

MATERIAL PUBLICITÁRIO



CERTIFICADOS DE
RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS EM ATÉ 3
SÉRIES DA 192ª EMISSÃO
DA TRUE
SECURITIZADORA S.A.
LASTREADOS EM
DEBÊNTURES EMITIDAS
PELA
SENDAS
DISTRIBUIDORA S.A.
no valor de, inicialmente,
R\$ 1.000.000.000,00
(um bilhão de reais)

Classificação de Risco: “AAA(EXP)sf(bra)” pela Fitch
Oferta Pública via Resolução CVM 160

Coordenador Líder



Coordenadores



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer



Este material publicitário ("Material Publicitário") foi preparado exclusivamente como material de suporte às apresentações a potenciais Investidores (conforme definido abaixo) relacionadas à divulgação da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, em até 3 (três) séries, da 192ª emissão, True Securitizadora S.A. ("CRI" e "Emissora" ou "Securitizadora", respectivamente), para distribuição pública, sob o rito automático, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160" e "Oferta" ou "Emissão", respectivamente), com lastro em debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirográfica, em até três séries, para colocação privada da 7ª (sétima) emissão, da Sendas Distribuidora S.A. ("Devedora" e "Debêntures", respectivamente), com base em informações prestadas pela Devedora ou oriundas de fontes públicas e não implica, por parte do Banco Itaú BBA S.A. ("Coordenador Líder"), o Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI") e XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("XP" e, em conjunto com o Coordenador Líder e o Bradesco BBI, os "Coordenadores"), em qualquer declaração ou com relação às informações aqui contidas e às expectativas de rendimentos futuros e/ou devolução do valor principal investido, recomendação de investimento nem qualquer julgamento dos Coordenadores sobre a qualidade das informações contidas neste Material Publicitário, da Devedora, da Emissora, da Oferta e dos CRI.

Os CRI serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3; e (ii) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiadas eletronicamente na B3. Assim, os CRI serão negociadas em mercado de balcão organizado, administrado e operacionalizado pela B3, sendo processadas pela B3 a custódia eletrônica e a liquidação financeira das negociações dos CRI. Este Material Publicitário está sendo disponibilizado em caráter pessoal, no âmbito da Oferta. A Oferta é destinada aos (1) investidores que sejam fundos de investimento, clubes de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos registradas na CVM, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, (2) pessoas físicas ou jurídicas que sejam considerados investidores profissionais ou investidores qualificados, conforme definido nos artigos 11 e 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, (3) os investidores que apresentarem ordens de investimento ou pedidos de reserva com valor individual ou agregado acima de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais, bem como (4) investidores, pessoas físicas ou jurídicas, que não estejam compreendidos na definição de Investidores Institucionais, observado que o valor máximo por reserva é de até R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) por investidor não institucional (em conjunto, "Investidores").

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

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

A decisão de investimento dos potenciais Investidores nos CRI é de sua exclusiva responsabilidade e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Os potenciais Investidores devem realizar suas próprias análises, bem como consultar seus próprios assessores legais ou consultores financeiros, para a tomada de decisão de investimento nos CRI considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco (suitability). Para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRI. Adicionalmente, os Investidores realizarão sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Devedora e suas respectivas subsidiárias relevantes e controladas, suas respectivas atividades e situação financeira para tomar a decisão de prosseguir com o investimento nos CRI. Cada investidor que aceitar a entrega deste Material Publicitário concorda em não produzir cópias deste Material Publicitário, no todo ou em parte. A divulgação do conteúdo do presente Material Publicitário sem autorização prévia dos Coordenadores é proibida. Se você não é o destinatário desta apresentação, por favor, delete a e destrua todas as cópias recebidas, imediatamente.

As informações aqui apresentadas constituem resumo dos termos e condições da Oferta e dos CRI da Oferta, os quais estão detalhadamente descritos no "Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 192ª Emissão, em Até 3 (três) Séries, da True Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Sendas Distribuidora S.A." ("Prospecto Preliminar"), no entanto, não devem ser considerados pelos destinatários como um substituto para o exercício de suas próprias opiniões e avaliações.

As informações contidas nesta apresentação podem não serem completas e não foram sujeitas a qualquer procedimento de auditoria ou revisão. Algumas das informações financeiras foram derivadas das demonstrações financeiras auditadas e outras informações financeiras e informações financeiras intermediárias podem ter derivado de demonstrações financeiras intermediárias não auditadas. Uma parte significativa das informações contidas nesta apresentação se baseia nas estimativas ou expectativas da Devedora, e não há garantia de que estas estimativas ou expectativas serão concretizadas. As estimativas internas da Devedora não foram revisadas por especialista e a Devedora não pode garantir que um terceiro, fazendo uso de diferentes métodos de análise e cálculo de informações e dados de mercado, obterá os mesmos resultados.

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

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre os mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria análise, pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre os CRI e suas respectivas características, a Devedora, suas atividades e situações financeiras, bem como estar familiarizados com as informações usualmente prestadas pela Devedora aos seus acionistas, investidores e ao mercado em geral, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM. Os Coordenadores tomaram todas as cautelas e agiram com elevados padrões de diligência para assegurar que (i) as informações prestadas pela Devedora e pela Emissora sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o Prospecto Preliminar são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

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

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

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

O INVESTIMENTO NOS CRI ENVOLVE UMA SÉRIE DE RISCOS QUE DEVEM SER OBSERVADOS PELOS POTENCIAIS INVESTIDORES. ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, DEVIDAMENTE ASSESSORADOS POR SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS, E AVALIAR OS "FATORES DE RISCO", INDICADOS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, BEM COMO (I) O PROSPECTO PRELIMINAR E O PROSPECTO DEFINITO, QUANDO ESTIVER DISPONÍVEL, E (II) AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA, PARA CIÊNCIA DE CERTOS FATORES QUE DEVEM SER CONSIDERADOS EM RELAÇÃO À AQUISIÇÃO DOS CRI, E AS INFORMAÇÕES QUE ENTENDAM SER NECESSÁRIAS SOBRE A DEVEDORA, SENDO QUE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA RELATIVAS AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022, 2021 E 2020 FORAM INCORPORADAS AO PROSPECTO PRELIMINAR.

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

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

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

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



HISTÓRICO DE CRESCIMENTO E MODELO DE NEGÓCIO



ESTRATÉGIA DE EXPANSÃO



RESULTADOS FINANCEIROS



TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA



ANEXOS



FATORES DE RISCO DA OFERTA

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



HISTÓRICO DE CRESCIMENTO E MODELO DE NEGÓCIO



ESTRATÉGIA DE EXPANSÃO



RESULTADOS FINANCEIROS



TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA



ANEXOS



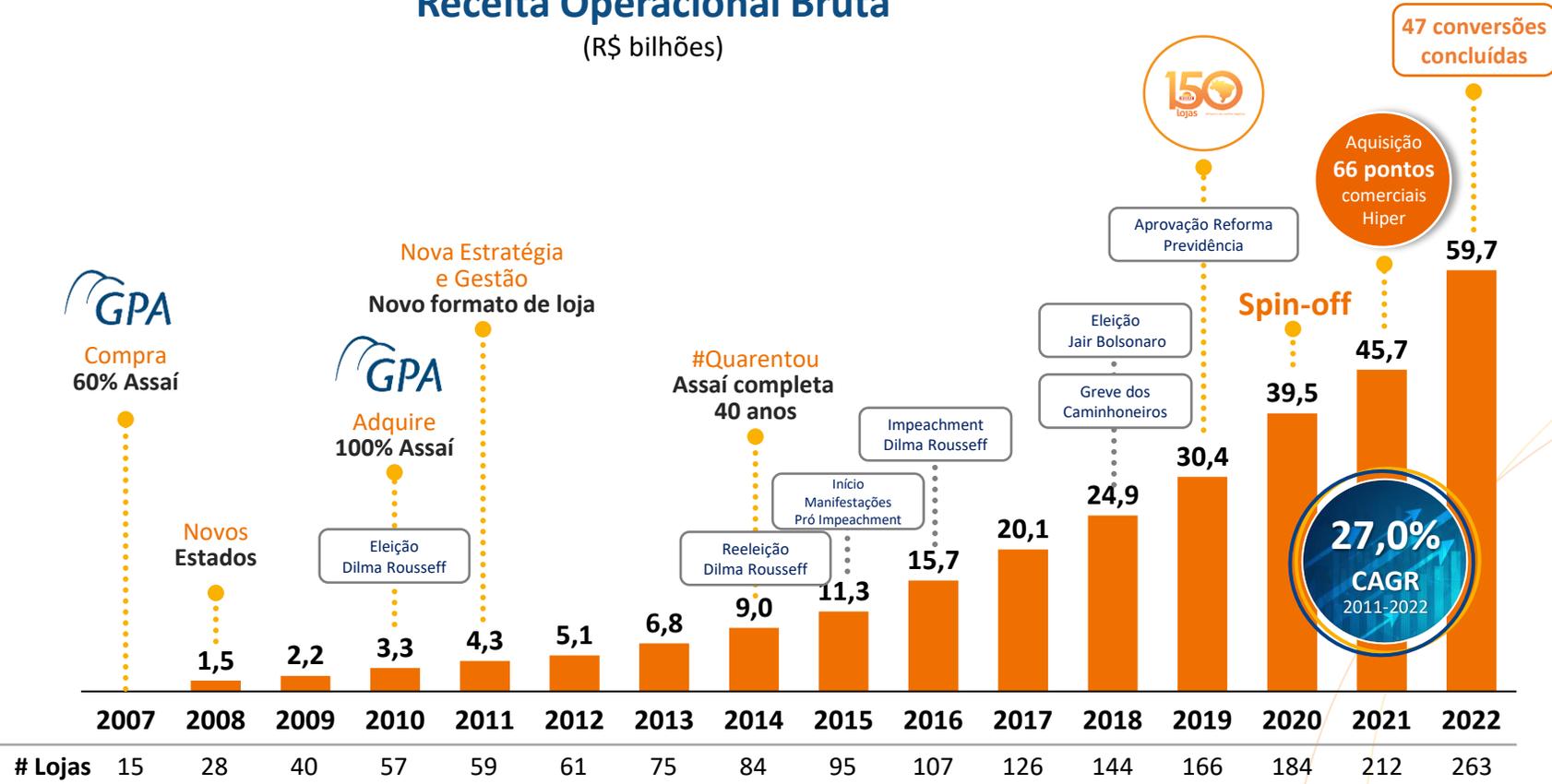
FATORES DE RISCO DA OFERTA

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

Histórico de Crescimento e Rentabilidade



Receita Operacional Bruta (R\$ bilhões)



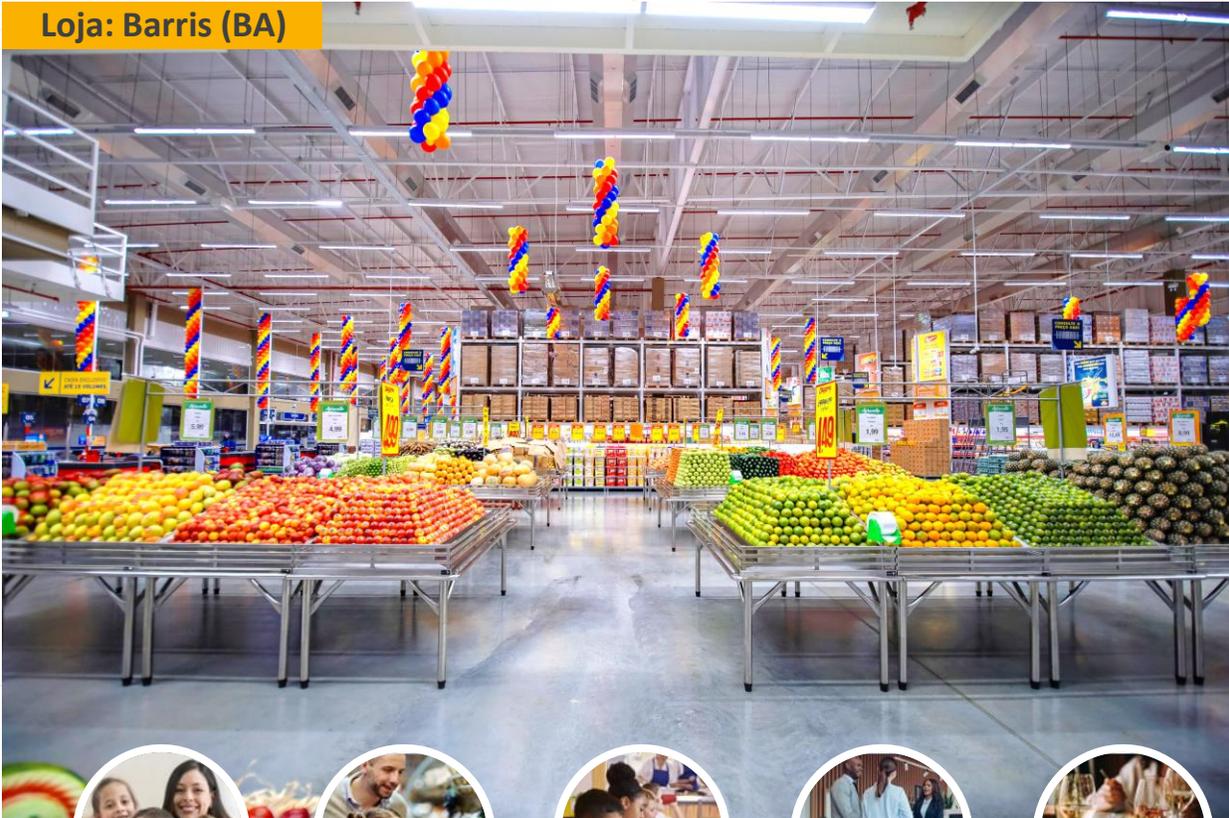
Notas: (1) Considerando vendas em 2021, segundo dados Exame; (2) Dados do Ranking Brand Finance Brasil 100

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

Modelo de Negócio



Loja: Barris (BA)



Loja: Cabula (BA)



Cliente Final



Mercearias



Escolas



Hotéis



Restaurantes



Lanchonetes



Bares



Pizzarias



Dogueiros



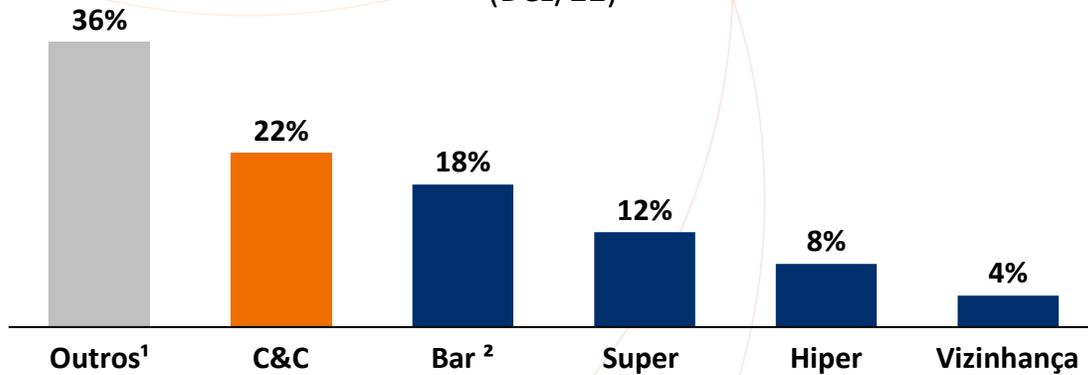
Padarias

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

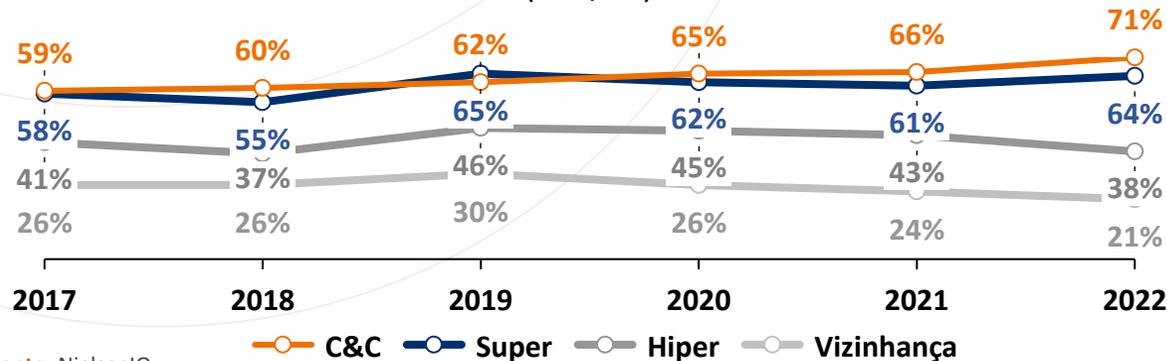


Cash & Carry ganha relevância

Importância do Canal C&C em Compras Mensais (Dez/22)



Penetração dos Canais nos Domicílios (Dez/22)



Fonte: NielsenIQ

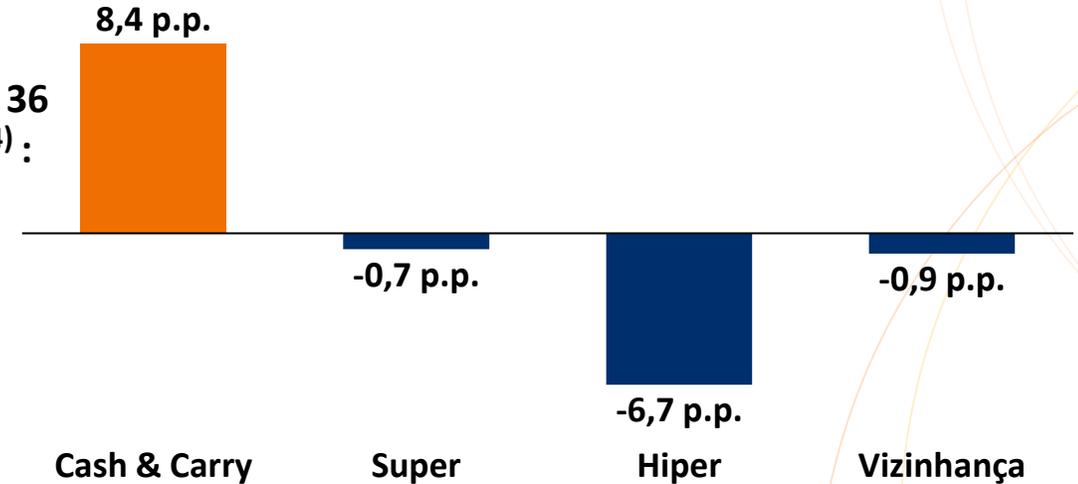
Notas: (1) Pequenas mercearias e Super e Hipermercados que não pertencem a grandes Grupos; (2) Relacionado principalmente a distribuidores de bebidas; (3) Considera apenas redes que reportam para Nielsen; (4) de Jan/20 a Dez/22

Market Share Varejo Alimentar Perímetro Nielsen ⁽³⁾ (Dez/22)

Market Share:



Últimos 36 meses ⁽⁴⁾ :



Expansão pelo território nacional

2012

61 lojas

182k m² área de vendas

10k colaboradores

6 estados



+17
Estados

+205
lojas

Expansão
recorde em 2022
+60 lojas

2023⁽¹⁾



266 lojas

+1,3M m² área de vendas

+70k colaboradores

23 Estados

12 centros de distribuição

11 escritórios regionais com autonomia

Expectativa de
aprox. 30
aberturas em
2023

Lojas em obras:
13 conversões
15 orgânicas

Notas: (1) Em mar/23



HISTÓRICO DE CRESCIMENTO E MODELO DE NEGÓCIO



ESTRATÉGIA DE EXPANSÃO



RESULTADOS FINANCEIROS



TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA



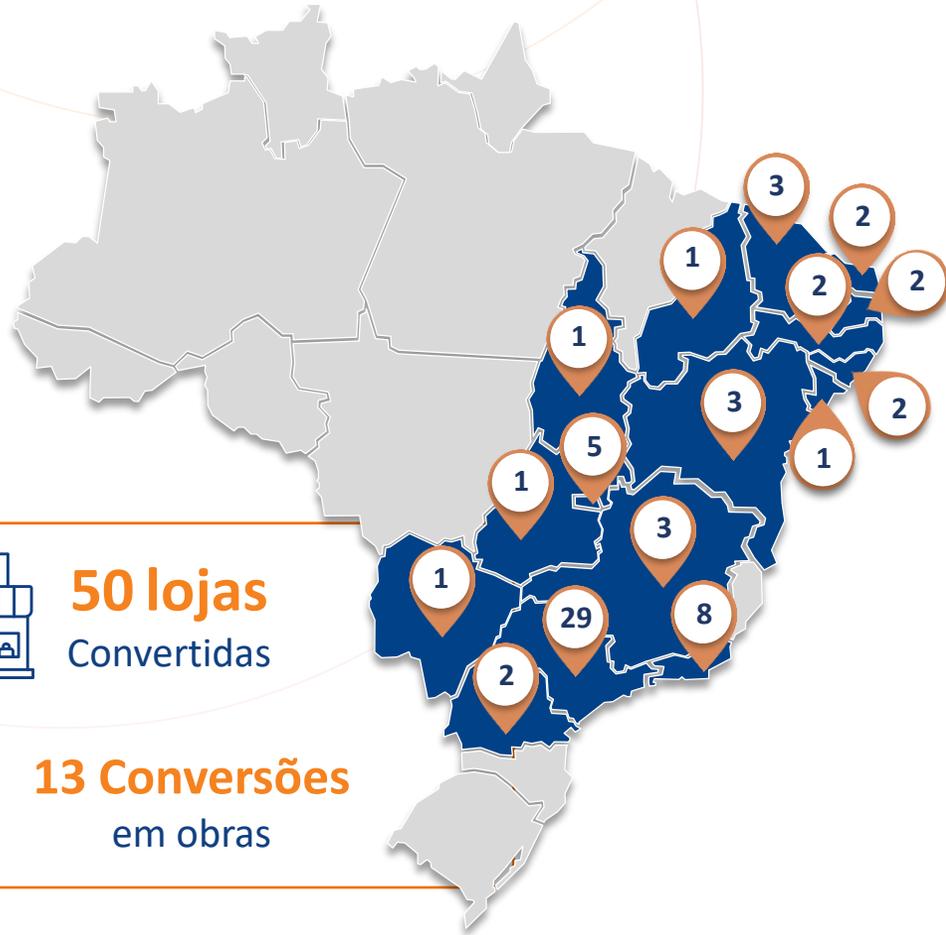
ANEXOS



FATORES DE RISCO DA OFERTA

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

Projeto Conversão de hipermercados



PONTOS ESTRATÉGICOS EM LOCALIZAÇÕES PRIVILEGIADAS



+400 mil m² adicionais à área de venda:

Lojas predominantemente em capitais, regiões metropolitanas ou cidades grandes



Baixa canibalização com parque existente



Uplift de Vendas: **3x⁽¹⁾** vs. vendas pré conversão



Margem EBITDA das lojas convertidas existentes **+150 bps** acima da média da Cia ⁽²⁾



Maturação Acelerada

- Vendas no 1º ano
- Maturação total no 2º ano

(1) Baseando-se na experiência passada da Companhia na conversão de lojas;

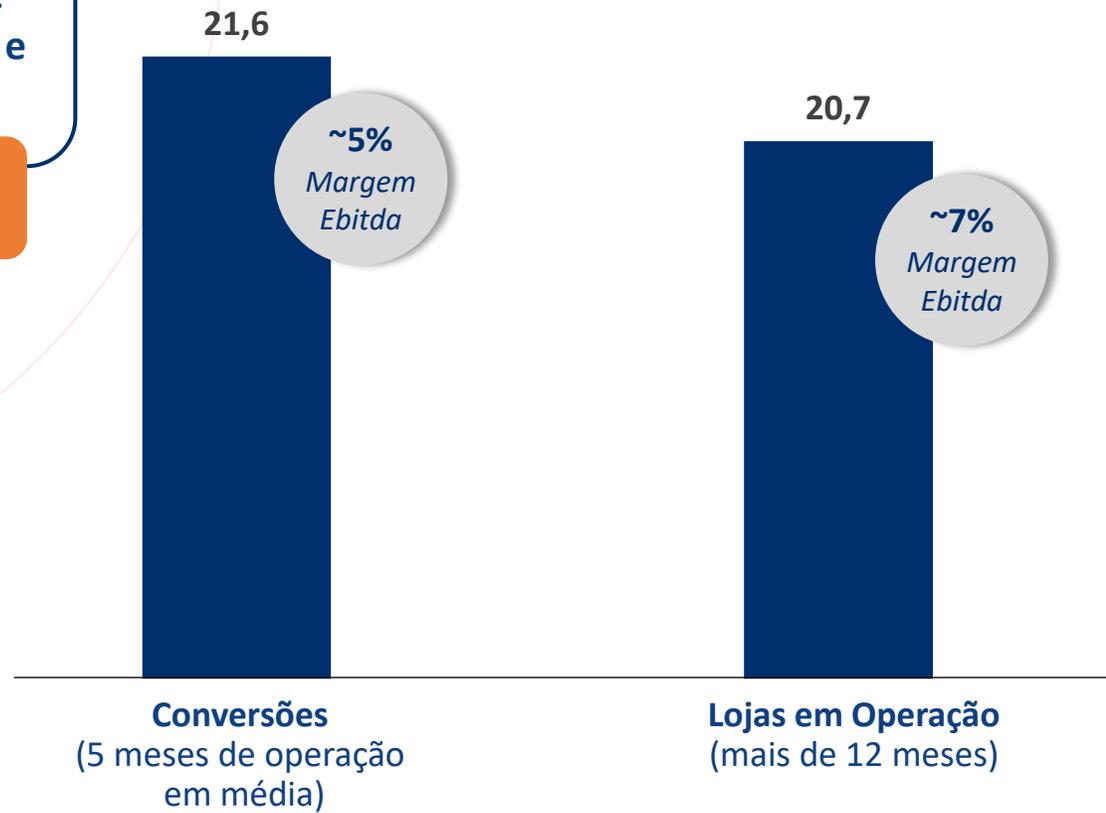
(2) Em relação à média da Companhia (7,5%).

Performance das Conversões

Conversões com 5 meses de operação, atingem **mais de 70% do potencial de vendas e margem de 5%**

2,2x Uplift Vendas (vs hiper)
3,2x perímetro alimentar

Faturamento por loja – 1T23 (R\$ MM)



Conversão: Santos (SP)



Conversão: Goiânia Portugal (GO)





Expansão 2023



Receita / Loja



Plano Lojas Orgânicas

Margem EBITDA Pós IFRS



Maturação da Loja



CAPEX



Receita / Loja



Plano Conversões

Margem EBITDA Pós IFRS



Aumento de Receita /
Maturação da Loja



CAPEX



Valores calculados com base nos resultados das lojas abertas no âmbito da expansão.

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



HISTÓRICO DE CRESCIMENTO E MODELO DE NEGÓCIO



ESTRATÉGIA DE EXPANSÃO



RESULTADOS FINANCEIROS



TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA



ANEXOS



FATORES DE RISCO DA OFERTA

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

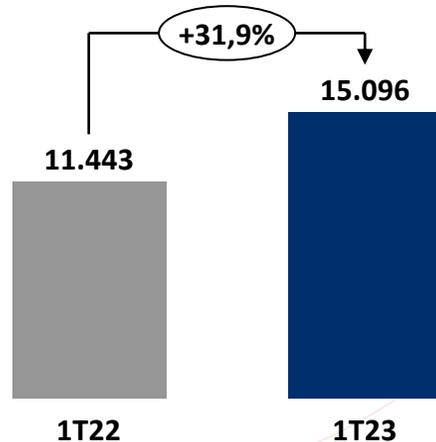


Destques Financeiros – Visão Cash & Carry

1T23 vs. 1T22

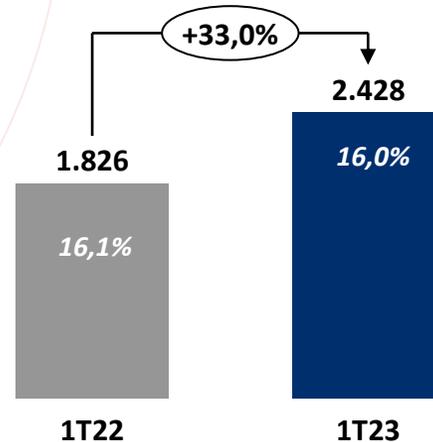
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

R\$ MM



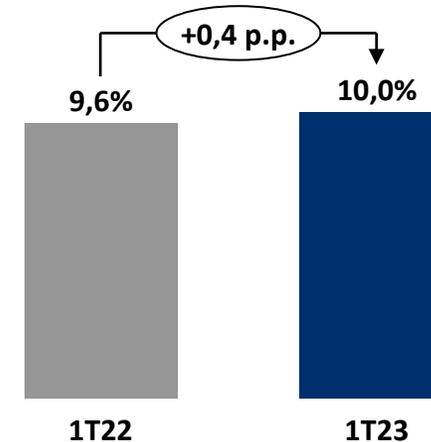
LUCRO BRUTO

R\$ MM
% vendas líquidas



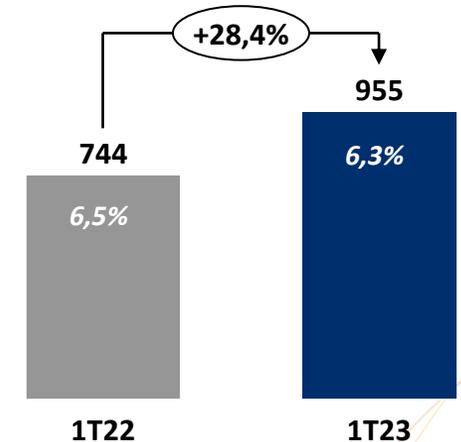
DESP. COM VENDAS, GERAIS E ADM.

% vendas líquidas



EBITDA

R\$ MM
% vendas líquidas



LUCRO LÍQUIDO NO 1T23 SE MOSTRA POSITIVO EM MEIO A CENÁRIO DESAFIADOR

- + Alto volume de lojas em estágio inicial de maturação
- + Forte desempenho das conversões, com vendas acima de R\$ 21M e patamar de margem elevado
- + Melhor experiência de compras, garantindo a atratividade das lojas Assaí
- Elevadas taxas de juros

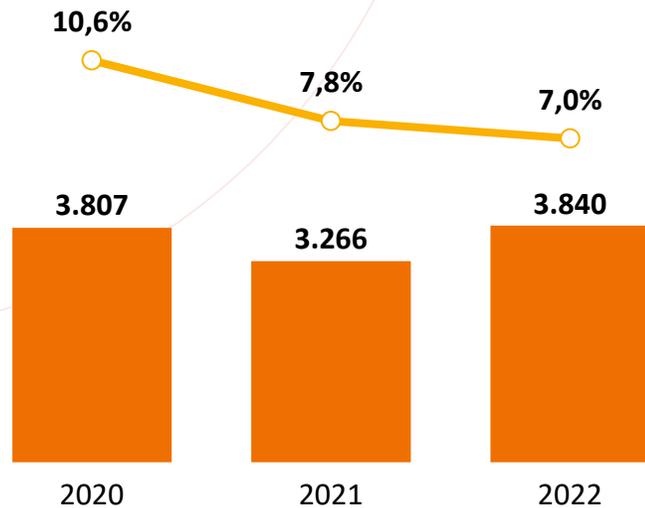


R\$ 72 milhões
Mg. Líquida: 0,5%

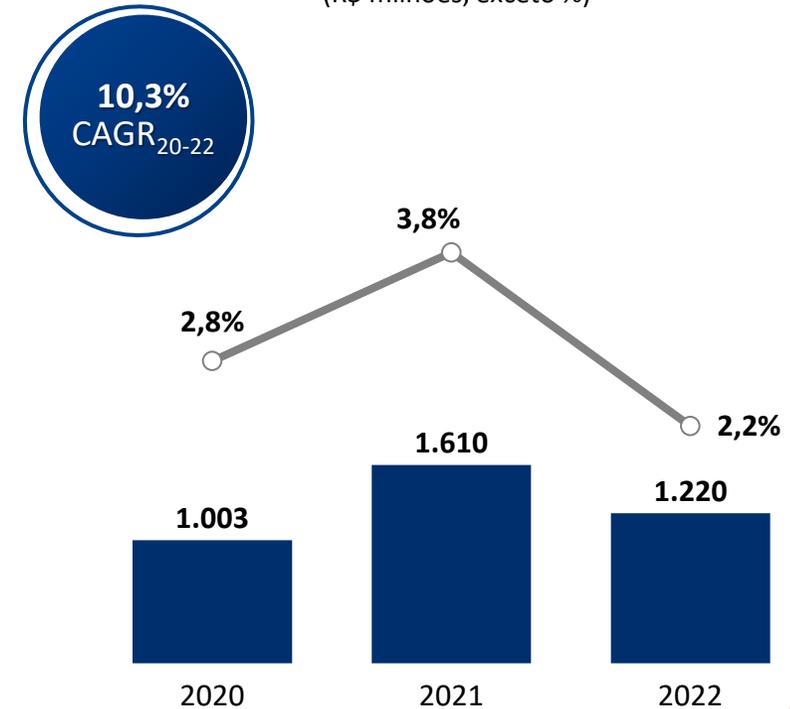
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Crescimento e Lucratividade

EBITDA & Margem EBITDA (R\$ milhões, exceto %)



Lucro Líquido & Margem Líquida⁽¹⁾ (R\$ milhões, exceto %)



(1) Operações continuadas Cash and Carry, exclui operação de 6 postos de gasolina e a operação do Grupo Éxito. As operações do Éxito foram descontinuadas em 2020;

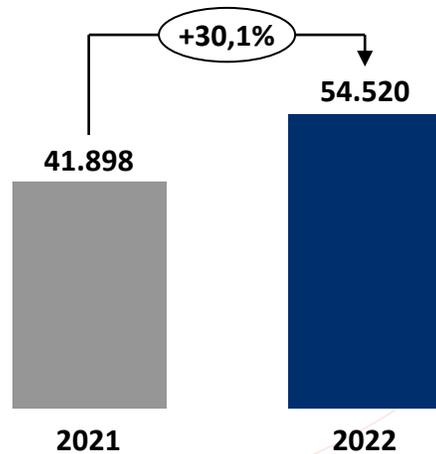


Destques Financeiros - Visão Cash & Carry

2022 vs. 2021

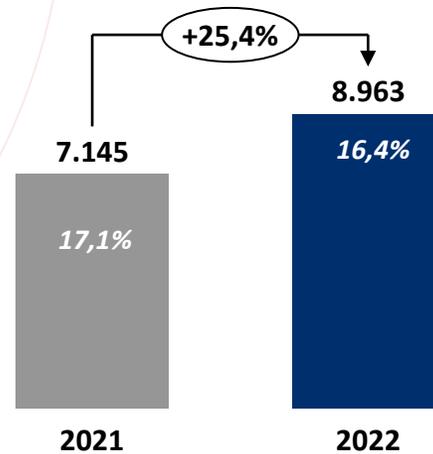
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

R\$ MM



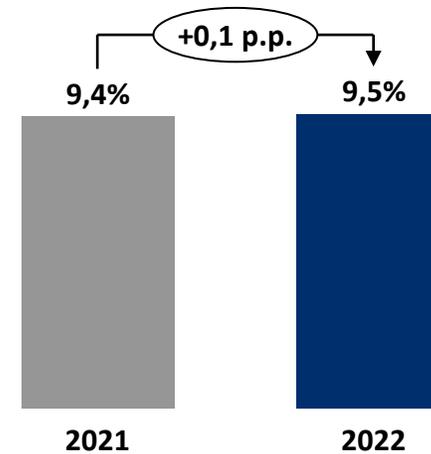
LUCRO BRUTO

R\$ MM
% vendas líquidas



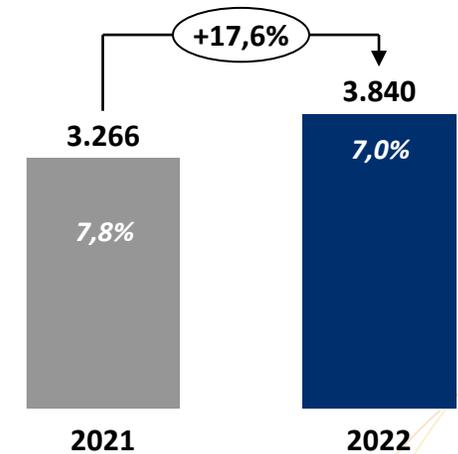
DESP. COM VENDAS, GERAIS E ADM.

% vendas líquidas



EBITDA

R\$ MM
% vendas líquidas



LUCRO LÍQUIDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 SE MOSTRA CONSISTENTE E CONFIRMA A RESILIÊNCIA DO MODELO DE NEGÓCIO

- + Rápida maturação das novas lojas
- + Estratégia comercial bem-sucedida
- + Controle das despesas
- Implementação do projeto de conversão de hipermercados
- Alta na taxa de juros Elevados



R\$ 1.220 Bilhão
Mg. Líquida: 2,2%

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

Forte geração de caixa de caixa operacional

Geração de Caixa (R\$ milhões)

	Dívida Líquida ⁽¹⁾	DL/EBITDA ⁽²⁾
1T22	R\$ 6,3 bi	-2,20x
<hr/>		
Geração de Caixa	+R\$ 2,9 bi	
CAPEX	-R\$ 3,3 bi	
Custo da Dívida	-R\$ 1,3 bi	
Dividendos	-R\$ 0,2 bi	
<hr/>		
1T23	R\$ 8,1 bi	-2,78x

Evolução Alavancagem:

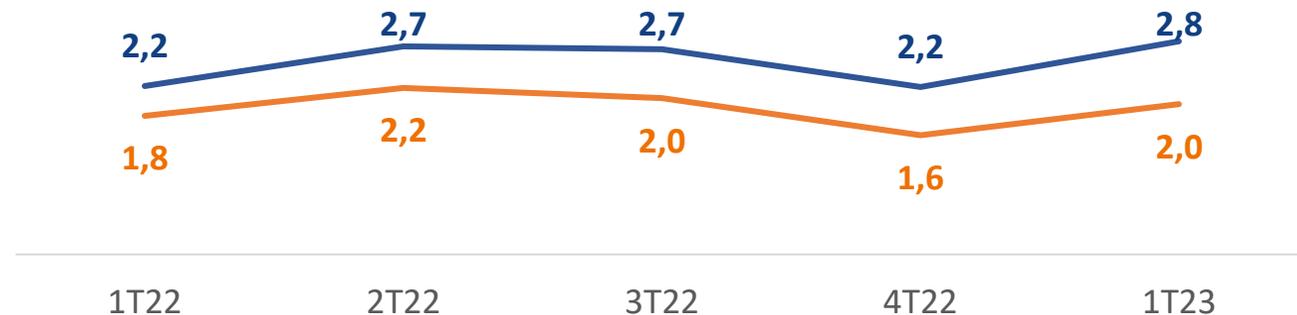


Ceilândia (DF) – 1ª conversão do projeto de conversões de Hipermercados

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

Alavancagem dentro do nível esperado dado o elevado patamar de investimentos

	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Dívida Líquida ⁽¹⁾	6.305	7.938	7.527	6.277	8.146
Visão Release⁽²⁾					
DL/EBITDA	2,20x	2,72x	2,68x	2,19x	2,78x
Visão Contratual⁽³⁾					
DL/EBITDA	1,81x	2,17x	2,04x	1,56x	1,97x



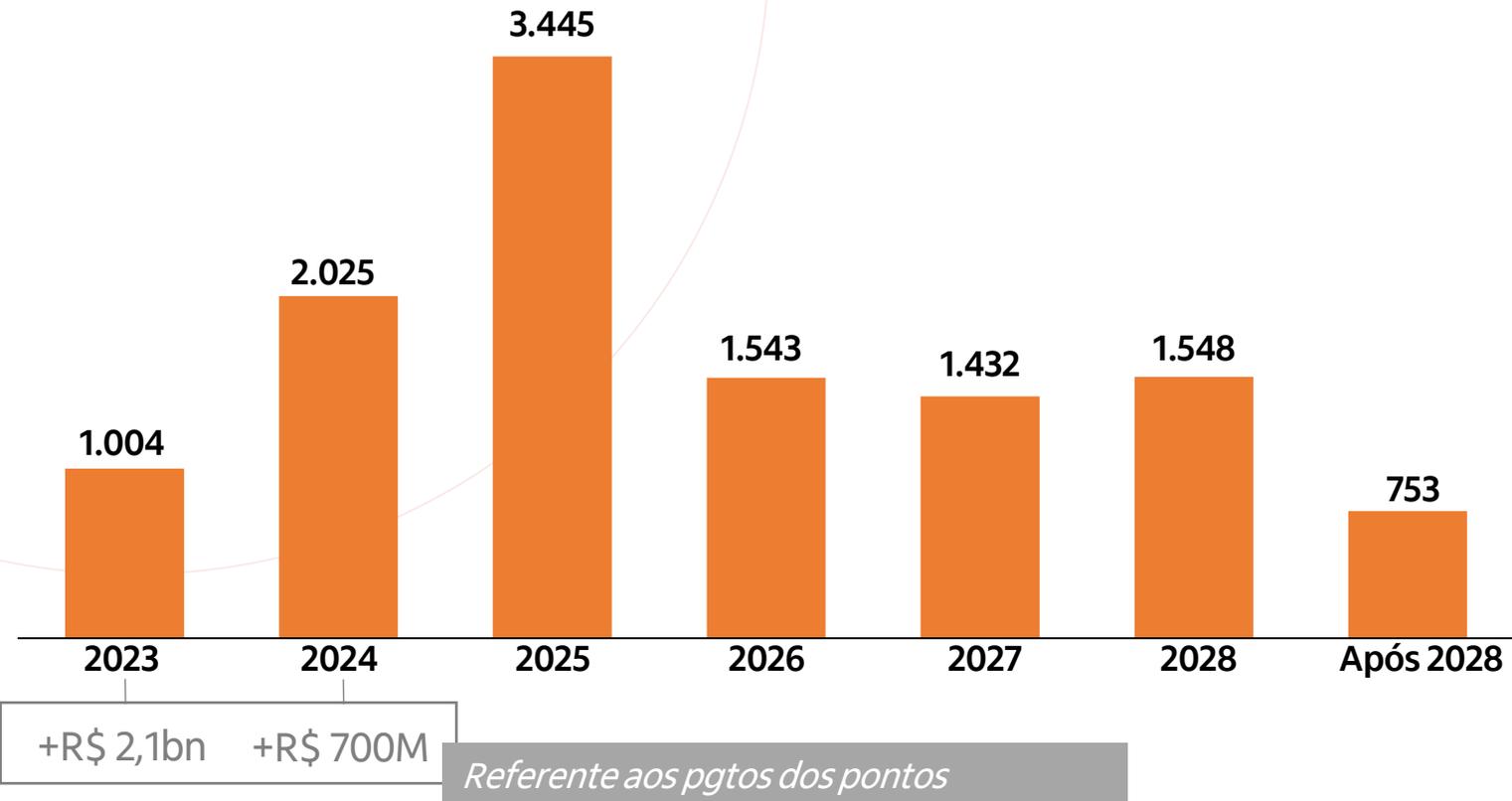
Fonte: Site RI Assaí - Demonstrações Financeiras e Release de Resultados

Notas: (1) Dívida Líquida incluindo Recebíveis de Cartão de Crédito; (2) EBITDA Pré IFRS 16 acumulado dos últimos 12 meses; (3) EBITDA Pós IFRS 16 acumulado dos últimos 12 meses.

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

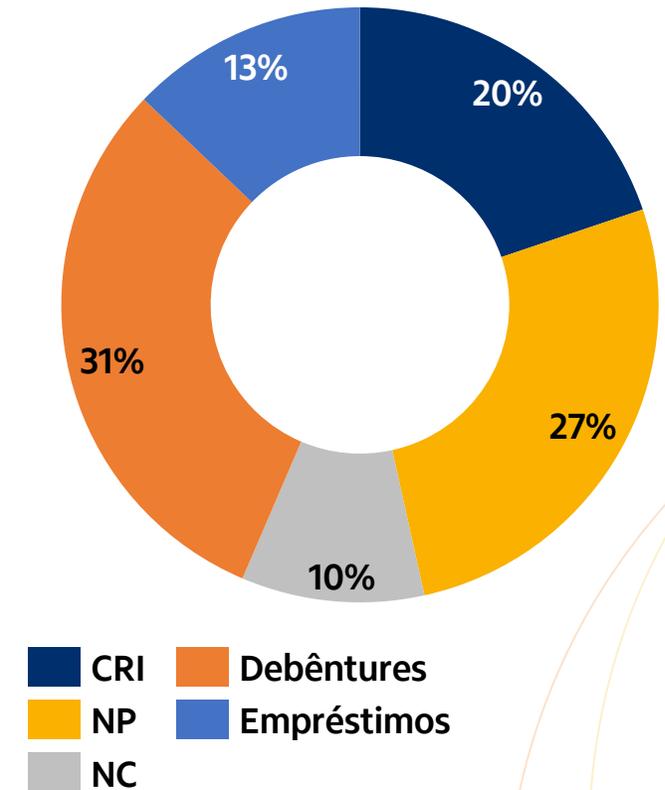
Perfil da Dívida

Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ mm)



Fonte: Site RI Assaí
Notas: Todas operações são corrigidas pelo CDI.

Abertura por Produto



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



HISTÓRICO DE CRESCIMENTO E MODELO DE NEGÓCIO



AQUISIÇÃO DAS LOJAS EXTRA



RESULTADOS FINANCEIROS



TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA



ANEXOS



FATORES DE RISCO DA OFERTA

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



Termos e Condições da Oferta

Título	Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), via RCVM 160
Emissor	True Securitizadora S.A.
Lastro	Debêntures Simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada, da 7ª emissão da Devedora
Devedora	Sendas Distribuidora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais)
Destinação dos Recursos	<ul style="list-style-type: none">i. Pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos diretamente atinentes à expansão e/ou manutenção de determinados imóveis especificados no Anexo V do Termo de Securitização;ii. Reembolso de gastos e despesas incorridas pela Devedora relativos à expansão e/ou manutenção de imóveis, incorridos no prazo de 24 (vinte e quatro) meses anteriores a data da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.
Coordenadores	Itaú BBA (líder), Bradesco e XP
Regime de Colocação	Garantia Firme de Colocação em R\$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais) e Melhores Esforços em R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais)
Série	Até 3 (três) séries, distribuídas em sistema de vasos comunicantes, a serem definidas mediante Procedimento de Bookbuilding
Prazo	1ª série: 3 anos 2ª série: 4 anos 3ª série: 5 anos
Amortização do Principal	1ª e 2ª série: no vencimento, <i>bullet</i> 3ª série: amortizações anuais iguais ao final do 4º e 5º ano

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



Termos e Condições da Oferta

Remuneração Teto	<p>1ª série: CDI + 1,00% a.a.</p> <p>2ª série¹: Taxa prefixada equivalente CDI + 1,00% a.a. ou 12,31% a.a., dos dois o maior</p> <p>3ª série: CDI + 1,15% a.a.</p>
Pagamento de Remuneração	Semestral para todas as séries
Garantias	<i>Clean</i> , sem garantias
Covenants	Dívida Líquida / EBITDA \leq 3,00x Dívida Líquida / PL \leq 3,00x
Rating	“AAA.br” pela Fitch
Resgate Antecipado	<p>1ª série: permitido, a partir de 15 de julho de 2025, com prêmio de 0,35% a.a. pelo prazo remanescente</p> <p>2ª série: permitido, a partir de 15 de julho de 2026, sendo o maior entre: (i) curva ou (ii) valor presente do fluxo futuro utilizando como taxa de desconto taxa DI para 252 dias úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3², correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à duration remanescente da 2ª série</p> <p>3ª série: permitido, a partir de 15 de julho de 2027, com prêmio de 0,35% a.a. pelo prazo remanescente</p>
Agente Fiduciário	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Liquidante e Escriturador	Itaú Unibanco S.A.
Data Estimada <i>Bookbuilding</i>	18 de julho de 2023
Data Estimada Liquidação	Até 25 de julho de 2023

Nota: (1) Percentual correspondente à respectiva taxa DI, conforme cotação do último preço verificado no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 01 de julho de 2027, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 1,00% (um por cento) ao ano. Link: https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/cotacoes/mercado-de-derivativos/?symbol=D11/. (2) Link: https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/cotacoes/mercado-de-derivativos/?symbol=D11/

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



HISTÓRICO DE CRESCIMENTO E MODELO DE NEGÓCIO



ESTRATÉGIA DE EXPANSÃO



RESULTADOS FINANCEIROS



TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA



ANEXOS



FATORES DE RISCO DA OFERTA

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

Modelo de Negócio



MODELO FLEXÍVEL

Adaptável para diferentes regiões e públicos



REGIONALIZAÇÃO

Lojas adaptadas às particularidades da região



LOGÍSTICA DESCENTRALIZADA

Estoque é entregue na loja



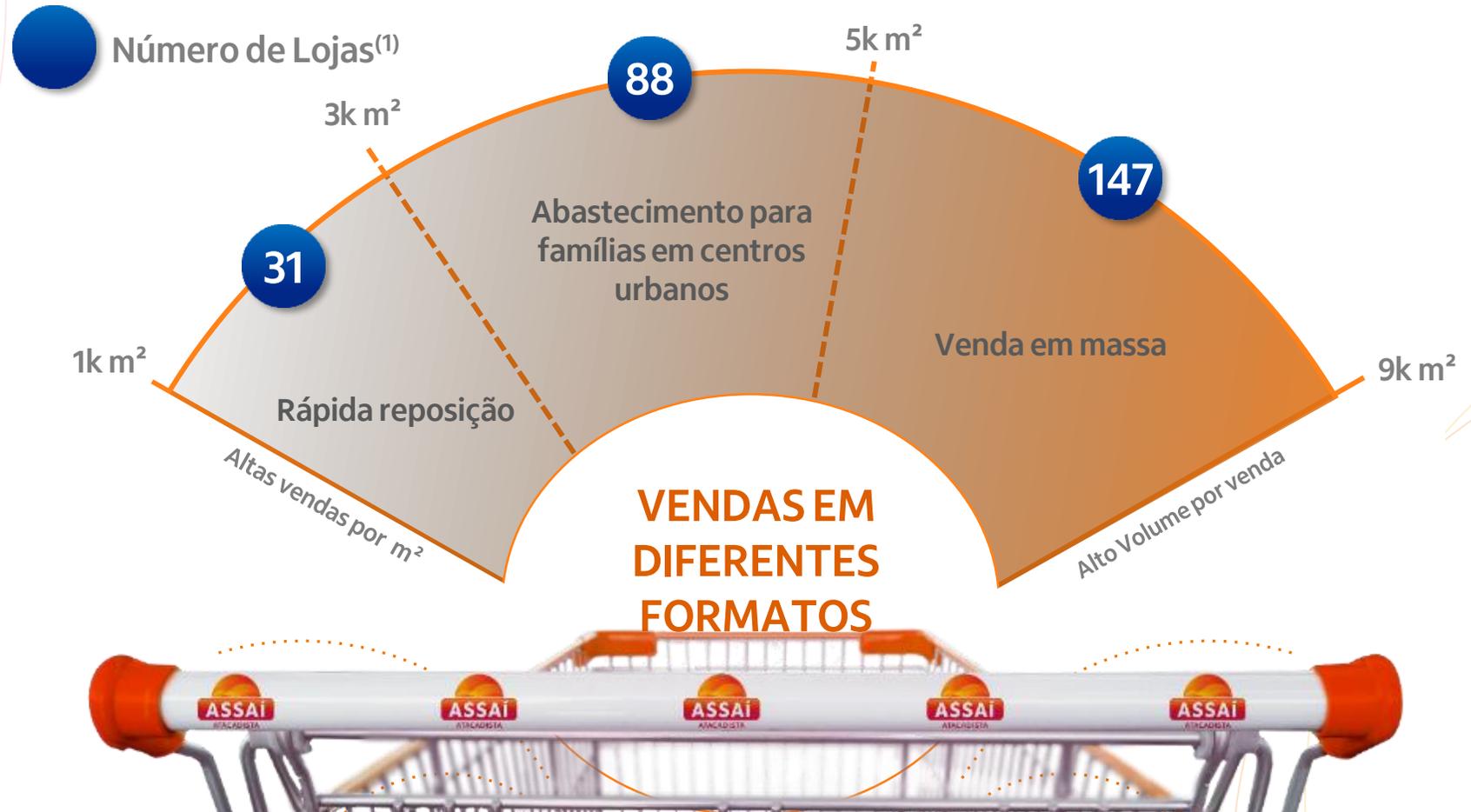
EFICIÊNCIA E PRODUTIVIDADE

Estrutura de custo baixo



SERVIÇOS FINANCEIROS

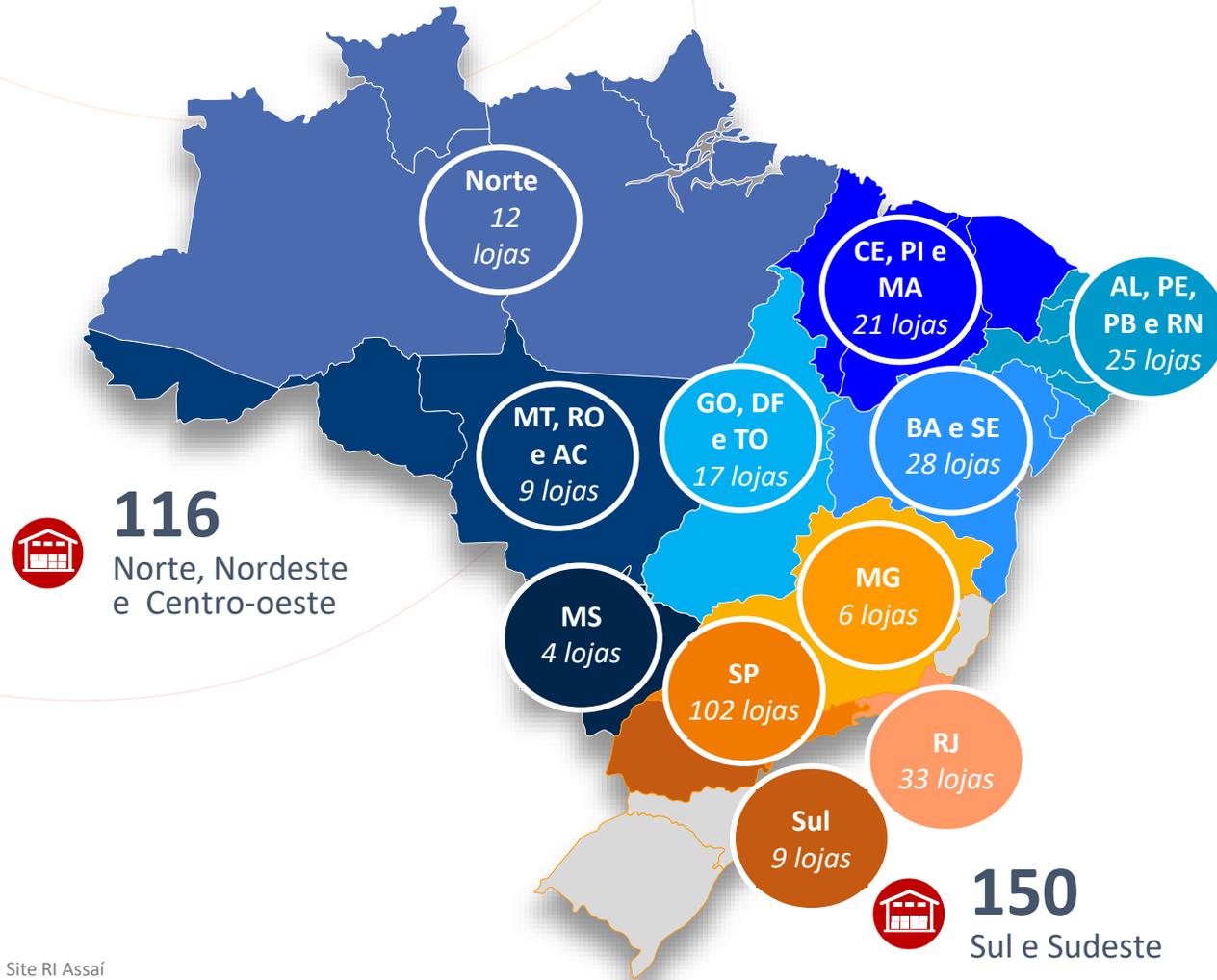
+2,3 milhões de cartões Passaí emitidos⁽²⁾
~4% das vendas brutas em nossas lojas



Notas: (1) Em Março de 2023; (2) Até Mar/23

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

Adaptável para as diferentes regiões



11 Escritórios Regionais



Gestão Regional

Líderes locais possuem autonomia na tomada de decisões



Sortimento Adaptado

Serviços e produtos são implementados para melhor atender o cliente



Estratégia de Comunicação

Marketing regional para abordar a audiência local



Localização

Próximas a centros urbanos e atendendo às comutações

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Experiência de compras aprimorada



+8.000 SKUs



Grande sortimento de frutas, legumes e verduras



Mais de 150 açougues em operação



Amplo estacionamento



Ambientes climatizados e bem iluminados



Automatização



Wi-Fi disponível em todas as lojas



Caixas atendendo B2C e B2B



Loja: Macapá (AP)



Loja: Macaé (RJ)



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

Adaptação de sortimentos e serviços de acordo com o público-alvo



Avanço das conversões e lojas mais amplas permitem **expansão de serviços e categorias**, como produtos automotivos e bebidas especiais



Serviços

Açougue, Empório de Frios, Frango Assado, Empório de frutas secas e castanhas



Sortimento diferenciado e adaptado a demanda no entorno de cada loja: Cortes de carnes nobres, seção de churrasco, vinhos importados, maior oferta de azeites e queijos



Ampliação de sortimento e da oferta de serviços impulsiona vendas incrementais e **contribui para diluição de despesas**



Teixeira de Freitas (BA)



Teixeira de Freitas (BA)



Betim (MG)



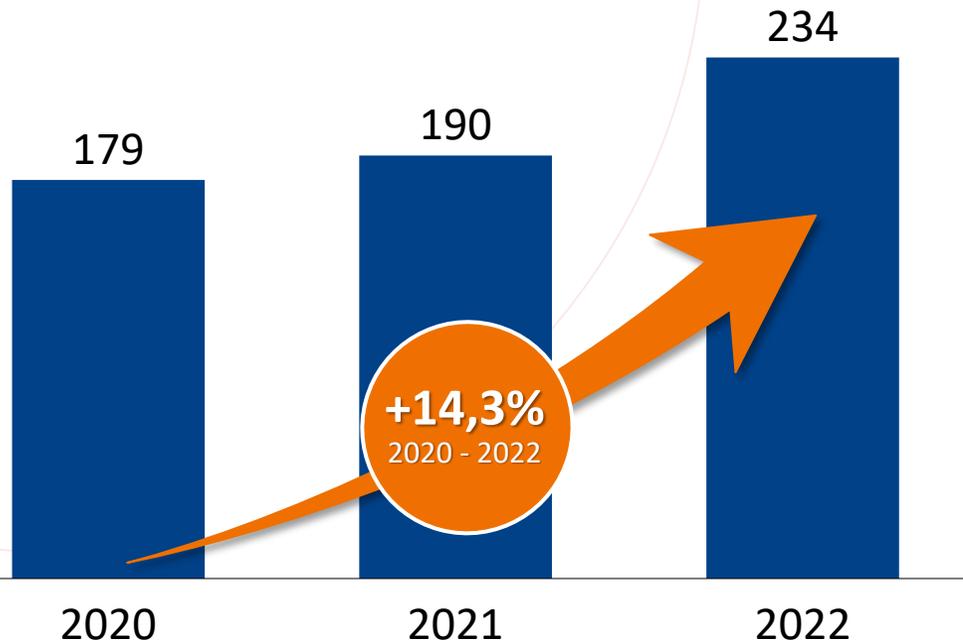
Aricanduva (SP)



Amplo acesso à população brasileira

Tickets do Assaí

(# milhões)

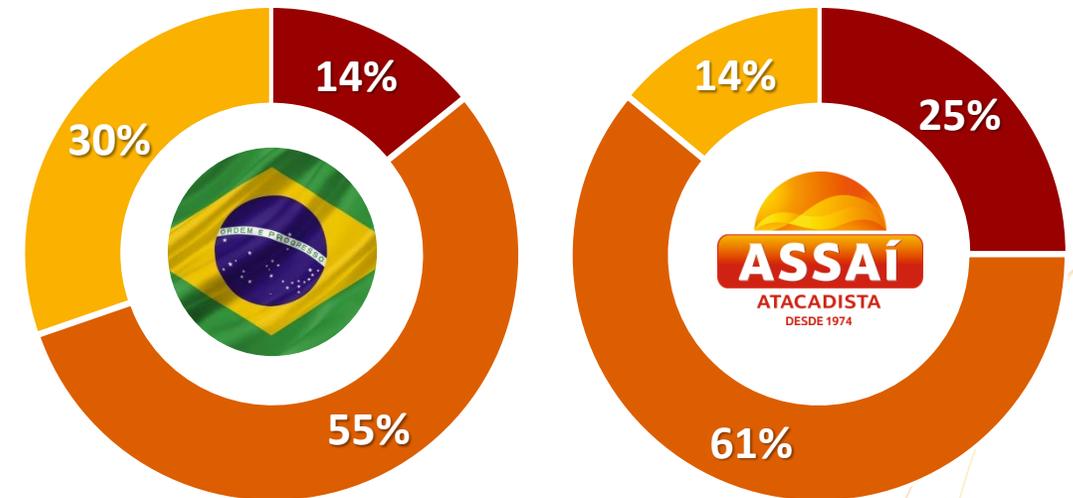


+30mm Clientes distintos mensais ⁽¹⁾

Nossas lojas são feitas para todos os brasileiros!

Segundo FGV Social e companhia, para 2018

Clientes do Assaí por classe social vs. média do Brasil (%)

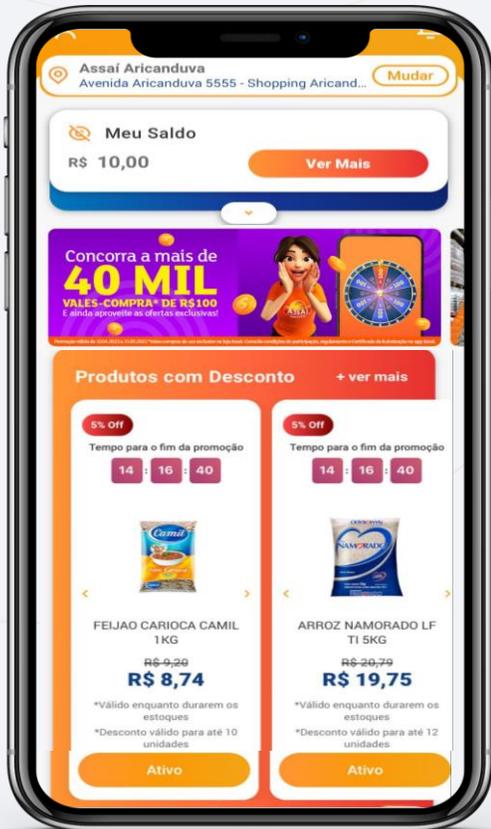


● Classe A e B ● Classe C ● Classe D e E

Nota: (1) Considera clientes únicos em trânsito nas lojas

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

Avanço da estratégia Phygital com lançamento do app meu Assaí



SISTEMA CRM

Loja Favorita

Mapeado por Geolocalização

Gameficação

Premiações Interativas
Recorrência de Compras

Carteira Digital

Extrato de Transações

Ofertas Exclusivas

Segmentação por Lojas
Tipificação por tipo de cliente (B2B ou B2C)
Trabalho em conjunto com a indústria

Resultados Iniciais

+ 7M de clientes cadastrados na base CRM

Entre os 5 apps mais baixados na semana de lançamento

30% de tickets identificados

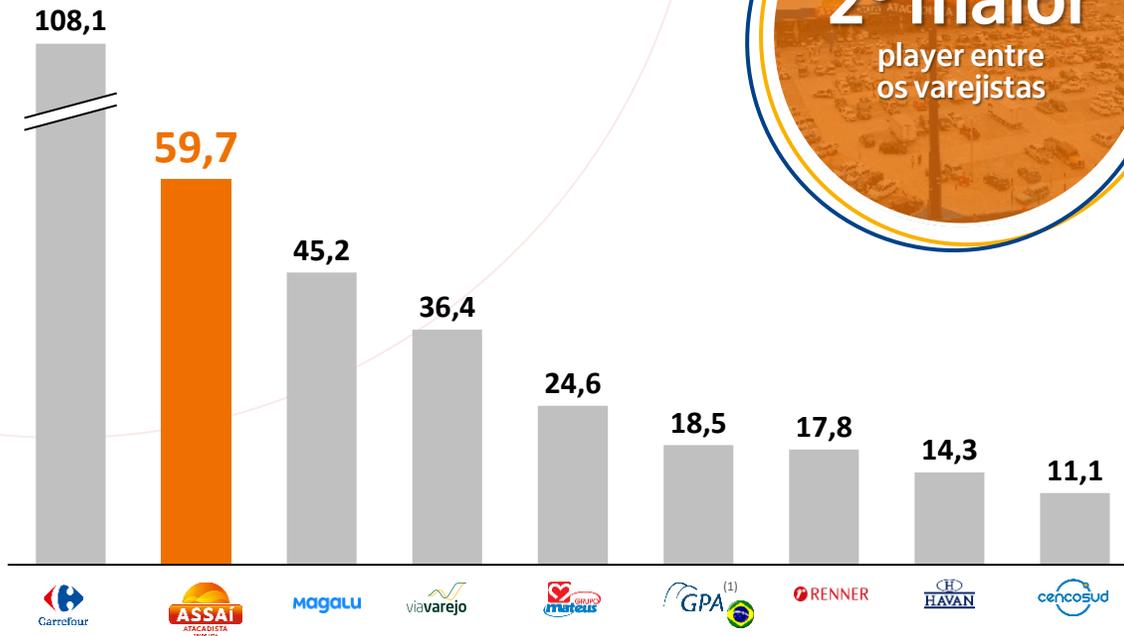
Ticket médio 40% maior em relação à média da Companhia



Assaí é o segundo maior player de varejo do Brasil

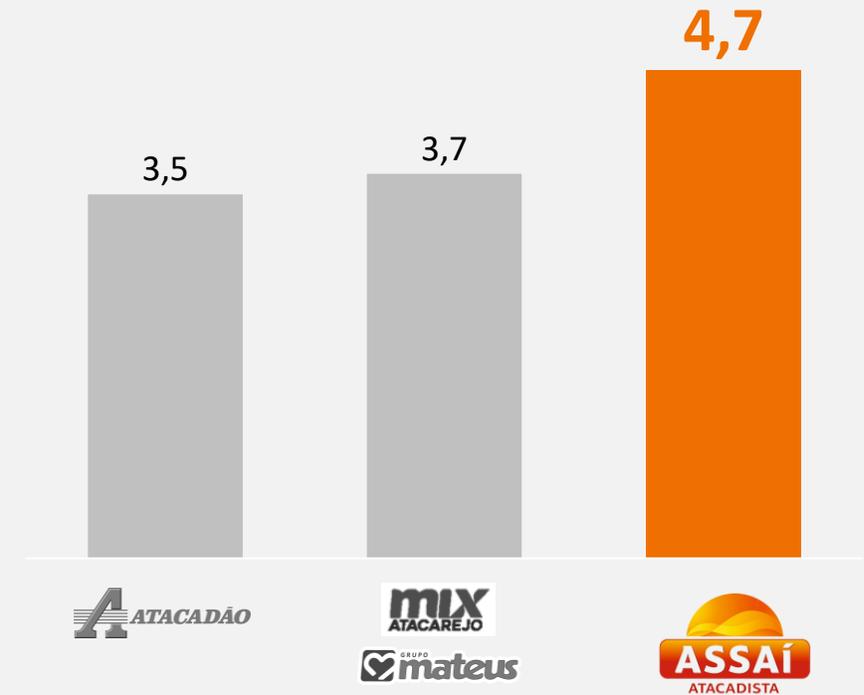
Receita Operacional Bruta (2022) - R\$ bilhões

2º maior
player entre
os varejistas



Média de vendas / m² em 2022 (1)

(R\$ '000s / m²)



Fonte: Site RI Assaí, Informações das Companhias e ABRAS
Notas: (1) GPA exc. Éxito.

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

Pilares ESG e de Sustentabilidade



COMBATE ÀS MUDANÇAS
climáticas

ISEB3



O Assaí foi aprovado nas carteiras do **ISE B3**, **ICO2 B3** e **IGPTW B3** e melhorou na avaliação no **CDP**



GESTÃO INTEGRADA
e transparência



Doou mais de **245 toneladas** de alimentos em 2022



TRANSFORMAÇÃO
na cadeia de valor



+44% de frutas, legumes e vegetais doados por meio do programa Destino Certo (vs. 2021)



ENGAJAMENTO
com a sociedade



+25% dos cargos de **liderança** foram ocupados por **mulheres** e **+61%** foram ocupados por **negros** em **2022**



VALORIZAÇÃO
DA NOSSA *gente*



Redução de 20% do consumo do fluido R-22

Meta 2030

↓ **38%** de emissão dióxido de carbono

DEMAIS CONQUISTAS ASSAÍ



Entre as **10 melhores** na Categoria **"Gigantes"**



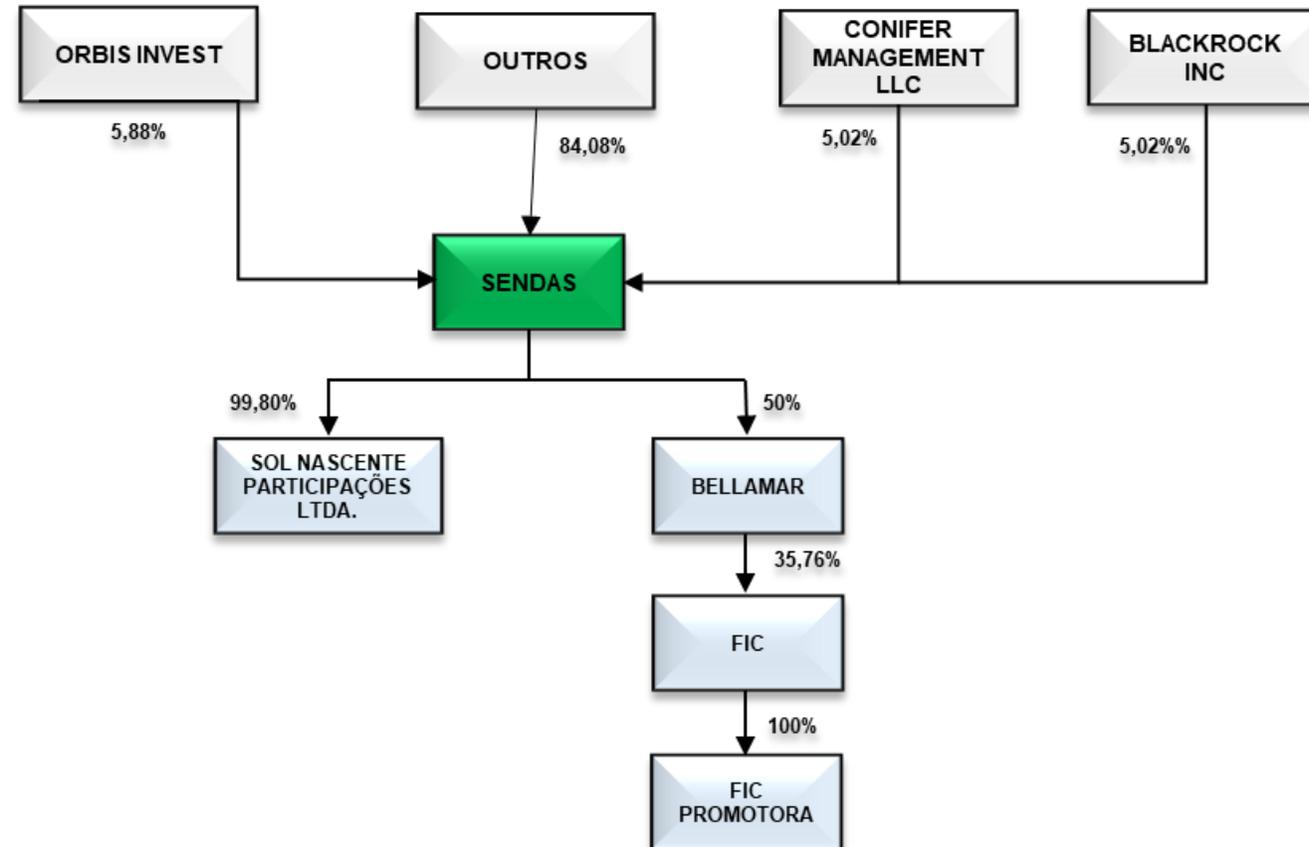
Melhores de São Paulo Folha de S. Paulo Melhor Atacadista de SP¹



Estadão Empresas Mais 1º lugar nos rankings de Sustentabilidade e Governança na categoria Atacado¹

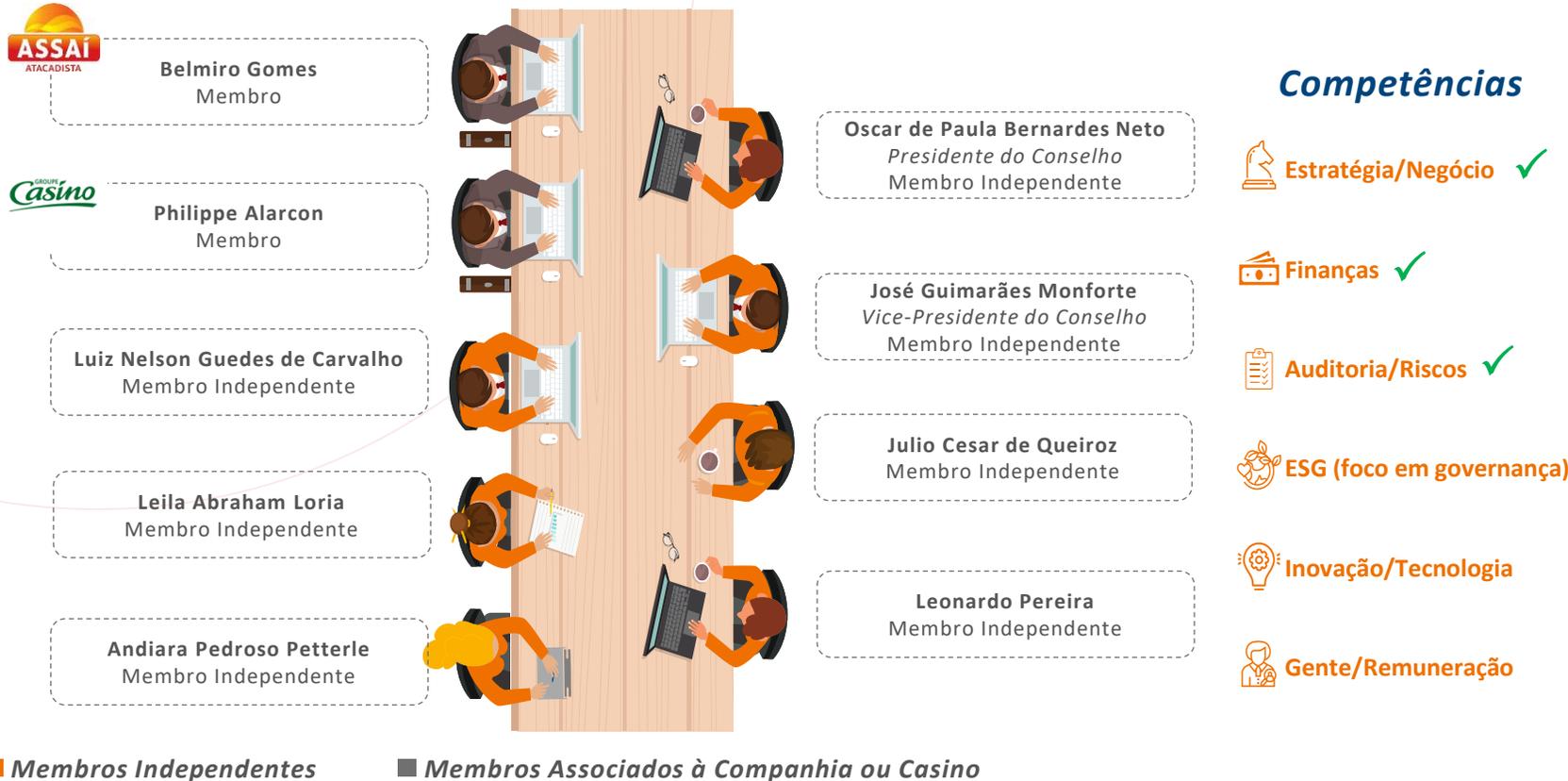
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Estrutura Societária



Governança Corporativa

Novo conselho, composto por 7 membros independentes, diverso e com remuneração alinhada com as práticas de mercado, vai refletir as competências necessárias para fazer frente aos desafios futuros da Companhia



Principais práticas corporativas Comitês

- Gente, Cultura e Remuneração
- Financeiro
- Governança Corporativa e Sustentabilidade
- Estratégico e de Investimentos
- Auditoria

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



Diretoria com vasta experiência

■ ~295 anos
No Setor

■ ~75 anos
No Assaí

*Vice
Presidente*



30 ————— 10

Anderson Castilho
VP de Operações

*Vice
Presidente*



35 ————— 11

Wlamir dos Anjos
VP Comercial & Logística



35 ————— 12

Belmiro Gomes
CEO



23 ————— 3

Daniela Sabbag
Diretora Financeira



30 ————— 3

José Antonio León
Diretor de Expansão
e Obras



26 ————— 8

Julio Gentilim
Diretor de Planejamento
Estratégico



25 ————— 11

Marly Lopes
Diretora de Marketing e Gestão de Cliente



24 ————— 3

Rodrigo Callisperis
Diretor de TI e CSA



36 ————— 10

Sandra Vicari
Diretora de Gestão de Gente,
Ouvidoria & Sustentabilidade



17 ————— 2

Maricel Cáceres
Diretora de Gestão de Riscos, Auditoria Interna
& Investigação Corporativa

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



HISTÓRICO DE CRESCIMENTO E MODELO DE NEGÓCIO



ESTRATÉGIA DE EXPANSÃO



RESULTADOS FINANCEIROS



TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA



ANEXOS



FATORES DE RISCO DA OFERTA

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



Fatores de Risco

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico

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 e a Devedora não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora e da Devedora 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 da Devedora, bem como seus respectivos resultados operacionais.

Dentre as possíveis conseqüências para a Emissora e para a Devedora 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.

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.

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.

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 eventuais ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e eventuais ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e por conseqüência 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 Devedora.

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.

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.

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 Créditos Imobiliários. 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 Créditos Imobiliários. 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.

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



Fatores de Risco

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional

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.

Risco relativo ao conflito entre Federação Russa e Ucrânia, em relação ao preço e ao fornecimento de commodities agrícolas no Brasil: Fatores relacionados à geopolítica internacional podem afetar adversamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais brasileiro. Nesse sentido, o conflito envolvendo a Federação Russa e a Ucrânia traz como risco uma nova alta nos preços do commodities agrícolas, ocorrendo simultaneamente a possível valorização do dólar, o que causaria ainda mais pressão inflacionária e poderia dificultar a retomada econômica brasileira.

Adicionalmente, o conflito impacta também o fornecimento global de commodities agrícolas, de modo que, havendo reajuste para cima do preço dos grãos devido à alta procura, a demanda pela produção brasileira aumentaria, tendo em vista a alta capacidade de produção e a consequente possibilidade de negociar por valores mais competitivos.

Dessa forma, aumentam-se as taxas de exportação e elevam-se os preços internos, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Ainda, parcela significativa do agronegócio brasileiro é altamente dependente de fertilizantes, cujo principais insumos para sua fabricação são importados, principalmente, da Federação Russa, bem como de dois de seus aliados (República da Bielorrússia e República Popular da China); dessa forma, a mudança na política de exportação desses produtos poderá impactar negativamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais brasileiro.

Nesse sentido, a incerteza da economia global está produzindo e/ou poderá 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, impactar negativamente a cadeia de fornecimento de suprimentos de matéria-prima primordial às montadoras de caminhões e maquinários, com consequente aumento inflacionários e de taxas e juros sobre as mercadorias, entre outras, e que podem afetar negativamente a situação financeira da Devedora, e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Riscos Relacionados à Emissora

Manutenção de Registro de Companhia Aberta: A Emissora possui registro de companhia aberta desde 25 de novembro de 2010, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) no primeiro trimestre de 2013. A Securitizadora foi autorizada em 30 de janeiro de 2015 a realizar emissões de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA). A sua atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias.

Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários, incluindo a presente Emissão e o cumprimento das suas obrigações perante os Titulares de CRI.

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 quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

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



Fatores de Risco

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 poderá 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.

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, eventuais contingências da Companhia, 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, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

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 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 prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, podendo a Securitizadora por conta e ordem do patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Geral 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.

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 geral, 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.

A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora: Os CRI são lastreados pelas Debêntures, emitidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, representativas dos Créditos Imobiliários e vinculado 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.

Risco relacionado ao controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle da Emissora: O interesse do acionista controlador, ou de seus eventuais sucessores, pode vir a afetar a Emissora e suas atividades.

Riscos Relacionados à Devedora

Risco relacionado à hipótese de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora: A Devedora sujeita-se a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, uma vez que a capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas perante os Titulares de CRI estará afetada em virtude de sua insolvência. Além disso, a falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora poderá acarretar o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI, o que poderá afetar o pagamento dos CRI.

A não renovação em termos aceitáveis ou o encerramento dos contratos de locação das lojas e centros de distribuição da Devedora, ou a perda da propriedade, ou, ainda, a não obtenção ou revalidação tempestiva das licenças necessárias para o desenvolvimento das atividades da Devedora, podem ocasionar a desocupação dos imóveis e afetar negativamente o regular funcionamento das operações da Devedora: A maioria dos centros de distribuição e 89,70% (oitenta e nove inteiros vírgula setenta centésimos por cento) das lojas da Devedora estão instalados em imóveis alugados. Os contratos de locação são negociados por prazos determinados que variam de 5 (cinco) a 25 (vinte e cinco) anos e possuem cláusulas de renovação compulsória, nos termos da legislação aplicável.

Considerando que a localização estratégica das lojas e dos centros de distribuição é fundamental para o desenvolvimento da própria estratégia de negócios da Devedora, a Devedora pode ser adversamente afetada no caso de um número significativo dos seus contratos de locação vier a ser encerrado e/ou 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, geralmente de forma anual. Um aumento significativo no valor dos imóveis alugados pode afetar adversamente a posição financeira e o resultado operacional da Devedora.

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



Fatores de Risco

Ademais, o registro e averbação dos contratos de locação nas matrículas dos imóveis alugados é necessário para fins de garantia do direito de vigência na locação e preferência de aquisição, nos casos de alienação dos referidos imóveis para terceiros. Considerando que parte dos imóveis alugados pela Devedora não possuem os respectivos contratos de locação registrados ou averbados junto aos cartórios de Registro de Imóveis competentes, na hipótese de alienação dos imóveis locados, a Devedora não terá garantida a vigência dos respectivos contratos de locação, caso não haja interesse do adquirente (na qualidade novo locador) em dar continuidade à relação locatícia ou caso os valores da locação renegociados tornem-se extremamente onerosos para a Devedora.

Além disso, parte dos imóveis locados ou de propriedade da Devedora onde operam as lojas e os centros de distribuição estão sujeitos a ônus, gravames ou restrições jurídicas registrados perante as respectivas matrículas imobiliárias. Na hipótese de inadimplemento das obrigações que geraram as respectivas garantias pelos respectivos imóveis, os credores poderão proceder à excussão da garantia, situação em que os imóveis poderão ser alienados em leilão ou a propriedade poderá ser consolidada em nome do próprio credor para satisfação da dívida, ocasionando a transferência da propriedade a terceiros com quem a Devedora não possui qualquer relação. Nesse sentido, a continuidade da operação da Devedora nos imóveis, na hipótese de excussão das garantias, pode resultar em situações não favoráveis à Devedora ou, até mesmo, ensejar o encerramento dos contratos de locação ou a perda da propriedade e a consequente desocupação dos referidos imóveis, além de impactar negativamente a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora.

No mais, as lojas e os centros de distribuição da Devedora também estão sujeitos à obtenção de certas licenças e/ou alvarás de uso e funcionamento e autos de vistoria necessários ao desenvolvimento das suas atividades, expedidos pelas prefeituras municipais e pelos corpos de bombeiros competentes, que devem ser obtidos e mantidos válidos para cada uma de suas unidades. A não obtenção ou a não renovação de referidas licenças ou alvarás pode resultar na aplicação de sucessivas multas, perda de eventuais coberturas de seguro e, conforme o caso, no fechamento dos respectivos estabelecimentos. Neste sentido, uma vez que a consecução das atividades nas lojas e centros de distribuição atuais é considerada 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, afetando, conseqüentemente, a capacidade de pagamento aos Titulares de CRI.

A distribuição de produtos da Devedora depende de um número limitado de centros de distribuição e a Devedora depende do sistema de transportes e infraestrutura brasileiros para entregar seus produtos, sendo que qualquer interrupção em seus centros de distribuição ou atraso relacionado a transporte e infraestrutura pode afetar negativamente as suas necessidades de abastecimento e a distribuição de produtos a lojas e clientes: Em 31 de dezembro de 2022, aproximadamente 29% (vinte e nove por cento) dos produtos da Devedora eram distribuídos por 12 (doze) centros de distribuição, localizados nas regiões Sudeste, Centro-Oeste, Norte e Nordeste do país. O sistema de transporte e a infraestrutura no Brasil carecem de adequado desenvolvimento e necessitam de investimentos relevantes para funcionarem de forma eficiente e para que possam atender adequadamente ao país e às necessidades comerciais da Devedora.

Quaisquer interrupções ou reduções significativas no uso da infraestrutura de transportes ou em suas operações, especialmente nas cidades onde os centros de distribuição da Devedora estão localizados, resultantes de desastres naturais, incêndio, desmoronamento, acidentes, falhas em sistemas, manifestações e/ou paralisações políticas (tais como a greve de caminhoneiros ocorrida em outubro e novembro de 2022 e as manifestações políticas decorrentes dos resultados das eleições ocorridas em outubro de 2022), greves (tais como a paralisação de caminhoneiros ocorrida em maio de 2018) ou outras causas inesperadas podem retardar ou afetar a capacidade da Devedora de distribuir produtos para suas lojas e, conseqüentemente, reduzir suas vendas, o que pode afetar a Devedora adversamente.

A estratégia de crescimento da Devedora inclui a abertura de novas lojas que podem exigir a abertura de novos centros de distribuição, ou expansão dos centros de distribuição existentes para fornecer e atender a demanda das lojas adicionais. As operações podem ser afetadas negativamente caso a Devedora não consiga abrir novos centros de distribuição ou expandir os centros de distribuição atuais, para atender às necessidades de fornecimento dessas novas lojas, afetando, conseqüentemente, a capacidade de pagamento aos Titulares de CRI.

O segmento de atacarejo brasileiro é sensível a quedas no poder de compra do consumidor e a ciclos econômicos desfavoráveis: Historicamente, o segmento de atacarejo brasileiro passou por períodos de desaceleração econômica que levaram a reduções nos gastos do consumidor. O sucesso das operações no segmento depende de vários fatores relacionados aos gastos e à renda do consumidor, incluindo condições gerais de negócios, taxas de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários. As reduções na disponibilidade de crédito e as políticas de crédito mais rígidas adotadas pela Devedora e pelas administradoras de cartão de crédito podem afetar negativamente as vendas da Devedora, especialmente para eletrodomésticos oferecidos em suas lojas. Condições econômicas desfavoráveis no Brasil, ou condições econômicas desfavoráveis em todo o mundo refletidas na economia brasileira, as quais podem, inclusive, ser agravadas por pandemias, como visto com a COVID-19, podem reduzir significativamente o consumo do consumidor e a renda disponível, especialmente para as classes de renda mais baixa, que têm menos acesso ao crédito do que as classes de renda mais alta, condições de refinanciamento de dívidas mais limitadas e mais suscetibilidade a ser afetada por aumentos da taxa de desemprego. Essas condições podem ter um efeito adverso relevante sobre a condição financeira e resultados operacionais da Devedora e, conseqüentemente, afetar a capacidade pagamento aos Titulares de CRI.

A Devedora depende de vendas pagas com cartão de crédito. Quaisquer mudanças nas políticas dos adquirentes comerciais podem afetar adversamente a Devedora e seus negócios: Parte relevante das vendas da Devedora são pagas com cartão de crédito. Em 31 de dezembro de 2022, 49% (quarenta e nove por cento) da receita operacional líquida da Devedora era representada por vendas a prazo, principalmente na forma de vendas com cartão de crédito. Dessa forma, para poder oferecer vendas com cartão de crédito a seus clientes, a Devedora depende das políticas dos adquirentes, incluindo as tarifas cobradas. Qualquer mudança nas políticas dos adquirentes, incluindo, por exemplo, sua taxa de desconto de comerciante, pode afetar adversamente a Devedora e seus negócios e, conseqüentemente, afetar a capacidade pagamento aos Titulares de CRI.

A Devedora pode ser afetada de forma adversa por decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos em andamento: A Devedora está envolvida em processos judiciais e administrativos de natureza cível, regulatória, ambiental, tributária e trabalhista e poderá vir a se envolver em processos judiciais e administrativos no futuro, destas ou de outras naturezas. Não se pode assegurar que as ações e processos administrativos serão resolvidos a favor da Devedora. As provisões constituídas pela Devedora (quando existentes) podem ser insuficientes para fazer frente ao custo total decorrente de eventuais decisões adversas em demandas judiciais e administrativas.

Assim, caso o total ou uma parcela significativa das ações judiciais e dos processos administrativos venha a resultar em decisão desfavorável à Devedora, isso pode ter um impacto adverso relevante nos negócios, condição financeira e resultados operacionais da Devedora.



Fatores de Risco

Ainda, a Devedora está sujeita a fiscalização por diferentes autoridades federais, estaduais e municipais, incluindo fiscais, trabalhistas e ambientais. Essas autoridades poderão autuar a Devedora e tais autuações podem se converter em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, os quais, caso decididos de forma desfavorável para a Devedora, poderão ter um efeito negativo.

Da mesma forma, os acionistas da Devedora, podem estar sujeitos a inspeção e investigação por diferentes autoridades federais, estatais e locais, incluindo os mercados financeiro e de bolsa, por autoridades fiscais, trabalhistas e ambientais, e vir a se tornar réus em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, entre outros. Isso poderia, eventualmente, causar efeito adverso relevante em sua reputação, nos seus negócios ou nos seus resultados, direta ou indiretamente.

Por fim, além das provisões financeiras e dos custos com honorários advocatícios para a assessoria dessas causas, a Devedora pode se ver obrigada a oferecer garantias em juízo relacionadas a tais processos, o que pode vir a afetar adversamente a sua capacidade financeira.

A Devedora não pode garantir que seus prestadores de serviços ou fornecedores não venham a se utilizar de práticas irregulares ou indevidas: Devido à grande pulverização e terceirização das operações dos seus prestadores de serviço e da cadeia produtiva dos seus fornecedores, a Devedora não pode garantir que alguns deles não venham a apresentar problemas com questões trabalhistas, ambientais ou relacionados à sustentabilidade, quarterização da prestação de serviços ou da cadeia produtiva e condições de segurança impróprias ou mesmo que não venham a se utilizar dessas irregularidades para terem um custo mais baixo de seus produtos ou serviços.

Ademais, alguns parceiros da Devedora se utilizam de serviços on-line, de forma que estão sujeitos a regulamentações e leis regendo especificamente a internet e o comércio eletrônico. Essas regulamentações e leis podem englobar também tributação, privacidade do usuário, proteção de dados, precificação, conteúdo, direitos autorais, distribuição, contratos eletrônicos e outras comunicações, proteção ao cliente, prestação de serviços de pagamento on-line, acesso residencial à internet em banda larga e características e qualidade de produtos e serviços.

Falhas na observância dessas regulamentações ou até mesmo a responsabilização dos prestadores de serviço ou fornecedores pelo seu descumprimento poderão levar a prejuízos na sua imagem e reputação e, conseqüentemente, a percepção dos consumidores sobre a Devedora e seus produtos poderá ser adversamente afetada, com impacto direto na redução de sua receita operacional líquida e resultado operacional, bem como no valor das suas ações no mercado.

Algumas categorias de produtos que a Devedora comercializa são substancialmente adquiridos de poucos fornecedores e caso ocorram alterações nessa cadeia de fornecimento, suas atividades e negócios podem ser afetados adversamente: Algumas categorias de produtos que a Devedora comercializa são substancialmente adquiridos de poucos fornecedores. A Devedora adquire suas bebidas e produtos de carne de 5 (cinco) principais fornecedores. Os produtos fornecidos por esses fornecedores representaram aproximadamente 16,10% (dezesseis inteiros vírgulas dez centésimos por cento) das vendas totais da Devedora em 31 de dezembro de 2022. Se algum desses fornecedores não for capaz de ou por qualquer razão deixar de fornecer os produtos na quantidade e na frequência usualmente adquirida pela Devedora e a Devedora não for capaz de substituir o fornecedor no prazo aceitável ou efetivamente substituí-lo, a Devedora pode não ser capaz de manter o seu nível usual de vendas na categoria afetada, o que pode causar um efeito adverso relevante sobre seus negócios, operações, atividades e, conseqüentemente, sob o resultado.

A Devedora enfrenta concorrência significativa e pressão para se adaptar a mudanças nos hábitos de consumo, o que pode afetar negativamente sua participação de mercado e lucro líquido: A Devedora atua no setor de atacado de autosserviço, que é altamente competitivo. A Devedora compete em preço, sortimento de produtos, localização e layout das lojas e serviços. Os hábitos de consumo estão em constante mudança e a Devedora pode não ser capaz de antecipar e responder rapidamente a essas mudanças. A Devedora enfrenta concorrência intensa de pequenos varejistas, especificamente daqueles que operam no segmento informal da economia. A Devedora também compete com grandes redes nos segmentos de atacado de autosserviço e de varejo. Além disso, nos seus mercados, e particularmente nas áreas das cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, a Devedora concorre com outras redes de alimentos, mercadorias gerais e atacado de autosserviço, bem como supermercados locais e mercearias independentes. No setor de eletrodomésticos, também concorre com grandes redes multinacionais e grandes empresas especializadas. Aquisições ou fusões no setor também poderão aumentar a concorrência e afetar adversamente a participação de mercado e lucro líquido da Devedora.

Se não for capaz de competir com sucessos em seus mercados-alvo (incluindo adaptar seu formato de loja ou layout, identificar locais e abrir lojas em áreas preferidas, ajustar rapidamente seu sortimento de produtos ou preços) ou ajustar de outra forma às mudanças de preferências do consumidor, como compras em dispositivos móveis, seus negócios e resultados de operação poderão ser material e adversamente afetados.

Regulamentações monetárias impostas pelo Governo Federal podem afetar adversamente a Devedora: Para oferecer suporte à política monetária, o Governo Federal, por intermédio do Conselho Monetário Nacional (CMN) e do Banco Central, introduz periodicamente regulamentações com o objetivo de controlar a taxa de inflação, por meio da alteração dos requisitos impostos aos depósitos compulsórios incidentes sobre os empréstimos e depósitos, de regulação do prazo máximo dos financiamentos e imposição de limitações sobre o montante que pode ser financiado, dentre outras ferramentas. Tais controles são utilizados pelo Governo Federal com o objetivo básico de regular a disponibilidade de crédito e para reduzir ou aumentar o consumo. Por vezes, essas regulamentações afetam a capacidade dos clientes em obter crédito. Alguns desses controles possuem caráter permanente e afetam os negócios por longos períodos. Não há nenhuma garantia de que no futuro o Governo Federal não irá adotar novas regulamentações que possam afetar a liquidez, estratégia de financiamento, o crescimento dos empréstimos ou mesmo a lucratividade da Devedora, bem como a solvência de seus clientes.

A incapacidade da Devedora de implementar medidas sociais voltadas para os seus stakeholders e para as comunidades em que suas lojas estão inseridas, incluindo a promoção de respeito, diversidade e inclusão, poderá afetar negativamente a reputação da Devedora: Nos últimos anos, os órgãos reguladores e autorreguladores do mercado de capitais, o público investidor e a sociedade civil têm se mostrado cada vez mais atentos à adoção, pelas corporações e, mais especificamente, pelos emissores de valores mobiliários, de práticas (i) ambientais - implementação de medidas visando à redução de impacto ao meio ambiente; (ii) sociais - comprometimento com o cuidado com seus colaboradores, fornecedores e comunidade de sua área de influência; e (iii) de governança - ações voltadas à aplicação eficiente e com responsabilidade dos recursos financeiros e humanos (ASG).



Fatores de Risco

No que tange ao aspecto social, ressalta-se que a implementação eficaz de práticas sociais depende da identificação contínua, dinâmica e sistemática, bem como de minucioso entendimento das principais características e demandas dos stakeholders com os quais a corporação se relaciona e interage, e com as comunidades que influenciam ou são influenciadas por seus negócios, de modo a avaliar os potenciais riscos e impactos gerados por suas operações sobre tais pessoas e comunidades.

Caso a Devedora não seja capaz de implementar medidas sociais eficazes para seus públicos e nas comunidades onde atua, incluindo a realização de treinamentos periódicos com seus colaboradores, implementação de processos internos específicos, contratação e alocação de times dedicados a esse tema, e inserção de medidas coercitivas com o objetivo de evitar que seus stakeholders venham a praticar atos que não estejam alinhados com os pilares do respeito, da diversidade e inclusão, a sua reputação e, conseqüentemente, a percepção de seus clientes sobre a Devedora poderão ser negativamente afetadas, o que pode afetar adversamente resultados das suas operações.

Caso a Devedora não seja capaz de implementar medidas eficazes para seus públicos e na comunidade onde atua, incluindo as elencadas acima, a sua reputação e, conseqüentemente, a percepção de seus clientes sobre a Devedora poderão ser negativamente afetadas, o que pode afetar adversamente resultados das suas operações.

A Devedora está sujeita a leis e regulamentos ambientais e descumprimentos a tais normas podem afetar adversamente a reputação e a posição financeira da Devedora: A Companhia está sujeita a uma vasta legislação federal, estadual e municipal relacionada à preservação e proteção do meio ambiente e especialmente ao processo de licenciamento ambiental e gestão da sua operação de lojas e centros de distribuição. Entre outras obrigações, a legislação estabelece exigências e padrões de licenças ou autorizações ambientais no que se refere a efluentes, gases refrigerantes, gestão de resíduos sólidos e áreas protegidas. A Devedora incorre em despesas para prevenção, controle, redução ou eliminação de liberações de poluentes no ar, solo e água, bem como descarte e manejo de resíduos em suas sedes, lojas e centros de distribuição.

Qualquer descumprimento dessas leis, regulamentos, licenças e autorizações, ou falha na sua obtenção ou renovação, podem resultar na aplicação de penalidades criminais e/ou administrativas (Devedora e/ou seus administradores), além da obrigação de reparação dos danos ambientais na esfera cível. O cumprimento desta legislação é fiscalizado por órgãos e autoridades governamentais que podem impor sanções administrativas por eventual inobservância à legislação.

Tais sanções podem incluir, entre outras, a imposição de multas - variando de R\$50,00 a R\$50 milhões, de acordo com o Decreto Federal nº 6.514, de 22 de julho de 2008, o cancelamento de licenças e revogação de autorizações e, até mesmo, a suspensão temporária ou definitiva das atividades da Devedora, sem prejuízo da condenação para reparação de eventuais danos ambientais causados. Esses fatores podem afetar adversamente a operação das lojas da Devedora, bem como a sua reputação, sua disponibilidade de caixa e seus resultados operacionais.

Ademais, a Devedora não pode assegurar que essas leis e regulamentos não se tornarão mais estritos. Nesse caso, talvez a Devedora seja obrigada a aumentar, significativamente, seus investimentos e custos visando cumprir as referidas leis e regulamentos ambientais. Investimentos ambientais não previstos podem reduzir os recursos disponíveis para outros investimentos e podem afetar significativa e adversamente a Devedora.

Riscos dos Créditos Imobiliários

Ausência de garantia e risco de crédito da Sendas: As obrigações assumidas pela Sendas na Escritura de Emissão de Debêntures não contam com garantias. Tampouco foram constituídas garantias em benefício dos Titulares de CRI no âmbito da Oferta. Portanto, os Titulares de CRI correm o risco de crédito da Sendas enquanto única devedora das Debêntures, uma vez que o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário e da respectiva Remuneração depende do pagamento integral e tempestivo, pela Sendas, dos Créditos Imobiliários. A capacidade de pagamento da Sendas 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. As informações incluídas no Termo de Securitização foram coletadas da *due diligence* realizada pelo assessor jurídico contratado, bem como do relatório da Agência de Classificação de Risco que avaliou a Emissão, não oferecendo à Emissora, nem aos Coordenadores, qualquer opinião ou aconselhamento a respeito da capacidade de crédito da Sendas, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

O risco de crédito da Sendas 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 Sendas, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários, bem como de sua capacidade para cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Sendas, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Sendas 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.

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 das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Sendas dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Sendas 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, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Risco de origemação e formalização dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários são oriundos das Debêntures. Problemas na origemação e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares de CRI.



Fatores de Risco

Risco de Vencimento Antecipado ou Resgate Antecipado dos Créditos Imobiliários: A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e Resgate Antecipado Obrigatório. Nesse caso, poderia não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na Data de Vencimento dos CRI.

Na ocorrência de um dos eventos de vencimento antecipado das Debêntures, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, ou na hipótese de não haver acordo sobre a Taxa Substitutiva DI e, consequentemente, do Resgate Antecipado Obrigatório, tal situação acarretará redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares de CRI. Os CRI ainda poderão ser objeto de Resgate Antecipado Facultativo e/ou Oferta de Resgate Antecipado nos termos do Termo de Securitização, em decorrência dos mesmos eventos ocorridos com as Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme o caso. Os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderá ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na Data de Vencimento dos CRI.

Na ocorrência de Resgate Antecipado Total das Debêntures ou verificação um dos Eventos de Inadimplemento das Debêntures (as quais constam com algumas condições menos favoráveis à Debenturista e, consequentemente, aos Titulares dos CRI), seja de forma automática ou não automática, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, tal situação acarretará em redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Riscos relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado: Nos termos do parágrafo único do artigo 27 da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora é, em 31 de março de 2023, de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), que corresponde a aproximadamente 0,053% do Valor Total da Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares de CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Ausência de Coobrigação da Emissora: O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função do Crédito Imobiliário, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários: A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários e o Agente Fiduciário, nos termos da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Créditos Imobiliários de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização: Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pela Sendas. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Sendas, 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, consequentemente, a amortização e a remuneração dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores. Uma vez que os pagamentos de Remuneração e Amortização dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Debêntures, 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 o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Debêntures podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Debêntures. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Risco da origemação 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 das Debêntures ou das CCI, de acordo com a legislação aplicável, poderão afetar o lastro do 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 certificados de recebíveis do imobiliários 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.

Risco de Adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração: A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor a taxa de juros divulgada pela B3, tal como o é a Taxa DI divulgada pela B3. A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela B3 em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI da Primeira e da Terceira Série, ou ainda, que a remuneração dos CRI da Primeira e da Terceira Série deve ser limitada à taxa de 1% (um por cento) ao mês. Caso se concretize referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI, poderá conceder aos Titulares de CRI juros remuneratórios inferiores à atual taxa de Remuneração, bem como limitar a aplicação de fator de juros limitado a 1% (um por cento) ao mês, nos termos da legislação brasileira aplicável à fixação de juros remuneratórios.



Fatores de Risco

Eventual Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série e dos CRI da Terceira Série decorrente de indisponibilidade, impossibilidade de aplicação ou extinção da Taxa DI: Se na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora no âmbito da Escritura de Emissão não houver divulgação da Taxa DI pela B3, será aplicada a última Taxa DI divulgada, conforme aplicável. Nas hipóteses de restrição de uso, ausência de publicação, suspensão do cálculo ou extinção da Taxa DI, a Emissora convocará uma Assembleia Geral dos Titulares dos CRI para a definição do novo índice, em comum acordo com a Devedora. Na hipótese da Devedora e da Emissora não chegarem a um acordo, as Debêntures da Primeira e as Debêntures da Terceira Série deverão ser resgatadas antecipadamente, o que poderá resultar em um resgate antecipado dos CRI da Primeira Série e dos CRI da Terceira Série e causar prejuízos aos Titulares dos CRI, os quais terão seu horizonte de investimento reduzido e, conseqüentemente, poderão sofrer perda financeira inclusive em decorrência de impactos tributários.

Risco dos CRI e da Oferta

Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI ou na interpretação das normas tributárias podem afetar o rendimento dos CRI: Poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares: (i) eventuais alterações na legislação tributária, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI; (ii) a criação de novos tributos; (iii) mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais; (iv) a interpretação desses tribunais ou autoridades sobre a estrutura de outras emissões semelhantes à emissão dos CRI anteriormente realizadas de acordo com a qual a Emissora, os Titulares de CRI ou terceiros responsáveis pela retenção de tributos fiquem obrigados a realizar o recolhimento de tributos relacionados a essas operações anteriores; ou (v) outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia ou liquidação dos CRI e que podem ser impostas até o final do quinto ano contado da data de liquidação dos CRI.

Adicionalmente, de acordo com o Termo de Securitização, os impostos diretos e indiretos aplicáveis conforme legislação tributária vigente constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, e não incidirão no Patrimônio Separado. Dessa forma, a ausência de recursos para fazer frente ao pagamento de tais eventos poderá afetar o retorno dos CRI planejado pelos Investidores.

A Emissora e o Coordenador Líder recomendam aos Investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI, especialmente no que se refere ao tratamento tributário específico a que estarão sujeitos com relação aos investimentos em CRI.

Falta de Liquidez dos CRI no Mercado Secundário: 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. Além disso, os Titulares de CRI somente podem negociar entre Investidores Qualificados 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, conseqüentemente, afetar negativamente os Titulares de CRI.

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 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 e, neste sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Risco relacionado à Distribuição Parcial: Caso ocorra a Distribuição Parcial no âmbito da Oferta, observado o Montante Mínimo, a Devedora receberá recursos em quantidade inferior ao Valor Total da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a quantidade de CRI disponível para negociação no mercado secundário poderá ser reduzida. 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 dos CRI.

Risco de quórum e titulares com pequena quantidade de CRI. O Titular de CRI poderá ser obrigado a acatar as decisões deliberadas em Assembleia Especial de Investidores: Como regra geral, as deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas (i) em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, pela maioria dos titulares de CRI presentes, desde que esta maioria represente, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação. Adicionalmente, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente.

O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral. Adicionalmente, caso a Assembleia Geral convocada para deliberar acerca do não vencimento antecipado das Debêntures e do conseqüente não Resgate Antecipado Obrigatório (i) não seja instalada em segunda convocação; ou (ii) seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) sobre o não vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o não Resgate Antecipado Obrigatório, os Titulares de CRI poderão se ver obrigados a receber antecipadamente os valores decorrentes do efetivo vencimento antecipado das Debêntures e do conseqüente Resgate Antecipado Obrigatório, nos termos do Termo de Securitização. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.



Fatores de Risco

Riscos inerentes a emissões em que os imóveis vinculados a créditos imobiliários ainda não tenham recebido o “habite-se” ou as demais autorizações dos órgãos administrativos competentes: Alguns dos empreendimentos imobiliários para os quais serão destinados os recursos decorrentes das Debêntures encontram-se em fase de construção/ou terão suas obras iniciadas, de modo que não estão ainda concluídos e não receberam seus respectivos “habite-se” ou documento equivalente por parte das autoridades competentes. A conclusão destes empreendimentos imobiliários dentro do cronograma de obras pela Sendas dependem de certos fatores que estão além do controle da Sendas. Eventuais falhas e atrasos no cumprimento de prazos e/ou requisitos estabelecidos pelos órgãos administrativos competentes poderão prejudicar a conclusão dos empreendimentos, e, conseqüentemente, sua reputação, sujeitá-la a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuir a rentabilidade dos empreendimentos imobiliários ou justificar o não pagamento do preço das unidades autônomas pelos compradores/devedores. Tais atrasos podem, ainda, gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa da Sendas. A ocorrência dos eventos aqui descritos pode diminuir a rentabilidade da Sendas e impactar a solvência da Sendas, o que pode impactar sua capacidade de adimplir suas obrigações relativas às Debêntures, e por consequência afetar o recebimento dos valores devidos aos Titulares de CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Risco de negociação dos CRI com ágio ou deságio: Os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora e/ou dos Coordenadores, poderão ser negociados pelos novos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Nesta situação, caso ocorra um resgate antecipado das Debêntures, os recursos decorrentes deste pagamento serão obrigatoriamente imputados pela Emissora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento inicial do ágio. Em sendo este o caso, nem o Patrimônio Separado nem a Emissora disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI, o que poderá afetar a capacidade de recebimento dos créditos pelos Investidores.

Cada série dos CRI poderá ser objeto de amortização extraordinária ou resgate antecipado em decorrência das hipóteses de Amortização Extraordinária Obrigatória, Resgate Antecipado Obrigatório ou Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização: Conforme descrito no Termo de Securitização, poderá haver, com relação a qualquer das séries dos CRI, uma Amortização Extraordinária dos CRI ou um Resgate Antecipado dos CRI caso a Devedora, a seu exclusivo critério, decida realizar, e independentemente da vontade do Debenturista e, conseqüentemente, dos titulares dos CRI, uma amortização extraordinária das Debêntures de uma ou mais séries das Debêntures, um resgate antecipado de uma ou mais séries das Debêntures ou, ainda, uma oferta para resgate de uma ou mais séries das Debêntures.

Nesses casos, os Titulares dos CRI poderão ter 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.

Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado em decorrência da realização de uma Oferta Resgate Antecipado, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário: Conforme descrito no Termo de Securitização, a Devedora poderá instruir a Securitizadora a realizar uma Oferta de Resgate Antecipado dos CRI caso a Devedora tenha interesse em resgatar antecipadamente os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures. Os Titulares dos CRI que não aderirem à Oferta de Resgate Antecipado podem ser impactados de maneira adversa, uma vez que a liquidez dos CRI no mercado secundário pode ser negativamente afetada pela ocorrência de um resgate antecipado decorrente de uma Oferta de Resgate Antecipado.

Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário, nos termos previstos no Termo de Securitização: Os CRI estarão sujeitos, na forma definida no Termo de Securitização, a Resgate Antecipado Obrigatório por Evento Tributário que independem de aceitação por parte dos Titulares de CRI. Em virtude disto, os investidores poderão (i) ter seu horizonte original de investimento reduzido; (ii) não conseguir a rentabilidade esperada pelo investimento nos CRI, em virtude da ausência de pagamento de prêmio pela Devedora, se for o caso; e (iii) não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI. Conseqüentemente, os investidores poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois não há qualquer garantia de que existirão, no momento do pagamento antecipado em questão, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI.

Atuação Negligente e Insuficiência de Patrimônio da Emissora: Nos termos do artigo 24 da Lei 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 27, da Lei 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, de R\$ 5.536.000,00 (cinco milhões, quinhentos e trinta e seis mil reais) em 31 de dezembro de 2022, é inferior ao Valor Total da Oferta, e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 27, da Lei 14.430. No caso de negligência ou administração temerária, ou ainda na hipótese de desvio de finalidade do Patrimônio Separado, pela Emissora, não há como garantir que o patrimônio líquido da Emissora será suficiente para honrar os compromissos financeiros perante os Titulares de CRI.

Eventual Rebaixamento na Classificação de Risco dos CRI poderá acarretar a redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário: Na realização de uma classificação de risco (*rating*), determinados fatores relativos à Devedora e à Emissora são considerados, tais como sua situação financeira, sua administração e seu desempenho. São estudadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Devedora e pela Emissora, os direitos a elas atribuídos em contratos e os fatores político-econômicos que podem afetar os aspectos operacionais e econômico-financeiros da Devedora e da Emissora. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião (e não uma garantia) quanto às condições da Devedora e da Emissora 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, bem como poderá afetar a capacidade da Devedora e da Emissora de honrarem, respectivamente, com suas obrigações financeiras perante as Debêntures e os Titulares de CRI.

Adicionalmente, na ocorrência de eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI, a Devedora e/ou a Emissora poderão 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/ou da Emissora e na sua capacidade de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Além disso, alguns dos principais investidores que adquirem 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.

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



Fatores de Risco

Risco em função do rito de registro automático perante a CVM, sem análise prévia da CVM e da ANBIMA: A Emissão, distribuída nos termos dos artigos 26 e seguintes da Resolução CVM 160, não foi e não será objeto de análise prévia pela CVM, podendo a CVM, caso analise posteriormente a Emissão, fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI. A Oferta está também dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas na CVM, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais estão familiarizados. Adicionalmente, a Emissão não foi e não será objeto de análise prévia pela ANBIMA, de forma que as informações prestadas pela Emissora, pela Devedora e pelos Coordenadores não foram objeto de análise prévia pela referida entidade. A Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA, após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta. Nesse sentido, os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta ou no mercado secundário 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, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão prévia pela CVM ou pela ANBIMA.

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, os Coordenadores poderão decidir pela continuidade ou não da Oferta. Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta. Em caso de cancelamento da Oferta, todos as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, a Devedora e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

A Oferta será realizada em até três séries, sendo que a alocação dos CRI entre as séries será definida no Procedimento de Bookbuilding, o que pode afetar a liquidez da série com menor alocação: O número de CRI a ser alocado em cada série da Emissão será definido de acordo com a demanda dos CRI pelos Investidores, conforme apurado no Procedimento de Bookbuilding, observado que a alocação dos CRI entre as séries ocorrerá por meio do Sistema de Vasos Comunicantes. Eventual série em que for verificada uma demanda menor poderá ter sua liquidez no mercado secundário afetada adversamente.

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 reduzindo a liquidez esperada dos CRI.

Risco decorrente do descasamento da Remuneração das Debêntures e da Remuneração dos CRI: Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares de CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora. Todos os pagamentos de remuneração relacionados às Debêntures da Primeira Série e às Debêntures da Terceira Série 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 respectivas datas de pagamento. No mesmo sentido, todos os pagamentos de Remuneração dos CRI da Primeira Série e dos CRI da Terceira Série 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 das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Terceira Série. Em razão disso, a Taxa DI utilizada para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI da Primeira Série e dos CRI da Terceira Série a ser pago ao respectivo Titular de CRI poderá ser menor do que a Taxa DI divulgado nas respectivas Datas de Pagamento da Remuneração das respectivas Debêntures, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelo Titular de CRI.

Outros riscos

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 consequentemente afetar de modo negativo os Titulares de CRI.

Adicionalmente, 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 referida 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 eventual 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.

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 flutuante ou coobrigação da Emissora e a sua única fonte de recursos é decorrente dos Créditos Imobiliários. 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. 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.

Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI.

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.

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



Fatores de Risco

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.

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 imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Em Assembleia Especial de Titulares de CRI, os Titulares dos 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 dos CRI.

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 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 do Termo de Securitização.

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.

Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Especial de Investidores: As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas pelos quóruns 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.

Risco referente à limitação do escopo da auditoria jurídica 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.

Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora: As informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora 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 e do Formulário de Referência da Devedora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas nos Prospectos e formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora e na Devedora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e no Formulário de Referência da Devedora constantes dos Prospectos, do Formulário de Referência da Emissora e/ou no Formulário de Referência da Devedora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, fazendo com que o Investidor tenha um retorno inferior ao esperado.

Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento: Considerando que a Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise criteriosa da qualidade dos Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das Debêntures e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, gerando prejuízo aos seus titulares.

Risco decorrente da Ausência de Garantias nos CRI: Além da constituição do Regime Fiduciário sobre os créditos do Patrimônio Separado, não foi e nem será constituída nenhuma garantia para garantir o adimplemento dos CRI, cuja execução poderá requerer eventual envio de notificações e/ou obtenção de anuências dos referidos devedores. Assim, o não pagamento pela Securitizadora do valor devido dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, e/ou a não adoção das referidas medidas poderão gerar um efeito material adverso aos Titulares de CRI.

Risco de participação do Agente Fiduciário em outras emissões da Emissora: O Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em emissões da Emissora. Uma vez ocorridas quaisquer hipóteses de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora e/ou pela Devedora, no âmbito da Emissão ou da outra eventual emissão, em caso de fato superveniente, eventualmente, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares de CRI e os titulares da outra eventual emissão.

Contatos de Distribuição



Coordenador

Distribuição Institucional:

Getúlio Lobo
Carlos Antonelli
Guilherme Pontes
Gustavo Ozer
Gustavo Padrão
Lara Anatriello
Lucas Sacramone

distribuicaoinstitutional.rf@xpi.com.br

Para Ofertas de Renda Fixa:

Lucas Castro
Luiza Lima
Carol Freitas
Leandro Barros
Lucas Tunes



Coordenador Líder

Guilherme Maranhão
Felipe Almeida
Rogério Cunha
Luiz Felipe Ferraz
Rodrigo Melo
Fernando Miranda
Gustavo Azevedo
Raphael Tosta
Flavia Neves
Rodrigo Tescari
João Pedro Castro

IBBA-FISalesLocal@itaubba.com.br



Coordenador

Denise Chicuta
Diogo Mileski
Camila São Julião
Abel Sader
João Pedro Lobo

bbifisales@bradescobbi.com.br

