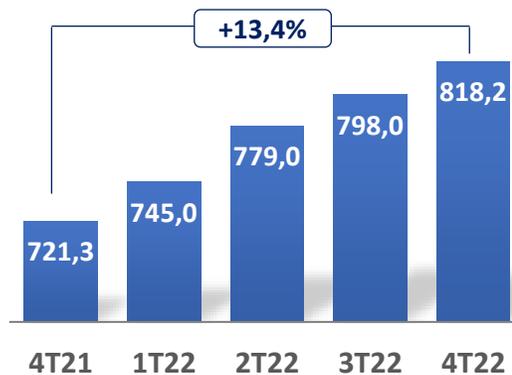
Evolução Clientes Ativos* (em Milhões)



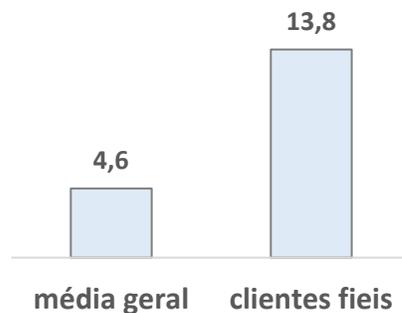
Bem Panvel - População Região Sul (IBGE 2021)



Evolução Cliente Fiel (milhares)

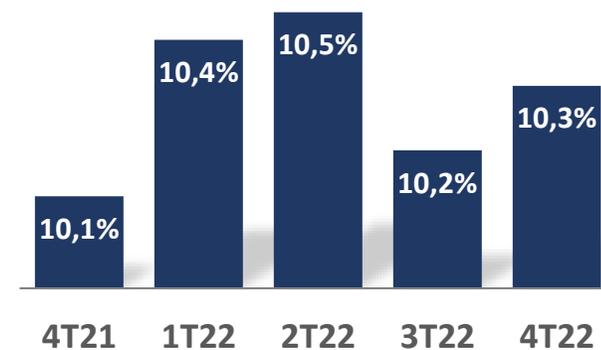


Frequência Semestral

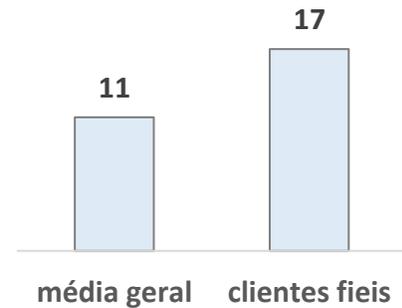


Digitalização do Cliente

Evolução Cliente Omni



Frequência Semestral (Cliente Omni)



Fonte: Companhia.

Leia o Prospecto antes de aceitar a oferta e em especial a seção dos fatores de risco.

PANVEL OFERECE A MELHOR EXPERIÊNCIA PARA O CLIENTE



80



NPS Site
83



NPS App
82



NPS Alô
71



NPS Loja
80



NPS Dark Stores
81



NPS Clinic
81



Reclame
Aqui
8,5



E-bit
94%



App
Store
4,7



Play
Store
4,6



NS Alô
91%



NS Sac
89%

PRÊMIO DE FARMÁCIA MAIS ADMIRADA DO BRASIL
EM 2022 (IBEVAR) **RANKING 2022**
IBEVAR-FIA

Fonte: Companhia.

PILARES ESTRATÉGICOS



Todos bem

Cuidar de todos é cuidar de cada um.



Clique aqui para acessar a Plataforma



Clique aqui para assistir o Manifesto



Fonte: Companhia.



Todos bem

Cuidar de todos é cuidar de cada um.

Nos comprometemos a criar um ambiente ético, seguro, diverso, inclusivo e de inovação e desenvolvimento contínuos para os nossos colaboradores. Usaremos a nossa capilaridade e toda a confiança depositada em nossa marca para servir e cuidar das comunidades onde estamos inseridos, atuando como uma força do bem.



Fonte: Companhia.

OS

Descarte de Medicamentos

Eficiência e Responsabilidade na Cadeia de Distribuição

Impacto Ambiental

Nossa CASA

Nos comprometemos a reduzir o impacto ambiental das nossas operações, cuidando da casa de todos nós

7 ENERGIA ACESSÍVEL E LIMPA

6 ÁGUA POTÁVEL E SANEAMENTO

9 INDÚSTRIA, INOVAÇÃO E INFRAESTRUTURA

Todos bem Cuidar de todos é cuidar de cada um.

Fonte: Companhia.

Nossos CLIENTES

- Privacidade de Dados e Segurança da Informação
- Inovação Sustentável em Produtos
- Suporte e Orientação ao Cliente
- Marketing Responsável
- Promoção da Saúde e Prevenção de Doenças

Todos bem Cuidar de todos é cuidar de cada um.

Nos comprometemos a ser uma referência em saúde, cuidado e bem-estar para os nossos clientes, com a mais segura e eficiente plataforma multicanal de produtos, serviços e informações e o atendimento mais próximo e humano do varejo farmacêutico brasileiro.

12 CONSUMO E PRODUÇÃO RESPONSÁVEIS

3 SAÚDE E BEM-ESTAR

Fonte: Companhia.



Todos bem

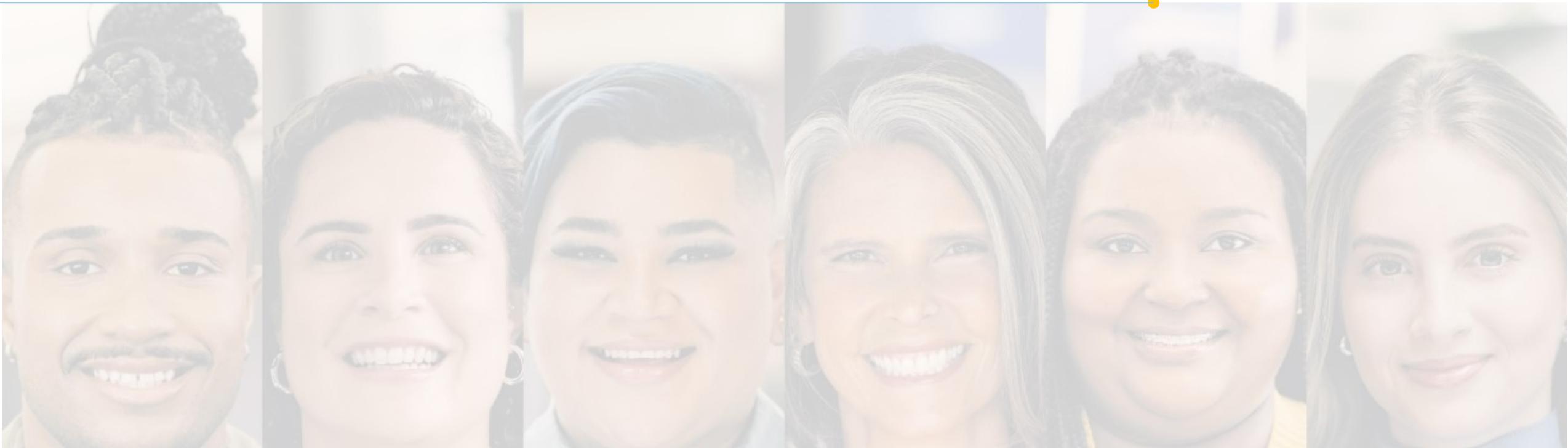
Cuidar de todos é cuidar de cada um.

Nos comprometemos a integrar critérios de ESG na nossa cadeia de valor garantindo a sua eficiência e resiliência, e cuidando das nossas relações empresariais.

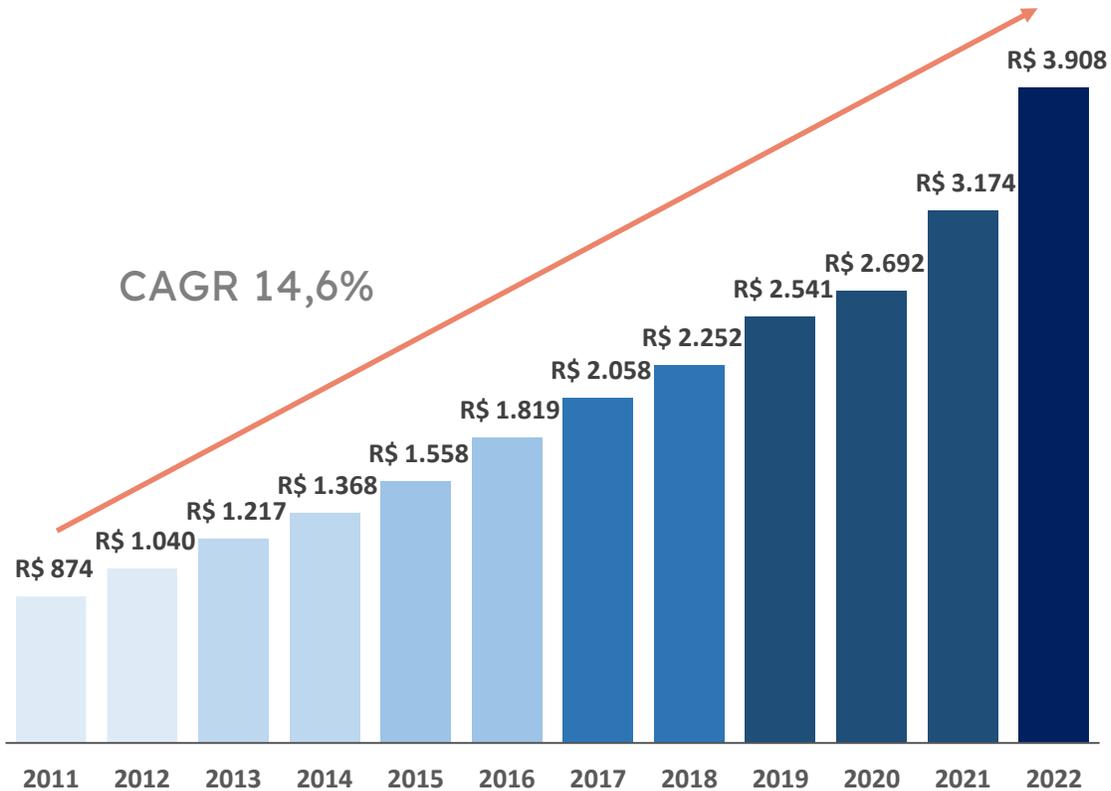


Fonte: Companhia.

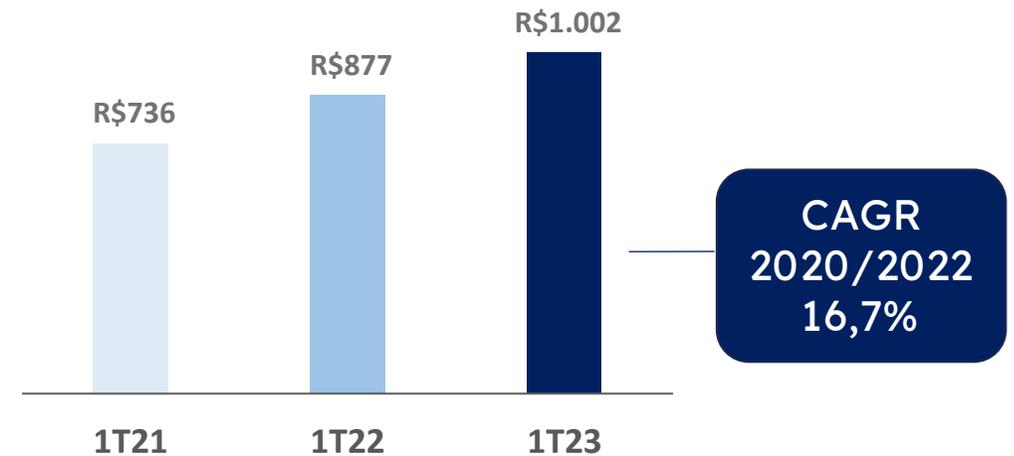
Destques Financeiros



Histórico de Evolução - Receita Bruta do Varejo



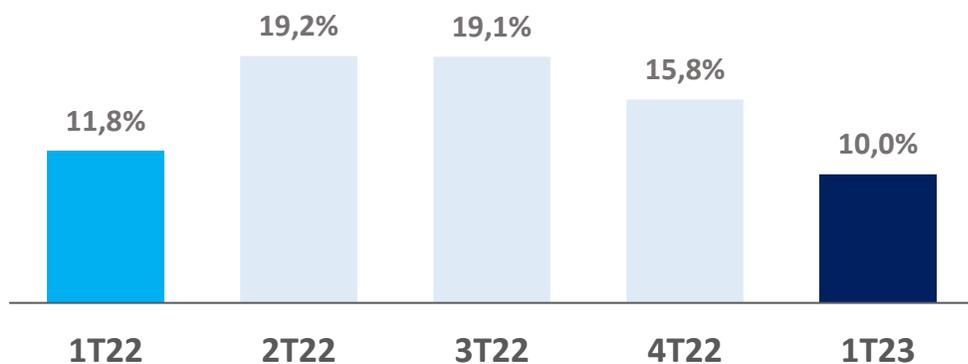
Receita Bruta - Varejo
(R\$ milhões)



Fonte: Companhia (Demonstrações Financeiras).

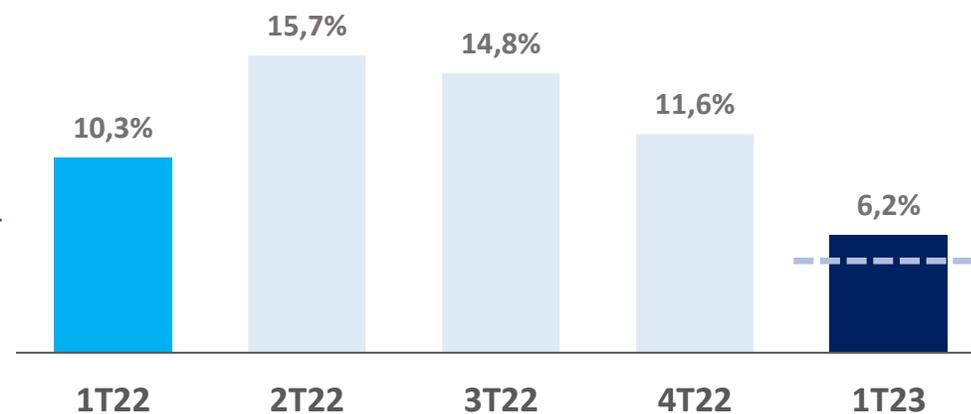
DESEMPENHO DE SSS E MSSS TAMBÉM FOI DESTAQUE, SE MANTENDO ACIMA DA INFLAÇÃO

Crescimento Mesmas Lojas



SSS CRESCE **10,0%** NO 1T23

Crescimento Lojas Maduras



Inflação acumulada em março de 4,7%

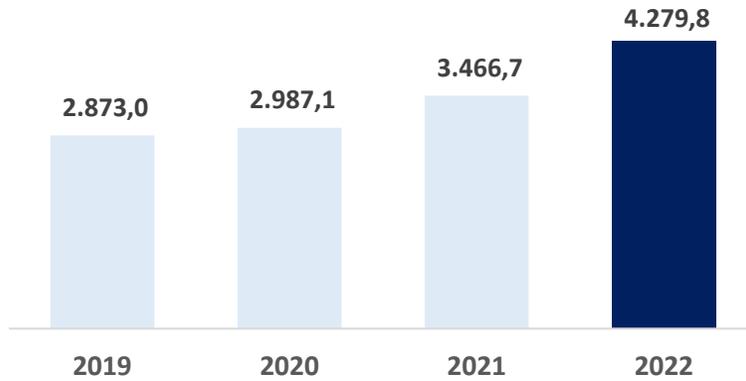
MSSS CRESCE **6,2%** NO 1T23

Fonte: Companhia (Demonstrações Financeiras).

Material Publicitário

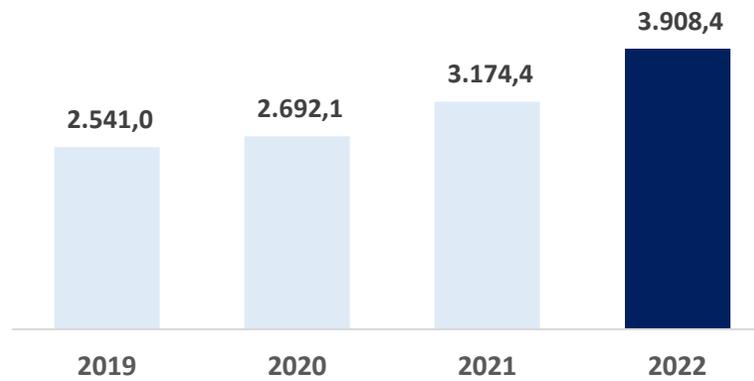
Receita Bruta do Grupo

(em milhões)



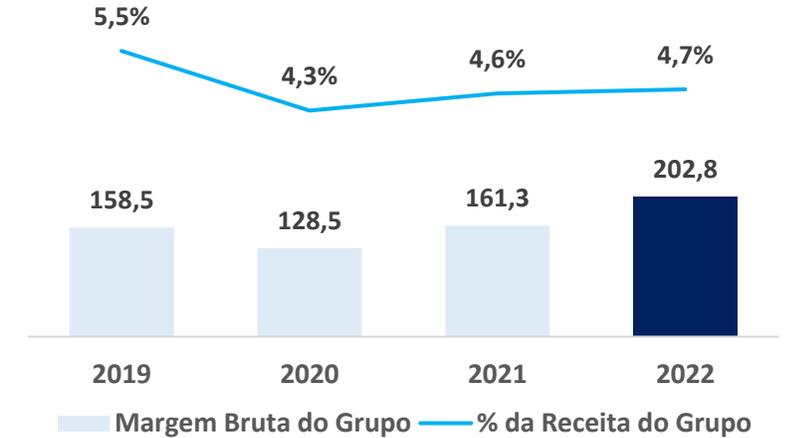
Receita Bruta do Varejo

(em milhões)



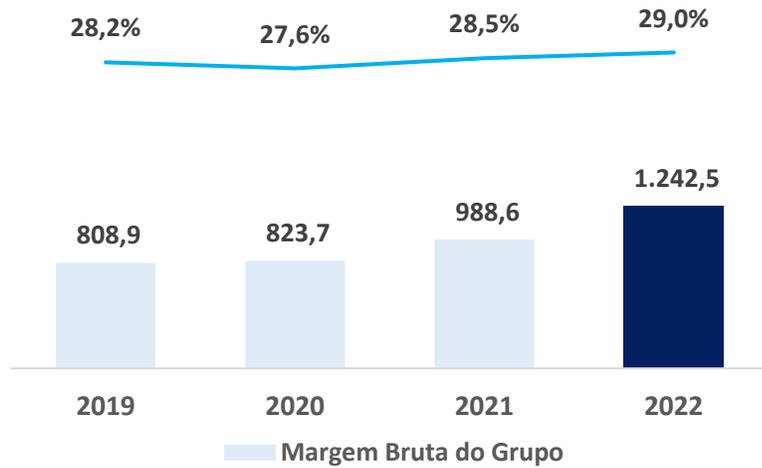
EBITDA Ajustado

(em milhões)



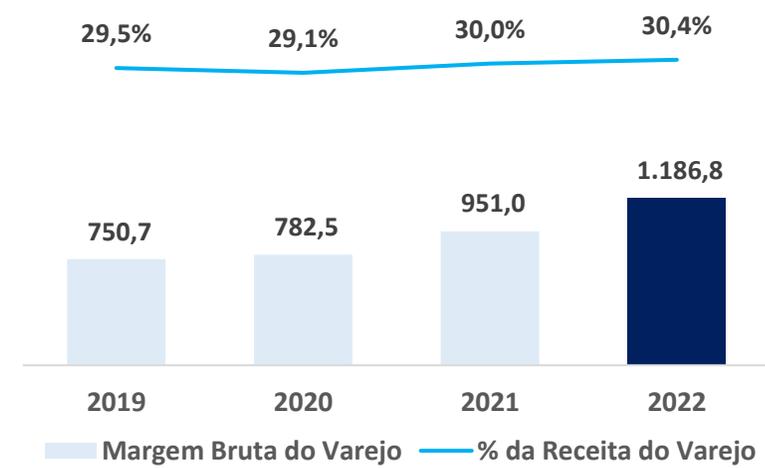
Margem Bruta do Grupo

(em milhões)



Margem Bruta do Varejo

(em milhões)



Fonte: Companhia (Demonstrações Financeiras).

BAIXO NÍVEL DE ALAVANCAGEM E MELHOR CICLO DE CAIXA DO ANO

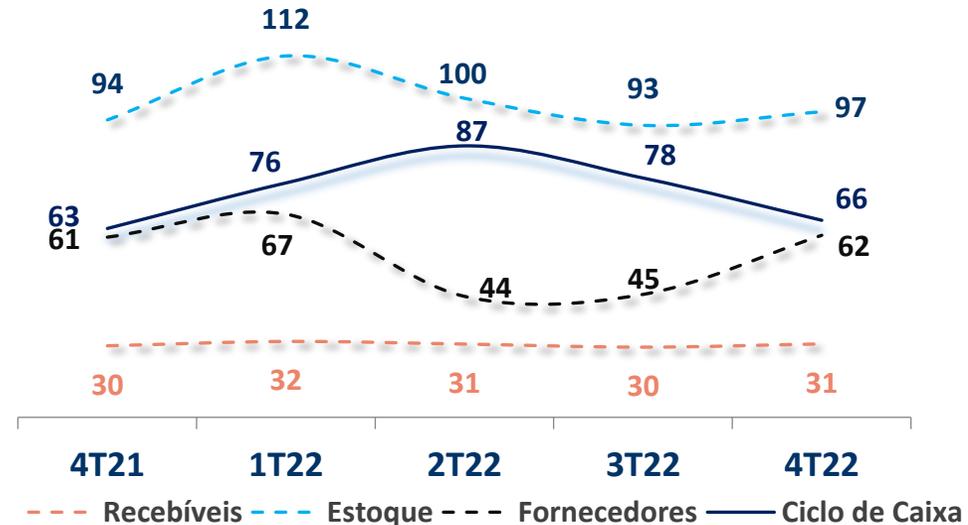
Ciclo de Caixa com tendência de melhora ao longo do ano:

- Linha de fornecedores: espaço para melhorar os prazos em 2023;
- Recebíveis: redução do número de dias, em razão da nova política de parcelamento;

Estrutura de capital sólida e baixo nível de alavancagem:

- CAPEX: limitado a 50% do EBITDA Consolidado;
- Endividamento: projeção de endividamento em 0,3x Dívida Líquida/EBITDA LTM no 4T23
- Modelo: linha de endividamento altamente

Ciclo de Caixa



	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22
Dívida Líquida (R\$ mm)					
Dívida de Curto Prazo	56,0	59,5	88,3	97,8	118,4
Dívida de Longo Prazo	80,4	80,1	172,9	172,9	116,4
Dívida Bruta	136,4	139,6	261,2	270,7	234,8
(-) Caixa e Equivalentes	209,7	95,9	127,0	164,2	157,4
Dívida Líquida / Caixa Líquido	(73,2)	43,7	134,2	106,5	77,5
Dívida Líquida / EBITDA LTM	n/a	0,27x	0,75x	0,55x	0,38x

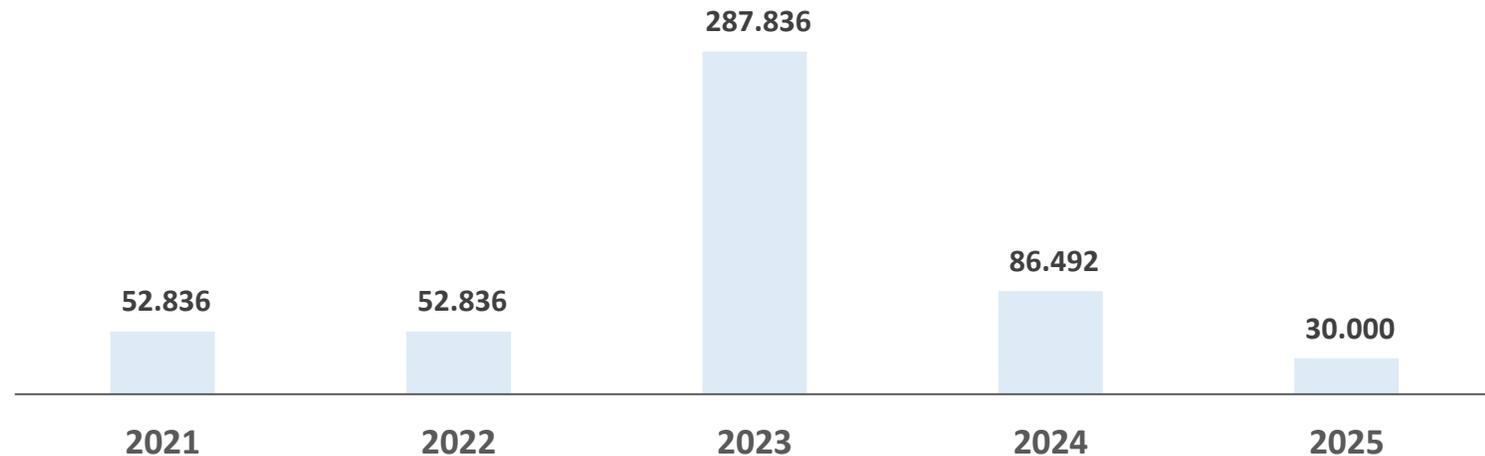
Fonte: Companhia (Demonstrações Financeiras).

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA

Emissão	Data	Amortização
PNVL14	25/04/2023	30.000.000
PNVL14	25/10/2023	30.000.000
PNVL14	25/04/2024	30.000.000
PNVL14	25/10/2024	30.000.000
PNVL14	25/04/2025	30.000.000
PNVL13	10/05/2021	26.418.000
PNVL13	10/11/2021	26.418.000
PNVL13	10/05/2022	26.418.000
PNVL13	10/11/2022	26.418.000
PNVL13	10/05/2023	26.418.000
PNVL13	10/11/2023	26.418.000
PNVL13	10/05/2024	26.492.000

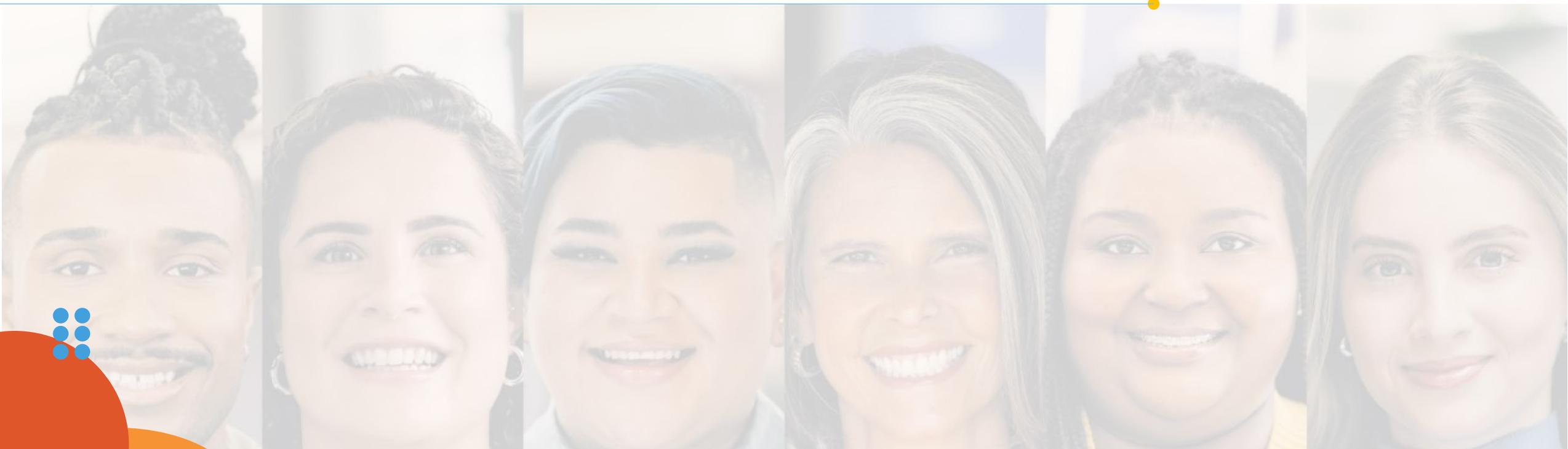
	PNVL13	PNVL14
Valor Emissão (R\$)	185.000.000	150.000.000
Prazo (Anos)	5	3
Carência (Anos)	2	1
Taxa (% CDI e CDI + %)	109% CDI	CDI + 1,40%

Fluxo de Amortização (em milhares)



Fonte: Companhia (Demonstrações Financeiras).

Termos & Condições



TERMOS & CONDIÇÕES DA OFERTA

Emissora	Opea Securitizadora S.A.
Devedora	Dimed S.A. Distribuidora de Medicamentos
Instrumento	5ª Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária
Resolução	Resolução CVM 160 – Rito Automático, destinado a Investidores Qualificados
Volume Total	R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais)
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais)
Séries	Série única
Prazo	5 (cinco) anos
Amortização	Semestral, em parcelas iguais e consecutivas, a partir do 36º mês (inclusive)
Pagamento de Juros	Semestral, a partir da Data de Emissão
Remuneração	DI + 1,30% a.a.
Pré Pagamento	Permitido, a partir do 36º mês com prêmio de 0,40% a.a. pelo prazo remanescente

TERMOS & CONDIÇÕES DA OFERTA

Destinação de Recursos	Reembolso de custos e despesas de natureza imobiliária e predeterminadas, já incorridas, nos 24 meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta e custos e despesas futuras de natureza imobiliária relativos ao pagamento de aluguéis devidos pela Devedora pela utilização dos imóveis.
Covenants Financeiros	ICSD \geq 1,2x e Dívida Financeira Líquida Ajustada / EBITDA Ajustado \leq 2,5x
Agente Fiduciário	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Data Estimada do <i>Bookbuilding</i>	31 de julho de 2023
Data Estimada da Liquidação	03 de agosto de 2023
Coordenadores	 Santander

Equipe de Distribuição



EQUIPE DE DISTRIBUIÇÃO



Marco Antonio Brito

Boanerges Pereira

João Vicente Silva

Roberto Basaglia

Pablo Bale

Bruna Zanini

Julia Tamanaha

Pedro Toledo

distribuicao@ santander.com.br

(11) 3012-7450

Fatores de Risco



FATORES DE RISCO

O investimento em 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 tanto à Devedora, à Emissora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Prospecto, bem como consultar os fatores de risco disponíveis no Formulário de Referência, seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento.

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

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora e pela Devedora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e este Prospecto e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

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

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas Controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, incorporado por referência a este Prospecto

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico:

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

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

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

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

Tradicionalmente, a influência do cenário político do país no desempenho da economia brasileira e crises políticas tem afetado a confiança dos investidores e do público em geral, o que resulta na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por companhias brasileiras. Atualmente, os mercados brasileiros estão vivenciando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes da transição de mandato dos poderes executivo e legislativo, conforme eleições realizadas no ano de 2022, e seus impactos sobre a economia brasileira e o ambiente político.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

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

FATORES DE RISCO

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

c) Efeitos da Política Anti-Inflacionária: Historicamente, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e por consequência sobre a Emissora.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional

a) Riscos do Ambiente Macroeconômico Internacional: O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. 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 no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

FATORES DE RISCO

Riscos Relacionados à Emissora:

a) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora: Os CRI são lastreados pela Debêntures, emitidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, representativas dos Créditos Imobiliários, e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial das Debêntures, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI, podendo afetar a capacidade de recebimento dos créditos pelos Investidores e ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

b) A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico 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 e, conseqüentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

d) Atuação negligente e insuficiência de patrimônio da Emissora: Nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a conseqüente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares de CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 28, da Lei nº 14.430. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares de CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares de CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares de CRI. O patrimônio líquido da Emissora é de, aproximadamente, R\$ 71.386.000,00 (setenta e um milhões, trezentos e oitenta e seis mil reais), em 31 de dezembro de 2022, montante este inferior ao valor total da Oferta, e não há como garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28, da Lei nº 14.430, o que poderá afetar adversamente os titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

e) Manutenção de Registro de Companhia Aberta: A atuação da Emissora como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim a emissão dos CRI e/ou a função da Emissora no âmbito da Oferta e da vigência dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

FATORES DE RISCO

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

g) Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora: Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, incluindo os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

g) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial de Titulares de CRI, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

i) Ausência de Opinião Legal sobre o Formulário de Referência da Emissora: O Formulário de Referência da Emissora não foi objeto de auditoria legal para fins da Oferta, de modo que não há opinião legal sobre auditoria com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Emissora, de forma, caso o investidor tenha se pautado em tais informações para investir nos CRI e, por qualquer motivo, tais informações não tenham a precisão necessária, o investidor poderá ser afetado negativamente.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

FATORES DE RISCO

Riscos Relacionados à Devedora:

a) A impossibilidade de executar com sucesso estratégia de negócio e gestão, inclusive por meio da abertura de lojas, poderá afetar adversamente a Devedora.

O crescimento da Devedora depende, principalmente, da capacidade de abrir e operar, com êxito, novas lojas, por meio da identificação e contratação de pontos comerciais que a Devedora acredita serem adequados. Tal estratégia gera demandas crescentes sobre os recursos operacionais, gerenciais e administrativos, além de exigir a manutenção de nível crescente de estoques a custo aceitável para atender à necessidade dessas novas lojas, o que poderá impactar adversamente a gestão dos negócios da Devedora. Nesse contexto, o potencial do mercado e o retorno do investimento é avaliado, e a Devedora negocia as condições financeiras para a locação dos imóveis nos quais as lojas serão instaladas. Em 2022, 2021, 2020 a Devedora inaugurou, 60, 60 e 44 e novas lojas, respectivamente. A abertura e operação de novas lojas estão sujeitas a diversos riscos e incertezas. A capacidade de expansão poderá ser prejudicada se a Devedora não for capaz de encontrar pontos comerciais adequados, ou caso as condições de locação, aquisição ou os investimentos necessários para adequação do imóvel ou construção forem desfavoráveis à Devedora, por exemplo. As lojas que a Devedora planeja abrir, bem como aquelas recém-inauguradas e atualmente em maturação (lojas com menos de 36 meses contados da inauguração), poderão apresentar desempenho abaixo dos padrões de venda e de lucratividade em relação às lojas que operam há mais de três anos, inclusive apresentando perdas durante os primeiros anos de operação, o que pode afetar o desempenho financeiro e operacional da Devedora. Os resultados das lojas novas ou recentemente abertas podem afetar negativamente as receitas globais, bem como a rentabilidade da Devedora. Não há garantia de que lojas recentemente abertas, mesmo ao se tornarem maduras, gerarão retornos positivos ou cumprirão suas metas, o que poderá levar ao fechamento dessas lojas e a perda dos investimentos. A abertura e operação de novas lojas estão sujeitas a diversos riscos e incertezas, tais como: (i) a expansão de competidores, com o aumento da competição da busca por locais estratégicos; (ii) dificuldades em encontrar locais apropriados para a abertura de novas lojas; (iii) conhecimento baixo sobre as novas regiões geográficas em que a Devedora planeja ter novas lojas; (iv) condições de locação, aquisição ou os investimentos necessários para adequação do imóvel ou construção em condições desfavoráveis; (v) dificuldades na contratação e treinamento adequado de empregados; ou (vi) não obtenção das autorizações exigidas para iniciar e desenvolver suas atividades.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

b) Caso a Devedora não seja capaz de renovar os contratos de locação das lojas, as operações serão adversamente afetadas.

A maioria dos imóveis em que as lojas estão localizadas são alugados de terceiros, sendo que parte dos locadores são partes relacionadas da Devedora. Alguns dos imóveis eram de propriedade da Devedora, mas foram transferidos para sociedade relacionadas. Assim, a maioria das lojas são sujeitas a contratos de locação que oferecem riscos que não dependem da atividade da Devedora e não podem ser controlados pela Devedora. Por exemplo, se as locações forem extintas, a Devedora não conseguirá renová-las ou se a renovação implicar em condições desfavoráveis aos negócios, a Devedora poderá ser obrigada a alterar a localização dessas lojas. Os novos pontos podem não apresentar a mesma visibilidade que possuem atualmente ou não serem frequentadas pelo público-alvo. A não renovação dos contratos de locação, ou a renovação em termos menos favoráveis do que os atuais, reduzirá a rentabilidade das lojas e afetará adversamente suas receitas operacionais. Adicionalmente, parte dos contratos de locação não garantem à Devedora o direito de renovar compulsoriamente a locação por meio de propositura de ação renovatória, por estarem vencidos e vigorando atualmente por prazo indeterminado. Caso tais contratos sejam rescindidos, a Devedora terá que buscar novos imóveis, o que acarretará custos de transição e poderá implicar na interrupção das atividades das lojas. Adicionalmente, caso o valor de aluguel destes novos imóveis seja superior ao valor anteriormente pago, a rentabilidade das lojas poderá ser reduzida e afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora. A grande maioria dos contratos de locação não contém cláusula de vigência prevista no artigo 8º da Lei de Locações (Lei nº 8.245/91) e/ou não estão devidamente registrados junto aos cartórios de registro de imóveis competentes. Sendo assim, na hipótese de os respectivos proprietários decidirem vender os imóveis durante a vigência dos contratos de locação, os novos proprietários poderão solicitar a sua desocupação no prazo de 90 dias contados da aquisição, ainda que o prazo locatício esteja em vigor por prazo determinado, livre de qualquer penalidade. Adicionalmente, em caso de alienação dos imóveis locados, se os contratos de locação não estiverem averbados nas respectivas matrículas, a Devedora não terá direito de adjudicar judicialmente os respectivos imóveis caso o direito de preferência não seja observado, o que poderá afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

c) Os negócios da Devedora estão concentrados na região Sul. Em decorrência disso, a atividade da Devedora é influenciada significativamente pelas condições econômicas e demais características desta região.

Em 31 de dezembro de 2022, 98,7% das lojas da Devedora estavam localizadas na região Sul do Brasil e 97,7% do faturamento se encontrava ou resultavam de tal região. Em decorrência disso, os negócios da Devedora são sensíveis às condições econômicas e demais fatores que afetam essa região, tais como mudanças nos níveis de renda da população, inclusive em face às modificações em programas de auxílio governamental (tais como o Bolsa Família), custo de energia, nível de concorrência, imóveis, seguro, impostos, aluguéis, clima, fatores demográficos e disponibilidade de mão de obra. Caso haja uma desaceleração da economia da região 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, as atividades e os resultados da Devedora poderão ser afetados adversamente. A Devedora depende de dois centros de distribuição para abastecer suas lojas.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

FATORES DE RISCO

d) A Devedora será adversamente afetada se os centros de distribuição sofrerem prejuízos relevantes ou forem fechados. A eventual suspensão ou encerramento das atividades dos centros de distribuição poderá impactar a qualidade no serviço de manutenção dos estoques das lojas e, como consequência, piorar sua capacidade de pronto e bom atendimento da clientela.

A Devedora opera, atualmente, por meio de dois centros de distribuição localizados nas cidades de Eldorado do Sul e São José dos Pinhais, cidades localizadas nos Estados do Rio Grande do Sul e Paraná, respectivamente (em conjunto “Centros de Distribuição”). Todos os produtos que são vendidos pela Devedora, com exceção de alguns produtos como sorvetes, refrigerantes, biscoitos, entre outros, são distribuídos por meio dos Centros de Distribuição. Caso os Centros de Distribuição sofram quaisquer danos substanciais, provocados inclusive, mas não se limitando, por desastres naturais, acidentes ambientais, incêndios ou inundações, ou caso a capacidade de distribuição seja reduzida ou interrompida em função de questões regulatórias, determinações governamentais, problemas sanitários, greves ou questões trabalhistas, e mesmo pandemias que venham a surgir, tendo em vista a possível paralisação de atividades comerciais, industriais, econômicas e de locomoção, a Devedora poderá enfrentar desabastecimento de produtos o que, por sua vez, afetará adversamente as vendas e acarretar aumentos.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

c) Mudanças na cadeia produtiva do setor farmacêutico e de fornecimento na indústria farmacêutica brasileira poderão ter efeitos adversos nos negócios da Devedora.

Eventuais mudanças na cadeia produtiva e no fornecimento do mercado farmacêutico brasileiro poderão gerar efeitos adversos nos negócios da Devedora, tais como: (i) mudanças na política de fabricação de produtos farmacêuticos ou procedimentos que afetem, dentre outros, preços, venda, custo, estoque, distribuição e fornecimento e prazos de pagamento; (ii) mudanças nos métodos de distribuição dos produtos farmacêuticos; (iii) mudanças na legislação ou regulamentação relativa à indústria farmacêutica; (iv) imposições de controles de preço adicionais ou mais restritivos para os produtos farmacêuticos; e (v) aumento de venda de produtos farmacêuticos pelos supermercados e demais varejistas brasileiros, que prejudiquem as vendas.

Futuras mudanças no setor farmacêutico poderão afetar adversamente o fornecimento, demanda e comercialização dos produtos e serviços, restringindo a capacidade de realização de negócios no mercado atual e futuro, causando efeito adverso para a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Riscos Relativos a Alterações na Legislação e Regulamentação Tributárias Aplicáveis aos CRI:

a) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento dos CRI, o que poderá resultar em prejuízos para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

b) Risco Relacionado a Tributação dos CRI: Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis, poderá afetar a rentabilidade do CRI e diminuir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

c) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Outros riscos:

FATORES DE RISCO

a) Risco de ausência de quórum para deliberação em Assembleia Especial: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial de Titulares de CRI necessitam de quórum qualificado para serem aprovadas, nos termos do Termo de Securitização. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio

b) Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Especial de Investidores: As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação, em primeira e/ou em segunda convocação, ressalvados os quóruns qualificados e específicos estabelecidos no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

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

Adicionalmente, na ocorrência de eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI, a Devedora poderá encontrar dificuldades de captação por meio de outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, conseqüentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora e na sua capacidade de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Além disso, alguns dos principais investidores que compram valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil estão sujeitos a regulamentações específicas que limitam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento na classificação de risco dos CRI pode fazer com que esses investidores alienem seus CRI no mercado secundário, podendo vir a afetar adversamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

d) Recente regulamentação específica acerca das emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis e Inexistência de jurisprudência acerca da securitização: A atividade de securitização dos Créditos Imobiliários e de operações de securitização está sujeita à Resolução CVM 60 e à Lei nº 14.430. Como a Resolução CVM 60 e a Lei nº 14.430 possuem início da sua vigência em data recente e não há tradição ou jurisprudência no mercado de capitais brasileiro acerca deste tipo de operação financeira, poderão surgir diferentes interpretações acerca da Resolução CVM 60 e da Lei nº 14.430, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá afetar de modo adverso o CRI e conseqüentemente afetar de modo negativo os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

e) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

f) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia fluante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

FATORES DE RISCO

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

g) Risco da existência de Credores Privilegiados: Os dispositivos na Lei nº 14.430 e previstos no Termo de Securitização que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia Securitizadora à emissão específica de Certificados de Recebíveis Imobiliários produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia Securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos. Entretanto, a Medida Provisória 2.158, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”, de forma que, eventualmente, a autoridade judiciária poderá desconhecer ou não reconhecer o disposto na Lei nº 14.430.

Por força da Medida Provisória 2.158 acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, eventualmente e por desconhecimento do poder judiciário poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores, de modo poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

h) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente Emissão buscou identificar eventuais contingências relacionadas à Devedora, tendo sido realizada com escopo restrito, de modo que nem todos os documentos necessários para a completa análise da Devedora foram apresentados. Além disso, alguns documentos compartilhados no âmbito da auditoria jurídica se reportavam à data-base anterior à data de emissão do CRI. A carência da apresentação de determinados documentos e a apresentação de documentos considerando data-base anterior poderão não revelar potenciais contingências da Devedora. A realização de auditoria jurídica nos termos mencionados neste item não pode ser entendida como exaustiva de modo que, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que impactem negativamente a Emissão, devendo, nesse sentido, os potenciais Investidores analisar os pontos relativos à auditoria jurídica previstos neste item antes de tomar uma decisão de investimento.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

i) Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos: A ocorrência de qualquer evento que acelere o pagamento dos Créditos Imobiliários, o seu vencimento antecipado ou a sua recompra, de forma parcial ou total, conforme o caso, ensejará a amortização dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, de modo poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

j) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora e/ou da Devedora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora e a Devedora poderão estar sujeitas a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora e a Devedora em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

k) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta Centralizadora: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 13.3 do Termo de Securitização.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

FATORES DE RISCO

l) **Risco de Estrutura:** A presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

m) **Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças:** O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de CRI, a Devedora, a Securitizadora e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho da Devedora ou a capacidade da Devedora de cumprir com suas obrigações financeiras, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Riscos Relacionados à Oferta e aos CRI:

a) **Risco de Concentração:** Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures sendo que todos os fatores de risco de crédito a ela aplicáveis são capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Uma vez que os pagamentos devidos em decorrência dos CRI, tais como, Amortização dos CRI e Remuneração dos CRI e, se aplicável, Encargos Moratórios, dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos pela Devedora, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar os pagamentos dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI e conseqüentemente afetando de maneira adversa os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

b) **Risco de não cumprimento de condições precedentes:** O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes que devem ser satisfeitas para a realização da distribuição dos CRI. Na hipótese do não atendimento de tais condições precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir pela continuidade ou não da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o conseqüente cancelamento da Oferta.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

c) **Risco de Resgate Antecipado:** Os CRI serão resgatados de forma antecipada e obrigatória nos casos de (i) Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; (ii) Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures; (iii) declaração de vencimento antecipado da Debêntures; ou (iv) indisponibilidade da Taxa DI, observado o disposto na Cláusula 5.5.1 do Termo de Securitização, em qualquer uma dessas situações descritas o horizonte original de investimento do titular de CRI será frustrado.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

d) **Risco de Pré Pagamento:** A Devedora poderá, a qualquer tempo, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, 28 de julho de 2026 (inclusive), a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures o que irá ocasionar obrigatoriamente o Resgate Antecipado dos CRI, em qualquer situação o horizonte original de investimento dos Titulares de CRI será frustrado.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

FATORES DE RISCO

e) 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 Qualificados, reduzindo liquidez dessas CRI posteriormente no mercado secundário. O Coordenador Líder não tem 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: Materialidade Média

f) Risco de Formalização: O lastro dos CRI é composto pelos Créditos Imobiliários. Falhas na elaboração e formalização da Escritura de Emissão podem afetar o lastro dos CRI e, por consequência, afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, e consequentemente afetando de maneira adversa os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

h) Falta de liquidez dos CRI no mercado secundário e de período de restrição para negociação: 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 as Datas de Vencimento dos CRI. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular de 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. Além disso, os Titulares de CRI somente podem negociar entre Investidores Qualificados e Investidores Profissionais durante os 6 (seis) primeiros meses contados da data de encerramento da Oferta, o que poderá dificultar a negociação dos CRI em mercado secundário e, consequentemente, afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

j) Cretores Privilegiados (MP 2.158-35): A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas estabelecem 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”. Em seu parágrafo único, ela prevê que permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação. Apesar de a Emissora ter instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, por meio do Termo de Securitização, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, que a Emissora, eventualmente venham a ter, poderão concorrer de forma privilegiada com os Titulares de CRI sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral do saldo devedor dos CRI atualizado após o pagamento das obrigações da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

FATORES DE RISCO

k) Risco referente à Taxa DI: A Súmula 176 do Superior Tribunal de Justiça enuncia que: “é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor à taxa de juros divulgada pela ANBID/CETIP”. Apesar de a referida súmula não vincular as decisões do Poder Judiciário, existe a possibilidade de, em uma eventual disputa judicial, a validade da estipulação da Taxa DI ser questionada. Caso isso aconteça, os Titulares de CRI serão afetados negativamente.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

l) Risco referente à Ausência de Análise Prévia da CVM e da ANBIMA: A Oferta foi objeto de registro automático na CVM, ou seja, não houve análise prévia da CVM. Caso a CVM verifique alguma inconsistência, está poderá solicitar modificações na Oferta, o que poderá atrasar seu cronograma ou modificar seus termos e condições. Caso isso aconteça, os Investidores serão afetados negativamente.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

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

grupo panvel

Q&A

Relações com Investidores

Antônio Carlos Tocchetto Napp
CFO e DRI

Ismael Rohrig
Coordenador de RI

Pedro Bernardes
Assistente de RI

Pedro Gazzana
Estagiário de RI

Tel.: +55 51 3481.9999 / 3481.9588

relinvest@grupopanvel.com.br

grupopanvel.com.br/ri

Baixe o app



AVISO LEGAL

As afirmações contidas neste documento relacionadas a perspectivas sobre os negócios, projeções sobre resultados operacionais e financeiros e aquelas relacionadas a perspectivas de crescimento da DIMED são meramente projeções e, como tais, são baseadas exclusivamente nas expectativas da Administração sobre o futuro dos negócios. Essas expectativas dependem, substancialmente, das condições de mercado, da legislação, do desempenho da economia brasileira, do setor e dos mercados internacionais e, portanto, sujeitas à mudança sem aviso prévio.