

MATERIAL PUBLICITÁRIO



1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries da 163ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela

grupo
nos



REDE INTEGRADA DE
LOJAS DE
CONVENIÊNCIA E
PROXIMIDADE S.A.

UBS BB
Investment Bank
Coordenador Líder

Itaú BBA
Coordenador

Oferta Pública via Resolução CVM nº 160

No volume de **R\$ 300.000.000,00**

Classificação Preliminar de Risco: AAA.br pela Moodys

Agosto/2023

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer



Este Material Publicitário (“**Material Publicitário**”) é confidencial e foi preparado exclusivamente com a finalidade de informar e servir de suporte às apresentações destinadas a potenciais Investidores (conforme definido abaixo) e relacionadas à oferta pública sob rito de registro automático de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”), da 163ª (centésima sexagésima terceira) emissão, em até 2 (duas) séries, da True Securitizadora S.A. (“**Emissora**”), lastreados em direitos creditórios imobiliários devidos pela Rede Integrada de Lojas de Conveniência e Proximidade S.A. (“**Companhia**”), com garantia adicional fidejussória prestada pela Raízen S.A. (“**Fiadora**”), realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**Oferta**” e “**Resolução CVM 160**”, respectivamente), com a intermediação do UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, pertencente ao grupo UBS BB Serviços de Assessoria Financeira e Participações S.A., instituição intermediária líder da Oferta (“**Coordenador Líder**”) e do **Banco Itaú BBA S.A.** (“**Coordenador**” e, quando em conjunto com o Coordenador Líder “**Coordenadores**”). Este Material Publicitário foi elaborado com base em informações fornecidas pela Companhia e não deve ser interpretado como uma recomendação de investimento ou como uma solicitação, recomendação, convite, consultoria ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários, e não implica, por parte dos Coordenadores, em nenhuma declaração ou garantia, expressa ou implícita, com relação às informações aqui contidas ou julgamento sobre a qualidade da Emissora, da Companhia ou da Oferta. Os Coordenadores não terão qualquer responsabilidade relativa às informações contidas neste material ou deles omitidas.

Quaisquer opiniões expressas neste Material Publicitário estão sujeitas a alteração sem aviso prévio. A Emissora, os Coordenadores ou a Companhia não têm qualquer obrigação de atualizar ou manter atualizadas as informações aqui contidas, sendo certo que as informações aqui contidas estão sujeitas a alterações, sem aviso prévio aos destinatários.

A Oferta seguirá o rito de registro automático na CVM, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM e destinada, exclusivamente, a investidores profissionais e investidores qualificados. A Oferta será registrada pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), nos termos “*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*”, vigente desde 02 de janeiro de 2023, exclusivamente para fins de envio de informações para base de dados da ANBIMA.

Nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160, os CRI não podem ser ofertados a Investidores Qualificados (conforme definido abaixo), sem a divulgação de um prospecto e a utilização de um documento de aceitação da Oferta, neste sentido, foi preparado prospecto com informações sobre a Companhia e respectivos títulos e valores mobiliários, objeto da Oferta. Vale ressaltar que nenhum documento referente à Oferta foi ou será revisado pela CVM.

Os CRI serão objeto de Oferta destinada exclusivamente a (i) investidores profissionais, nos termos definidos na Resolução CVM 160, conforme definição prevista nos artigos 11 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“**Investidores Profissionais**” e “**Resolução CVM 30**”, respectivamente) e (ii) investidores qualificados nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30 (“**Investidores Qualificados**”, quando em conjunto Investidores Profissionais, doravante denominados “**Investidores**”), os quais devem ser capazes de entender e assumir os riscos envolvidos nesse tipo de operação. Os Investidores devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria análise, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Companhia, o Agente Fiduciário (conforme abaixo definido), os CRI e suas respectivas características, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que não são considerados profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas na CVM.

Ao receber este Material Publicitário e/ou ler as informações aqui contidas, o destinatário deve assegurar que (a) é um Investidor Profissional ou Investidor Qualificado; (b) tem conhecimento e experiência em questões financeiras, de negócios e avaliação de risco suficiente com relação aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria análise, avaliação e investigação independentes sobre (1) méritos, riscos, adequação de investimento em valores mobiliários; (2) a Emissora, a Companhia, setor de atuação, atividades e situação econômico-financeira; (3) a Oferta e os CRI; (4) sua própria situação econômico-financeira e seus objetivos de investimento; e (c) o investimento nos CRI é adequado ao seu nível de sofisticação e ao seu perfil de risco. Os Investidores, para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRI.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer



A Oferta não é adequada aos Investidores que: (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Oferta e nos CRI ou que não tenham acesso à consultoria especializada, em especial regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos e financeiras; (ii) necessitem de liquidez considerável com relação aos CRI, uma vez que a negociação dos CRI no mercado secundário é restrita; (iii) não estejam dispostos a correr o risco de crédito privado, como os CRI; e (iv) não estejam dispostos a correr riscos do setor de atuação da Companhia.

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos, os quais devem ser levados cuidadosamente em consideração pelos Investidores antes de tomar sua decisão de investimento. Neste sentido, este Material Publicitário apresenta informações resumidas dos termos e condições da Oferta, de modo que potenciais investidores devem ler o “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 163ª (Centésima Sexagésima Terceira) Emissão, em Até 2 (Duas) Séries, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Rede Integrada de Lojas de Conveniência e Proximidade S.A.*” (“**Termo de Securitização**”) e o “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 163ª (Centésima Sexagésima Terceira) Emissão, em Até Duas Séries, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Rede Integrada de Lojas de Conveniência e Proximidade S.A.*” (“Prospecto Preliminar”), incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, em especial as seções “Fatores de Risco” e “Características da Emissão” e as demonstrações financeiras da Companhia acompanhadas das respectivas notas explicativas antes de decidir investir nos CRI. O Termo de Securitização e o Prospecto Preliminar poderão ser obtidos junto à Emissora, aos Coordenadores e à Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“**Agente Fiduciário**”).

Este Material Publicitário contém estimativas e não são garantia de futura performance. Os investidores devem estar cientes que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados às operações da Companhia que podem fazer com que os seus atuais resultados sejam substancialmente diferentes das informações prospectivas contidas neste Material Publicitário.

Este Material Publicitário não é direcionado para objetivos de investimento, situações financeiras ou necessidades específicas de qualquer destinatário. Este Material Publicitário não tem a intenção de fornecer bases de avaliação para terceiros de quaisquer valores mobiliários. Este Material Publicitário ou qualquer informação aqui contida não deve servir de base para qualquer contrato ou compromisso. Ao decidir subscrever os CRI no âmbito da Oferta, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da condição financeira da Companhia e de seus ativos, bem como dos riscos decorrentes do investimento nos CRI.

Os Coordenadores e seus representantes não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada com base nas informações contidas neste Material Publicitário. A decisão de investimento dos potenciais investidores nos CRI é de sua exclusiva responsabilidade, sendo recomendável a contratação de seus próprios assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formar em seu julgamento de sua adequação ao investimento nos CRI.

Este Material Publicitário é estritamente confidencial e será distribuído apenas a receptores selecionados. Este Material Publicitário não deve ser reproduzido (no todo ou em parte), distribuído ou transmitido para qualquer outra pessoa sem o consentimento prévio dos Coordenadores. Adicionalmente, este Material Publicitário não se destina à utilização em veículos públicos de comunicação, tais como: jornais, revistas, rádio, televisão, páginas abertas na internet ou em estabelecimentos abertos ao público.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA OU PROJETADA NESTE MATERIAL E/OU NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÃO E NEM DEVERÃO SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSAS, GARANTIAS OU SUGESTÕES DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE OS CRI PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AOS COORDENADORES, À EMISSORA, À COMPANHIA E À CVM.

NO ÂMBITO DA OFERTA, ESTÁ SENDO REALIZADA AUDITORIA JURÍDICA COM ESCOPO REDUZIDO NA EMISSORA, NA COMPANHIA E NA FIADORA. NÃO É POSSÍVEL ASSEGURAR A INEXISTÊNCIA DE PENDÊNCIAS QUE POSSAM AFETAR A CAPACIDADE DE PAGAMENTO DOS CRI PELA EMISSORA, PELA COMPANHIA E/OU PELA FIADORA. ISTO PORQUE A AUDITORIA JURÍDICA NÃO TEM O CONDÃO DE SER EXAUSTIVA E PODE NÃO SER CAPAZ DE IDENTIFICAR TODOS OS EVENTUAIS E POTENCIAIS PASSIVOS E RISCOS PARA A OFERTA, SEJA POR CONTA DE SEU ESCOPO REDUZIDO, SEJA EM RAZÃO

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer



DA NÃO APRESENTAÇÃO DA INTEGRALIDADE DOS DOCUMENTOS/ESCLARECIMENTOS SOLICITADOS. OS COORDENADORES NÃO SE RESPONSABILIZAM POR ATUALIZAR O PRESENTE MATERIAL DE ACORDO COM O ANDAMENTO DA AUDITORIA JURÍDICA.

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES QUALIFICADOS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO VIII, ALÍNEA "B", DA RESOLUÇÃO CVM 160 E ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, CONFORME INDICADAS NO ARTIGO 86, INCISO III, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

ADICIONALMENTE, CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA E TODOS OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA.

O REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA COMPANHIA E/OU DA FIADORA, BEM COMO SOBRE OS CRIS A SEREM DISTRIBUÍDOS.

ESSE MATERIAL NÃO SUBSTITUI A LEITURA INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. O INVESTIMENTO NOS CRI ENVOLVEM UMA SÉRIE DE RISCOS QUE DEVEM SER OBSERVADOS PELOS POTENCIAIS INVESTIDORES. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE TAIS DOCUMENTOS ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI E CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTE MATERIAL, E, EM PARTICULAR, AVALIAR OS "FATORES DE RISCO" DESCRITOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E NO PROSPECTO PRELIMINAR, DEVIDAMENTE ACESSORADOS POR SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI. OS POTENCIAIS INVESTIDORES SÃO ADVERTIDOS A EXAMINAR COM TODA A CAUTELA E DILIGÊNCIA AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL E NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, ASSIM COMO NÃO TOMAR DECISÕES DE INVESTIMENTO UNICAMENTE BASEADOS NO AQUI DISPOSTO OU EM PREVISÕES FUTURAS OU EXPECTATIVAS, DEVENDO REALIZAR ANÁLISE DE CRÉDITO INDEPENDENTE CASO DESEJEM INVESTIR NOS CRI.

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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

**Seção 1 - Termos e
Condições**

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Termos e Condições da Oferta



Devedora	Rede Integrada de Lojas de Conveniência e Proximidade S.A	
Emissora	True Securitizadora S.A.	
Operação	Emissão Pública de Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), a ser ofertada publicamente nos termos da resolução CVM 160.	
Lastro	Créditos Imobiliários devidos pela Devedora.	
Rating Mínimo	AAA, em escala nacional, pela Moody’s	
Volume da Emissão	R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).	
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.	
Regime de Colocação	Garantia Firme para 100% do Volume da Emissão.	
Séries	Até 2 (duas), em Sistema de Vasos Comunicantes.	
Prazos e Amortização	1ª Série	2ª Série
	5 (cinco) anos, <i>bullet</i>	7 (sete) anos, <i>bullet</i>
Remuneração Teto	CDI + 1,45% a.a.	NTN-B30 + 1,45% a.a. ou IPCA + 7,65% a.a, o que for maior
Atualização Monetária	Não aplicável	Pela variação acumulada do IPCA
Pagamento da Remuneração	Anual, sem carência, para ambas as séries	

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Termos e Condições da Oferta



Garantias	Garantia Fidejussória, na forma de fiança, prestada pela Raízen S.A.
Covenant Financeiro	Não aplicável
Resgate Antecipado Facultativo Total	Não aplicável
Negociação	B3 - Brasil, Bolsa e Balcão S.A.
Público Alvo	Investidores Profissionais e Qualificados
Agente Fiduciário	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
Custodiante	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.
Coordenadores	

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Cronograma Indicativo



Ordem dos Eventos 	Eventos 	Data Prevista ¹ 
1	Protocolo do pedido de registo automático da Oferta na CVM. Divulgação deste Aviso ao Mercado. Disponibilização do Prospecto Preliminar.	02 de agosto de 2023
2	Início das apresentações para potenciais investidores (roadshow).	03 de agosto de 2023
3	Início do Período de Reserva.	09 de agosto de 2023
4	Encerramento do Período de Reserva.	27 de agosto de 2023
5	Procedimento de <i>Bookbuilding</i> . Comunicado ao Mercado com o resultado do Procedimento de Bookbuilding.	28 de agosto de 2023
6	Concessão do registo automático da Oferta pela CVM. Disponibilização do Anúncio de Início. Disponibilização do Prospecto Definitivo.	29 de agosto de 2023
7	Procedimento de alocação de Pedidos de Reserva e intenções de investimento.	29 de agosto de 2023
8	Data de liquidação financeira dos CRI.	31 de agosto de 2023
9	Divulgação do Anúncio de Encerramento	até 25 de fevereiro de 2024

Notas: (1) Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Securitizadora e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69, da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Mais Informações



O Prospecto Preliminar referente a esta Oferta encontra-se nas páginas na rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da B3 e da CVM, nos seguintes caminhos:

COORDENADOR LÍDER: Link de acesso ao Prospecto Preliminar: <https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank.html> (neste website, clicar em “Informações”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “Grupo Nós – 163ª Emissão de CRI da True Securitizadora” e, em seguida, clicar em “Prospecto Preliminar”).

ITAÚ BBA: Link de acesso ao Prospecto Preliminar: <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> (neste website, clicar em “Grupo Nós”, e então, na seção “2023” e “CRI Grupo Nós”, clicar em “Prospecto Preliminar”)

EMISSORA: Link de acesso ao Prospecto Preliminar: <https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/> (neste website, clicar em “Selecione a pesquisa”, depois selecionar a opção “Por ISIN” e no campo “Pesquisar” incluir o número “BRAPCSCRII79 ou BRAPCSCRII87 sendo da primeira e segunda série, respectivamente”. Clicar em “VER+” e na caixa de seleção “Documentos da Operação” em seguida, clicar em “Prospecto Preliminar”).

CVM: Link de acesso ao Prospecto Preliminar: <http://www.cvm.gov.br> (neste website, acessar “Menu” ao lado esquerdo da tela, clicar em “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar novamente em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar em “Exibir Filtros”, buscar no campo “Securitizadora” “True Securitizadora S.A.”, em seguida, no campo “Nome do Certificado”, digitar o código ISIN “BRAPCSCRII79 ou BRAPCSCRII87 sendo da primeira e segunda série, respectivamente”, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o “Prospecto Preliminar”, clicar no símbolo da lupa com o papel dobrado “visualizar documento” à direita para acesso ao “Prospecto Preliminar”).

B3: Link de acesso ao Prospecto Preliminar: www.b3.com.br (neste website acessar o menu “Produtos e Serviços” o campo “Renda Fixa”, em seguida clicar em “Títulos Privados” – “Saiba mais”, selecionar “CRI”, e no campo direito em “Sobre o CRI”, selecionar a opção “CRIs listados”. No campo de buscar, digitar True Securitizadora S.A., ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por “Emissão:163 – Séries 1ª e 2ª”. Posteriormente clicar em “Informações Relevantes”, selecionar ano da emissão da oferta e em seguida em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e realizar o download do Prospecto Preliminar da Oferta de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 2 (duas) Séries da 163ª Emissão da True Securitizadora S.A.).

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Seção 2 - Histórico do Grupo Nós

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Histórico do Grupo Nós

grupo
nos

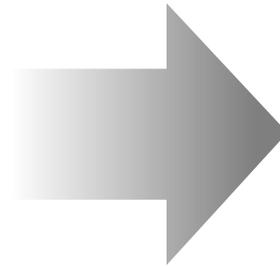
 **raízen**

Brasil

+

FEMSA

 México



grupo
nos
aproximar e facilitar para uma vida melhor

Missão:

Aproximar e facilitar para uma vida melhor.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Histórico do Grupo Nós (Cont.)



Shell
Select



- **Rede de conveniência** Shell Select deu início a operação no Brasil em 1995 em postos de gasolina da bandeira Shell;
- Atualmente a bandeira está em 24 Estados e em mais de 370 municípios;
- Em 2022 foi lançada a nova bandeira Shell Select Café, com foco na experiência do consumidor e rentabilidade para o franqueado, incrementando a oferta de food services e a experiência de consumo na loja.



- **+1.285** lojas Shell Select em atividade no Brasil
- **+6.700** postos bandeira Shell
- **2ª maior** distribuidora de combustíveis do Brasil



- **Mercados de proximidade** OXXO: Fundada em 1978, na cidade de Monterrey-MEX;
- Atualmente, possuem operações no México, Colômbia, Chile, Peru e no Brasil;
- No Brasil, oferecem aos consumidores produtos diversificados com destaque em food services e bebidas alcoólicas e não alcoólicas, com a praticidade de localização próxima às casas e locais de trabalho dos consumidores, a um preço justo.

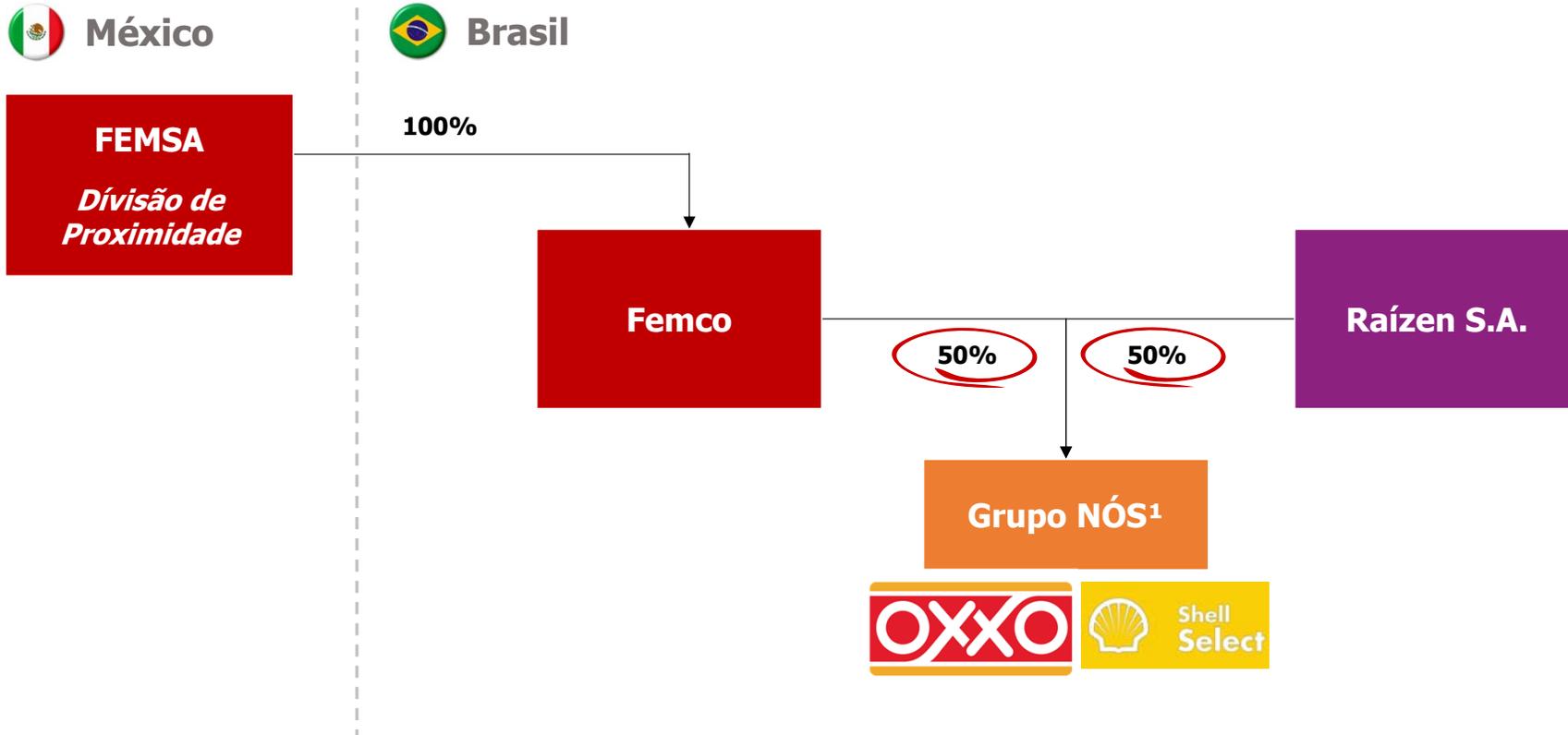


- Marca de varejo **mais valiosa do mercado mexicano** pela Interbrand (2017);
- **+21.600** mercados OXXO em atividade na América Latina

Fonte: <https://www.raizen.com.br/sala-de-imprensa/grupo-nos-chega-ao-mercado-com-as-marcas-shell-select-e-oxxo>; <https://www.raizen.com.br/nossos-negocios/proximidade>

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

Estrutura Societária



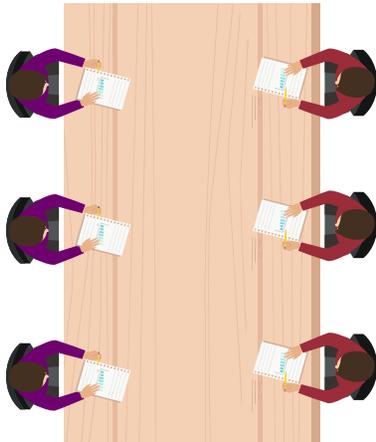
Notas: 1. Razão social: Rede Integrada de Lojas de Conveniência S.A.
Fonte: Documentos da Companhia



Conselho de Administração

6
Conselheiros

3 Raízen
3 FEMSA



Comitê de Finanças/ Auditoria

- ✓ Responsável pela avaliação das demonstrações financeiras e pela definição das principais diretrizes financeiras e de *funding* do Grupo.



Comitê de Ética

- ✓ Responsável pelo canal de denúncias e outras questões que envolvam o Código de Ética do Grupo NÓS.



Comitê de People

- ✓ Discussão para retenção de talentos, promoções , gratificações de CP e LP, movimentação de C-level e definições e monitoramento de planos estratégico focando em pessoas.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Principais Executivos



Hugo Alberto Martínez

CEO

+20 anos na FEMSA

CEO do Grupo Nós desde abril/2023



Omar Gonzalez

CFO

+12 anos na OXXO México

Faz parte do Grupo Nós desde sua fundação



Alessandra Orlando
Human Resources &
EHS

+25 anos de
experiência



David Pestana
Expansão

+15 anos de
experiência



Moacir Bastos
Processos

+25 anos de
experiência



Anderson Moreira
Logística

+20 anos de
experiência



Alex Deeke
Operações Próprias e
Franquias

+18 anos de
experiência



Roberto Barbera
Comercial e
Marketing

+18 anos de
experiência



Roberto Rubio
Transformação
Digital

+30 anos de
experiência

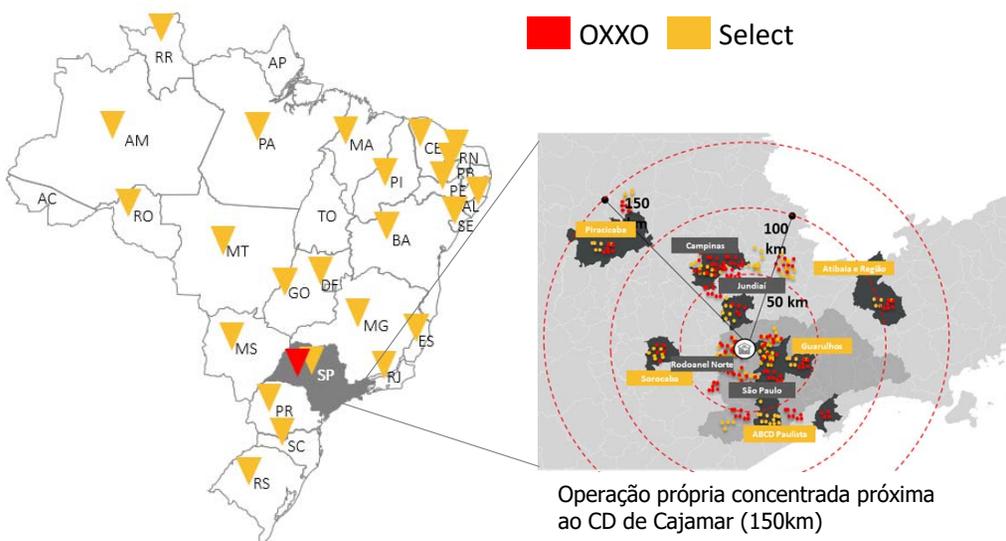
LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Estratégia de Negócios - Potencial de Mercado

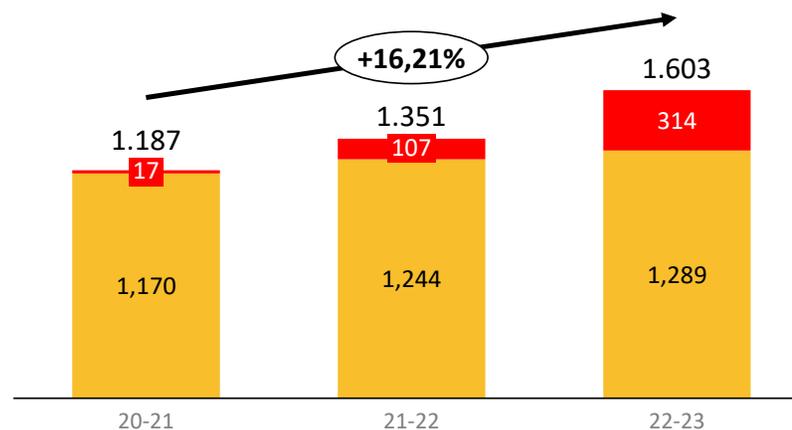


Presença Nacional



- Mercado brasileiro apresenta alto potencial para o setor de lojas de proximidade e de conveniência;
- Plano é adensar o estado de SP – maximizando a eficiência logística – e depois ir para grandes centros com a rede OXXO, liderando o mercado de proximidade no Brasil.

Evolução # de Lojas



- A primeira loja OXXO foi inaugurada em dezembro/20, em Campinas, e desde então o Grupo NÓS vem crescendo em ritmo cada vez mais acelerado;
- A rede de franquias Select também segue em expansão acelerada, alavancada em sinergias obtidas com a operação própria;
- Os primeiros anos de experiência confirmam o sucesso da proposta de valor do Grupo de entregar conveniência, agilidade e rapidez, qualidades que resultam em um item valioso: o tempo.

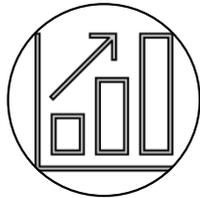
Fonte: <https://www.raizen.com.br/sala-de-imprensa/grupo-nos-fecha-ao-mercado-com-as-marcas-shell-select-e-oxxo>; Documentos da Companhia; estudos de mercado internos da companhia

16

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

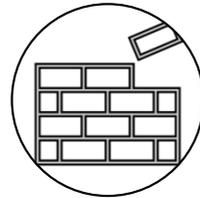
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Estratégia de Negócios - Pilares Estratégicos



Rentabilidade

- Fortalecer proposta de valor** ao consumidor (OXXO e Select);
- Maximizar eficiência operacional** (alavancas comerciais, despesas e capital de giro);
- Fortalecer digital** como canal de vendas (*app/ dark stores*) e alavanca de automatização de processos.



Expansão com Qualidade

- Inteligência de expansão (*data analytics*)** resultando em alta taxa de sucesso;
- Adensamento de centros urbanos**, garantindo eficiência operacional e *brand awareness*;
- Expansão da rede de **franquias: sinergias com operação própria.**



Desenvolver bases do crescimento

- Desenvolvimento dos **fundamentos para suportar o plano de crescimento** acelerado da companhia:
- Pessoas
 - Processos
 - Tecnologia
 - Cadeia logística

Pilares Estratégicos Grupo Nós

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

**Seção 3 - Destaques
Financeiros**

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Destaques Financeiros



Principais destaques financeiros do exercício social encerrado em 31 de março de 2023

Receita líquida
R\$ 674 milhões

Lucro bruto
R\$ 147 milhões
(22% receita líquida)

CAPEX¹
R\$ 189 milhões

EBITDA²
(R\$ 84 milhões)
(-12,5% receita líquida)

Prejuízo
(R\$ 166 milhões)
(-24,6% receita líquida)

Alavancagem³
0.82
(dívida líquida/ PL)



Receita líquida

Crescimento de 139% em relação ao exercício 21-22;



CAPEX

Principalmente relacionado à abertura de 207 lojas OXXO e expansão/ automatização do CD;



Lucro Bruto

Crescimento de 24% em relação ao exercício 21-22;



Dívida líquida⁴

A dívida líquida é de R\$ 253 milhões e representa 27% do passivo total.

Notas: (1) calculado como as adições de imobilizado e intangível no exercício; (2) O EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) ou LAJIDA ("Lucro Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações") é uma medição não contábil elaborada pela Rede Integrada de Lojas de Conveniência e Proximidade S.A., ("Devedora") em consonância com a Resolução CVM 156, que consiste no resultado do exercício ou do período ajustado pelo resultado financeiro líquido, imposto de renda e contribuição social, pelo e pelos custos e despesas de depreciação e amortização. A Rede Integrada de Lojas de Conveniência e Proximidade S.A., ("Devedora") entende que o EBITDA é apropriado para a correta compreensão da sua condição financeira e do resultado de suas operações, uma vez que mostra as atividades ligadas ao seu objeto social, sendo usados internamente como medidas para avaliar produtividade e eficiência e demonstrando-se útil para avaliar o desempenho econômico-financeiro da Rede Integrada de Lojas de Conveniência e Proximidade S.A. ("Devedora"). Além disso, a Rede Integrada de Lojas de Conveniência e Proximidade S.A., ("Devedora") acredita que o EBITDA oferece aos investidores uma melhor compreensão da sua capacidade de cumprir com suas obrigações e sua capacidade de obter novos financiamentos para seus investimentos e capital de giro. No entanto, o EBITDA não é medida contábil reconhecida pelas BR GAAP nem pelas IFRS, não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não deve ser considerado como substituto para o lucro líquido, como indicador do desempenho operacional, como substituto do fluxo de caixa, como indicador de liquidez ou como base para a distribuição de dividendos.; (3) calculado como dívida líquida sobre patrimônio líquido; (4) calculada como endividamento total (Empréstimos e financiamentos + Passivo de arrendamento – circulante e não circulante) menos caixa, incluindo o passivo de arrendamento (segundo norma IFRS 16) – todos os cálculos de medidas não-GAAP são demonstrados no anexo deste material
Fonte: Demonstrações Financeiras divulgadas da Companhia

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

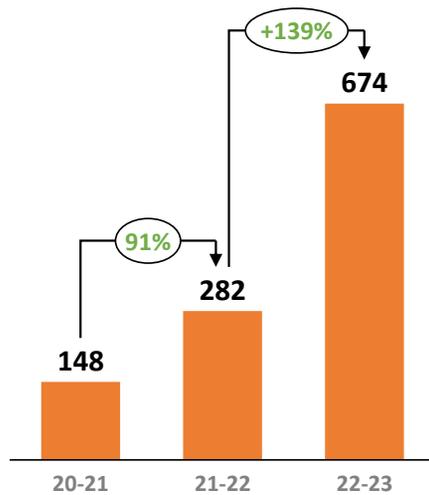
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Destques Financeiros - Total Gnós

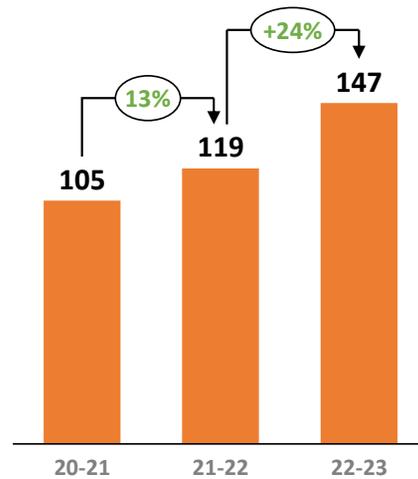


Principais destaques financeiros do exercício social encerrado em 31 de março de 2023

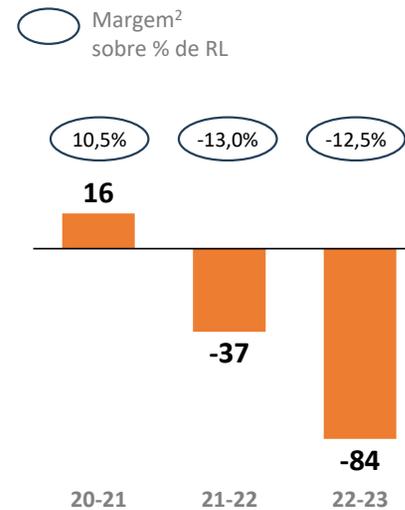
Receita líquida
(R\$ Milhões)



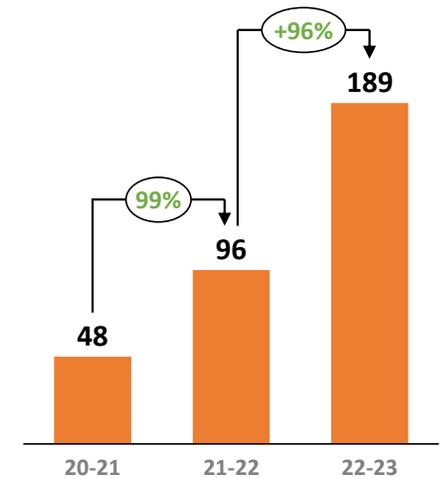
Lucro Bruto
(R\$ Milhões)



EBITDA¹
(R\$ Milhões)



CAPEX³
(R\$ Milhões)



Notas: (1) O EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) ou LAJIDA ("Lucro Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações") é uma medição não contábil elaborada pela Rede Integrada de Lojas de Conveniência e Proximidade S.A., ("Devedora") em consonância com a Resolução CVM 156, que consiste no resultado do exercício ou do período ajustado pelo resultado financeiro líquido, imposto de renda e contribuição social, pelo e pelos custos e despesas de depreciação e amortização. A Rede Integrada de Lojas de Conveniência e Proximidade S.A., ("Devedora") entende que o EBITDA é apropriado para a correta compreensão da sua condição financeira e do resultado de suas operações, uma vez que mostra as atividades ligadas ao seu objeto social, sendo usados internamente como medidas para avaliar produtividade e eficiência e demonstrando-se útil para avaliar o desempenho econômico-financeiro da Rede Integrada de Lojas de Conveniência e Proximidade S.A. ("Devedora"). Além disso, a Rede Integrada de Lojas de Conveniência e Proximidade S.A., ("Devedora") acredita que o EBITDA oferece aos investidores uma melhor compreensão da sua capacidade de cumprir com suas obrigações e sua capacidade de obter novos financiamentos para seus investimentos e capital de giro. No entanto, o EBITDA não é medida contábil reconhecida pelas BR GAAP nem pelas IFRS, não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não deve ser considerado como substituto para o lucro líquido, como indicador do desempenho operacional, como substituto do fluxo de caixa, como indicador de liquidez ou como base para a distribuição de dividendos.; (2) calculado como a divisão do EBITDA pela Receita Líquida; (3) calculado como as adições de imobilizado e intangível no exercício.

Fonte: Demonstrações Financeiras divulgadas da Companhia

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

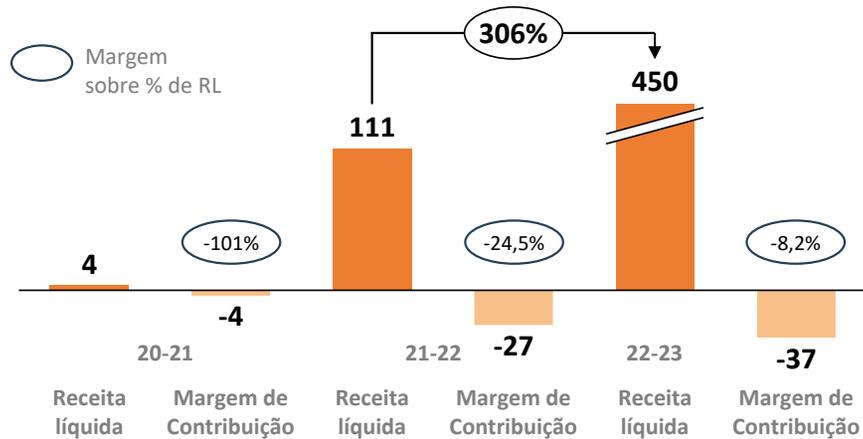
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Destques Financeiros - Lojas Próprias & Franquias



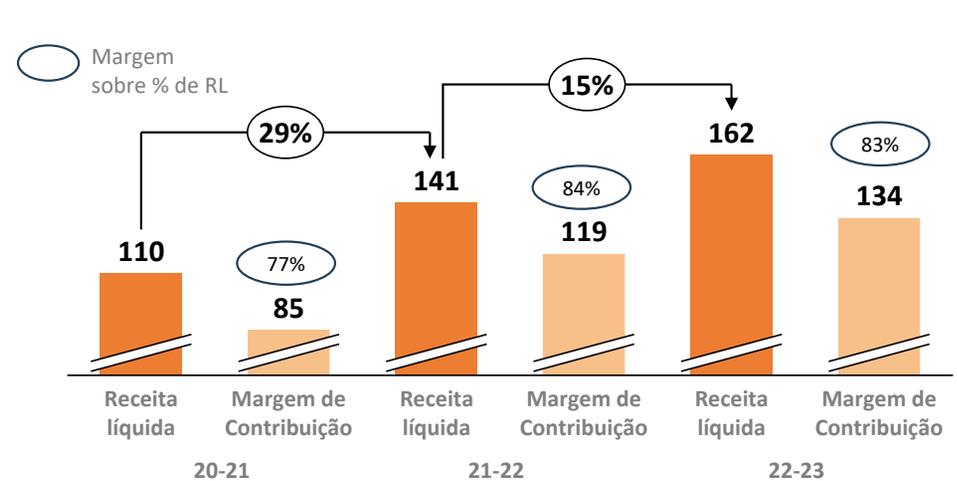
Principais destaques financeiros do exercício social encerrado em 31 de março de 2023

Evolução Margem de Contribuição - Lojas Próprias (R\$ Milhões)



- Crescimento acentuado de receita
- Margem de contribuição negativa
- Variação positiva na margem de contribuição

Evolução Margem de Contribuição - Franquias (R\$ Milhões)



- Franquias com crescimento de dois dígitos na receita, impulsionado pela boa performance da base de lojas atuais (same-stores)
- Negócio consolidado, com alta margem de contribuição e resultados consistentes

Fonte: Demonstrações Financeiras divulgadas da Companhia; todos os cálculos de indicadores não-GAAP são demonstrados no anexo deste material

21

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Destaques Financeiros - Fluxo de Caixa



Principais destaques financeiros do exercício social encerrado em 31 de março de 2023

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Prejuízo antes do imposto sobre a renda e contribuição social	(168.440)	(56.694)	(153.225)	(44.477)
Ajustes de:				
Depreciação e amortização (Nota 19)	54.137	17.836	54.419	18.125
Equivalência patrimonial (Nota 8)	(38.046)	(31.985)	-	-
Perda apurada nas baixas do ativo imobilizado (Nota 20)	2.604	342	2.604	342
Constituição de perda estimada em ativos imobilizados (Nota 9.a)	4.347	-	4.347	-
Reconhecimento de créditos fiscais e outros, líquido (Nota 20)	(1.607)	-	(1.607)	-
Juros, variações monetárias e cambiais, líquidos	29.447	7.878	29.206	7.522
Amortização de despesas pagas antecipadamente	4.653	2.717	4.674	2.738
Constituição de perda estimada com créditos de liquidação duvidosa, líquida (Nota 4)	1.079	739	642	1.325
Outros	6.333	117	6.833	117
Variação nos ativos e passivos				
Contas a receber de clientes	(35.542)	(20.340)	(39.166)	(21.398)
Estoques	(27.738)	(26.684)	(27.738)	(26.683)
Partes relacionadas	5.600	(4.266)	128	732
Fornecedores e contas a pagar	41.596	8.649	39.885	10.650
Tributos a recuperar e a pagar	(1.323)	(2.350)	(2.306)	(3.480)
Ordenados e salários a pagar	14.338	8.077	14.743	8.341
Outros ativos e passivos, líquidos	(6.540)	(4.346)	(6.630)	(5.431)
Pagamento de imposto sobre a renda e contribuição social sobre o lucro líquido	-	-	(11.004)	(8.391)
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	(115.102)	(100.310)	(84.195)	(59.968)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Adições aos ativos imobilizado e intangível (Notas 9 e 10)	(142.962)	(87.186)	(142.962)	(87.186)
Caixa recebido na alienação de ativo imobilizado	-	35	-	35
Dividendos recebidos de controladas e coligadas (Nota 17.b)	61.403	-	-	-
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimentos	(81.559)	(87.151)	(142.962)	(87.151)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Adiantamento para futuro aumento de capital (Nota 17.a)	90.000	-	90.000	-
Captações de empréstimos e financiamentos (Nota 13)	100.000	-	100.000	-
Pagamentos de passivo de arrendamento (Nota 12.b)	(33.822)	(10.962)	(34.017)	(11.154)
Pagamento de dividendos (Nota 17.b)	-	-	(1.624)	-
Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades de financiamentos	156.178	(10.962)	154.359	(11.154)
Decréscimo de caixa e equivalentes de caixa, líquido	(40.483)	(198.423)	(72.798)	(158.273)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício (Nota 3)	148.878	347.301	230.384	388.657
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício (Nota 3)	108.395	148.878	157.586	230.384

- Investimentos representam a principal linha de consumo de caixa, devido ao forte plano de expansão da companhia
- Consumo de caixa operacional associado principalmente à curva de maturação das novas lojas, e aos custos fixos que ainda serão otimizados e diluídos com o crescimento da rede
- Capital de giro com oportunidades de ganhos de escala e eficiência (estoques e fornecedores)
- Financiamento com composição de capital próprio (acionistas) e dívida para sustentar o crescimento equilibrado da operação

Fonte: Demonstrações Financeiras divulgadas da Companhia; todos os cálculos de indicadores não-GAAP são demonstrados no anexo deste material

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

**Seção 4 - Contatos de
Distribuição**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Contatos de Distribuição



UBS BB

Paulo Arruda
Paula Montanari
Daniel Gallina
Bruno Finotello

ol-salesrf@ubs.com
+55 11 2767-6191



IBBA

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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

**Seção 5 - Fatores de
Risco**

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



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

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

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

Para informações sobre os fatores de risco a que a Devedora, a Fiadora e a Emissora podem estar sujeita, o potencial investidor interessado deve consultar os Formulários de Referência da Emissora e da Fiadora, os quais não são incorporados por referência à presente Oferta, antes de decidir adquirir os CRI no âmbito da Oferta, observado que os Coordenadores não se responsabilizam por qualquer informação descrita nos Formulários de Referência da Fiadora ou da Emissora, ou que seja diretamente divulgada pela Devedora, pela Fiadora ou pela Emissora ou outras informações públicas sobre a Devedora, a Fiadora ou Emissora que os potenciais investidores possam utilizar para tomar sua decisão de investimento, os quais não foram revisados, sob qualquer aspecto, pelos Coordenadores e pelo assessor legal da Oferta. Para uma descrição mais completa desses riscos, os potenciais investidores devem ler todos os documentos e informações periodicamente divulgadas pela Devedora, pela Fiadora e pela Emissora que julgar necessários.

Seguem exemplificados abaixo, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI.

RISCOS MAIORES

Riscos dos CRI e da Oferta

Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI ou na interpretação das normas tributárias podem afetar o rendimento dos CRI

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



Os rendimentos gerados por aplicação em CRI, quando auferidos por pessoas físicas, estão atualmente isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, por força do artigo 3º, incisos IV e V, da Lei 11.033 e artigo 55, inciso III da Instrução Normativa RFB 1.585, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares: (i) eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, 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. De acordo com o Termo de Securitização, esses tributos constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, e não incidirão no Patrimônio Separado. A Emissora e os Coordenadores 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.

Interpretação da legislação tributária aplicável - Mercado Secundário

Cumprе ressaltar que não há unidade de entendimento quanto à tributação aplicável sobre os ganhos que passariam a ser tributáveis no entendimento da RFB, decorrentes de alienação dos CRI no mercado secundário, especialmente para Titulares do CRI que se qualifiquem como pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil. Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor de aplicação dos CRI, quais sejam (i) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI estão sujeitos ao imposto de renda na fonte, tais como os rendimentos de renda fixa, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei 11.033; e (ii) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, parágrafo 2º da Lei 8.383, de 30 de dezembro de 1991, conforme alterada, com a redação dada pelo artigo 2º da Lei 8.850, de 28 de janeiro de 1994, conforme alterada, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo vendedor até o último Dia Útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15% (quinze por cento) estabelecida pelo artigo 2º, inciso II da Lei 11.033. Não há jurisprudência consolidada sobre o assunto. Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser passíveis de questionamento pela RFB, podendo resultar em decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores.

Tributação sobre as Debêntures pode afetar a amortização e remuneração dos CRI

Alterações na legislação tributária aplicável às Debêntures que lastreiam os CRI ou na interpretação das normas tributárias podem afetar o valor líquido decorrente do pagamento das debêntures e, por sua vez, afetar adversamente o pagamento dos CRI e da remuneração dos CRI, podendo resultar em prejuízos aos investidores. Ainda, na hipótese de decisão da Assembleia Especial de Titulares dos CRI de promover a liquidação do Patrimônio Separado, o Regime Fiduciário será extinto, de forma que os Titulares dos CRI passarão a ser titulares das Debêntures. Nesse caso, os rendimentos oriundos das Debêntures, quando pagos diretamente aos Titulares dos CRI, serão tributados conforme alíquotas aplicáveis para as aplicações de renda fixa, impactando de maneira adversa os Titulares dos CRI.

Falta de liquidez dos CRI no mercado secundário

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



O mercado secundário de CRI 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 decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, considerando as restrições à negociação dos CRI em referido mercado, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Quórum de deliberação em Assembleia Geral

Exceto pelos quóruns qualificados previsto no Termo de Securitização, as deliberações das Assembleias Gerais serão aprovadas, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, quando em 1ª (primeira) convocação, e 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral e que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, quando em 2ª (segunda) convocação. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Investidores. Além disso, a operacionalização de convocação, instalação e realização de Assembleias Gerais poderá ser afetada negativamente em razão da pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os titulares dos respectivos CRI.

Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI e/ou na classificação de risco da Devedora poderá dificultar a captação de recursos pela Devedora, bem como acarretar redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário e impacto negativo relevante na Devedora

Para se realizar uma classificação de risco (*rating*), certos fatores relativos à Emissora, à Devedora e/ou à Fiadora são levados em consideração, tais como sua condição financeira, administração e desempenho. São analisadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Emissora, pela Devedora e/ou pela Fiadora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Emissora, da Devedora e/ou da Fiadora. Adicionalmente, pode afetar tal classificação de risco a eventual redução de *rating* soberano do Brasil. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado relativos à Amortização e Remuneração dos CRI. Caso a classificação de risco originalmente atribuída seja rebaixada, a Devedora poderá encontrar dificuldades em realizar outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, conseqüentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora e na sua capacidade de honrar com as obrigações relativas à Oferta. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento de classificações de risco obtidas com relação aos CRI pode obrigar esses investidores a alienar seus CRI no mercado secundário, podendo vir a afetar negativamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário.

Riscos inerentes aos Investimentos Permitidos

Todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos. Como quaisquer ativos financeiros negociados no mercado financeiro e de capitais, Investimentos Permitidos passíveis de aplicação pela Emissora junto às Instituições Autorizadas e/ou suas partes relacionadas, estão sujeitos a perdas decorrentes da variação em

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



sua liquidez diária, rebaixamentos da classificação de investimento, fatores econômicos e políticos, dentre outros, podendo causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Risco de Pagamento das Despesas pela Devedora

Caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas do Patrimônio Separado, estas serão suportadas pelo respectivo Patrimônio Separado e, caso não seja suficiente, os Titulares dos CRI poderão ser chamados para aportar recursos suficientes para honrar as Despesas, podendo resultar em prejuízos aos investidores.

Processo de diligência legal (due diligence) restrito da Devedora e da Fiadora

A Devedora e a Fiadora, seus negócios e atividades foram objeto de auditoria legal restrita para fins desta Oferta, de modo que foram verificadas apenas contingências relevantes, certidões e verificação de poderes para a celebração dos instrumentos que configuram a operação e aprovações societárias. Eventuais contingências da Devedora, da Fiadora e seus negócios podem afetar sua capacidade de pagamento sob as Debêntures e, com efeito, o pagamento dos CRI, podendo gerar prejuízos financeiros aos potenciais investidores.

A Oferta não é adequada aos Investidores Profissionais e aos Investidores Qualificados que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nos CRI ou que não tenham acesso à consultoria especializada, (ii) necessitem de liquidez considerável com relação aos CRI, uma vez que a negociação de CRI no mercado secundário é restrita, e/ou (iii) não queiram correr riscos relacionados à Devedora e/ou ao seu setor de atuação, conforme aplicável.

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

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

A aquisição dos CRI por partes relacionadas da Devedora poderá resultar na redução da liquidez dos CRI

A participação de partes relacionadas da Devedora na Oferta poderá resultar na redução da liquidez dos CRI no mercado secundário, posto que tais partes relacionadas podem optar por manter estes CRI fora de circulação, podendo gerar prejuízos financeiros aos potenciais investidores. A Securitizadora não pode garantir que partes relacionadas da Devedora e da Fiadora não adquiram os CRI ou que tais partes relacionadas não optarão por manter estes CRI fora de circulação.

Riscos de participação do Agente Fiduciário em outras emissões da mesma Emissora

29

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



O Agente Fiduciário poderá, eventualmente, atuar como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, hipótese em que, uma vez ocorridas quaisquer hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou da outra eventual emissão, em caso de fato superveniente, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares de CRI e os titulares de CRI da outra eventual emissão que poderão ocasionar prejuízos financeiros aos investidores.

Riscos de potencial conflito de interesse

Os Coordenadores e/ou sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora e/ou da Devedora e/ou da Fiadora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares, incluindo em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Emissora, com a Devedora e com a Fiadora. Por esta razão, o eventual relacionamento entre a Emissora, a Devedora e a Fiadora e os Coordenadores e sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos pode gerar um conflito de interesses que poderão ocasionar prejuízos financeiros aos investidores.

Risco relativo à situação financeira e patrimonial da Devedora e da Fiadora

Em razão da emissão das Debêntures e da Fiança prestada no âmbito da Escritura de Emissão, a deterioração da situação financeira e patrimonial da Devedora e/ou da Fiadora, em decorrência de fatores internos/externos, poderá afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI.

Inadimplemento da Fiança ou Insuficiência da Garantia

Em caso de inadimplemento de qualquer uma das obrigações da Devedora, não sanado no prazo de cura previsto, conforme o caso, a Emissora poderá executar a Fiança para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Nessa hipótese, caso a Fiadora deixe de adimplir com as obrigações da Fiança por ela constituída, ou caso o valor obtido com a execução da Fiança não seja suficiente para o pagamento integral dos CRI, a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações estabelecidas no Termo de Securitização frente aos Titulares de CRI seria afetada negativamente.

Ausência de diligência legal das informações do formulário de referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do formulário de referência da Emissora.

As informações do formulário de referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do formulário de referência da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal dos assessores jurídicos da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora. A não realização de diligência legal das informações do formulário de referência da Emissora pode gerar impactos adversos para o investidor, uma vez que a não diligência legal poderá não revelar potenciais contingências da Emissora que poderiam, eventualmente, trazer prejuízos aos Investidores, na medida em que poderiam indicar um risco maior no investimento ou mesmo desestimular o investimento nos CRI.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



Risco de concentração de devedor e dos Direitos Creditórios Imobiliários.

Os CRI são concentrados em apenas 1 (uma) devedora, qual seja a REDE INTEGRADA DE LOJAS DE CONVENIÊNCIA E PROXIMIDADE S.A., a qual origina os Direitos Creditórios Imobiliários. A ausência de diversificação da Devedora pode trazer riscos para os Investidores e provocar um efeito adverso aos Titulares de CRI, uma vez que qualquer alteração na condição da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Direitos Creditórios Imobiliários.

Risco de Amortização Extraordinária, Resgate Antecipado, Vencimento Antecipado e da Oferta de Resgate Antecipado.

A Emissora deverá obrigatoriamente, conforme aplicável, resgatar antecipadamente de forma total os CRI, na ocorrência **(i)** da hipótese prevista nas Cláusulas 5.2 e 5.3 do Termo de Securitização; ou **(ii)** de um Evento de Vencimento Antecipado. Caso ocorra qualquer uma dessas hipóteses, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos financeiros, impactando no horizonte de investimento esperado pelos Titulares de CRI e podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Ausência de garantia real no âmbito dos CRI e risco de crédito da Devedora.

Não foram constituídas garantias reais em benefício dos Titulares de CRI no âmbito da Emissão. Portanto, os Titulares de CRI correm o risco de crédito da Devedora enquanto devedora das Debêntures, uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Direitos Creditórios Imobiliários. A capacidade de pagamento da Devedora, poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários. Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, podendo, ainda, reduzir a qualidade de crédito dos potenciais tomadoras de recursos através da emissão de CRI e ainda reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos CRI.

Risco de ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



Os pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI, estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos em virtude de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários que afetem o cumprimento das obrigações assumidas na Escritura de Emissão, exemplificativamente, terremotos, vendavais, enchentes, deslizamentos de terra, epidemias ou pandemias.

Riscos das Debêntures e dos Direitos Creditórios Imobiliários

O risco de crédito da Devedora e/ou da Fiadora e a inadimplência das Debêntures pode afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, das Debêntures. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento das Debêntures, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Direitos Creditórios Imobiliários e/ou excussão da garantia a eles vinculadas serão bem-sucedidos, e mesmo no caso dos procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial, que terão um resultado positivo. Além disso, não há garantia de que a excussão da Fiança será suficiente para a integral quitação dos valores devidos pela Devedora sob e de acordo com os Direitos Creditórios Imobiliários. Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora e/ou pela Fiadora, dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e/ou da Fiadora e suas respectivas capacidades de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

Risco de Vedação à Transferência das Debêntures

O lastro dos CRI são as Debêntures emitidas pela Devedora, subscritas e integralizadas pela Emissora. A Emissora, nos termos do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, criou sobre as Debêntures regimes fiduciários, segregando-as de seu patrimônio, em benefício exclusivo dos Titulares de CRI, mediante a constituição do Patrimônio Separado. Uma vez que a vinculação das Debêntures aos CRI foi condição do negócio jurídico firmado entre a Devedora e Emissora, convencionou-se que as Debêntures não poderão ser transferidas a terceiros, sem a prévia anuência da Devedora. Neste sentido, caso por qualquer motivo pretendam deliberar sobre a orientação à Emissora para alienar as Debêntures no âmbito da liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI deverão: (i) além de tratar do mecanismo e das condições da alienação, também disciplinar a utilização dos recursos para a amortização ou resgate dos CRI; e (ii) ter ciência de que, mesmo se aprovada a alienação de Debêntures em assembleia geral, a Emissora não poderá transferi-las sem a prévia autorização da Devedora. Caso a deliberação sobre a alienação seja aprovada pelos Titulares de CRI e, desde que com a aprovação da Devedora, os CRI serão resgatados com a redução na rentabilidade esperada em comparação com a manutenção das Debêntures até seu vencimento ordinário e, além disso, sem a garantia de que os Titulares de CRI terão à sua disposição investimentos com características similares para realocar seus recursos. Por outro lado, caso a Devedora não autorize a alienação, com o que a Emissora ficará obrigada a manter as Debêntures até que a Devedora assim autorize a alienação ou que ocorra o vencimento programado das Debêntures.

Liquidação do Patrimônio Separado e/ou resgate antecipado dos CRI podem gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



Conforme previsto na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização, há possibilidade de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures. Portanto, em linha com a estrutura da Emissão, ao Termo de Securitização estabelece que, em tais hipóteses, haverá o resgate antecipado dos CRI. A Emissora, uma vez verificada a ocorrência de uma hipótese de resgate antecipado dos CRI, observado o disposto no Termo de Securitização, deverá efetuar o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Nessas hipóteses, bem como, no caso de se verificar qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Titular de CRI poderá ter seu horizonte original de investimento reduzido.

Nesse contexto, o inadimplemento da Devedora, bem como a insuficiência do Patrimônio Separado podem afetar adversamente a capacidade do Titular de CRI de receber os valores que lhe são devidos antecipadamente. Em quaisquer dessas hipóteses, os Titulares de CRI, com o horizonte original de investimento reduzido, poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos em investimentos que apresentem a mesma remuneração oferecida pelos CRI, sendo certo que não será devido pela Emissora e/ou pela Devedora qualquer valor adicional, incluindo multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Sem prejuízo de referidas previsões referentes ao resgate antecipado dos CRI, na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e de Liquidação do Patrimônio Separado, **(i)** poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao resgate antecipado dos CRI; e **(ii)** dado aos prazos de cura existentes e às formalidades e prazos previstos para serem cumpridos no processo de convocação e realização da Assembleia Geral que deliberará sobre tais eventos, não é possível assegurar que o resgate antecipado dos CRI e/ou a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerão em tempo hábil para que o resgate antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI. Conseqüentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois **(ii.a)** não há qualquer garantia de que existirão, no momento da ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado, dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e/ou dos eventos de resgate antecipado dos CRI, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e **(ii.b)** 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 alíquota que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

Eventual Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série decorrente indisponibilidade, impossibilidade de aplicação ou extinção da Taxa DI.

Caso a Taxa DI não esteja disponível quando da apuração da Remuneração dos CRI da Primeira Série e/ou na hipótese de extinção e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI aos CRI, por proibição legal ou judicial, será utilizado, em sua substituição, o seu substituto legal (Taxa Substitutiva dos CRI da Primeira Série). Na hipótese de **(i)** não haver um substituto legal para a Taxa DI ou **(ii)** havendo substituto legal para a Taxa DI, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para a Taxa DI por mais de 30 (trinta) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI aos CRI da Primeira Série, por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 30 (trinta) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de Remuneração dos CRI da Primeira Série a ser aplicado, que deverá ser aquele que reflita parâmetros utilizados em operações similares existentes à época.

Caso, na Assembleia Especial de Investidores prevista acima, não haja acordo sobre a nova Remuneração dos CRI da Primeira Série, entre a Emissora e os Titulares de CRI, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures da Primeira Série e, conseqüentemente, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI da Primeira Série.

Caso ocorra o Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série, os Titulares de CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência da redução do prazo de aplicação dos recursos investidos. A inadimplência da Devedora poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento integral dos valores devidos em caso de Resgate Antecipado dos CRI.

Risco da originação e formalização do lastro dos CRI

O lastro dos CRI é composto pelas Debêntures. Falhas ou erros (i) no processo de análise da Devedora sobre sua capacidade de produção de etanol, ou (ii) na elaboração e formalização da Escritura de Emissão, de acordo com a legislação aplicável, e no seu registro na junta comercial e no cartório competentes, podem sujeitar o lastro do CRI e/ou a Fiança a contestação de sua regular constituição 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 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. A Emissora e os Coordenadores 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.

Riscos de Formalização do Lastro da Emissão

O lastro dos CRI é composto pelas Debêntures, as quais devem atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua regular emissão e formalização. Os CRI, emitidos no contexto da Emissão devem estar vinculados a direitos creditórios imobiliários, atendendo a critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua caracterização. Não é possível assegurar que não haverá fraudes, erros ou falhas no processo de formalização das Debêntures e dos CRI pela Devedora, pela Securitizadora e demais prestadores de serviços envolvidos neste processo, conforme o caso, sendo que tais situações podem ensejar a descaracterização das Debêntures, dos Direitos Creditórios Imobiliários e/ou dos CRI, causando prejuízos aos Titulares de CRI. A Escritura e o ato societário da Emissora foram e/ou serão apresentadas para registro perante os competentes registros de comércio, porém seus registros não estarão concluídos até a data de liquidação da Oferta. Falhas na elaboração e formalização dos atos societários relacionados à Emissão, de acordo com a legislação aplicável e no registro dos mesmos e da Escritura na junta comercial competente, podem afetar o lastro dos CRI e, por consequência, afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI. Adicionalmente, a assinatura eletrônica de documentos pode ser eventualmente questionada.

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio a ser definido no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio, será o mesmo para todos os CRI integralizadas em uma mesma Data de

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



Integralização. Além disso, 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 integralizados pelos novos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Na ocorrência do resgate antecipado das Debêntures, os recursos decorrentes deste pagamento serão 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 do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI.

Verificação dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures

Em determinadas hipóteses, a Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão análise independente sobre a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures. Assim sendo, a declaração de vencimento das Debêntures pela Emissora poderá depender do envio de declaração ou comunicação da Devedora informando que um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures aconteceu ou poderá acontecer. Caso a Devedora não informe ou atrase em informar a Emissora ou o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, as providências para declaração de vencimento antecipado e cobrança das Debêntures poderão ser realizadas intempestivamente pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

A espécie das Debêntures é quirografária, não contando com quaisquer garantas reais ou preferências.

As Debêntures não contarão com qualquer garantia real ou preferência em relação aos demais credores da Devedora. Dessa forma, na hipótese de liquidação da Devedora, os titulares das Debêntures estarão subordinados aos demais credores da Devedora e somente preferirão aos titulares de créditos subordinados aos demais credores, se houver, e acionistas da Devedora em relação à ordem de recebimento de seus créditos. Em caso de liquidação da Devedora, não há como garantir que os titulares das Debêntures receberão a totalidade ou mesmo parte dos seus créditos.

Riscos relacionados à Devedora e à Fiadora

Os negócios, operações e resultados da Devedora e da Fiadora podem ser afetados adversamente pelo surto do coronavírus (causador da COVID-19) e as consequentes reduções de demanda em escala global

A Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou, em 11 de março de 2020, o estado de pandemia em razão da disseminação global do coronavírus (causador da COVID-19). Em resposta, muitos governos implementaram políticas destinadas a impedir ou retardar a propagação da doença, tais como a restrição à circulação de pessoas e até mesmo o isolamento social, e essas medidas podem permanecer em vigor por um período significativo de tempo, dificultando seus negócios e operações.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



A pandemia do COVID-19 e os impactos associados na atividade econômica afetaram adversamente seus resultados operacionais e condições financeiras em razão da disrupção prolongada no fluxo de pessoas e mercadorias, que alterou os níveis de consumo no ano de 2020. Após o exercício social encerrado em 31 de março de 2020, a Devedora e a Fiadora tiveram redução no volume vendido na maioria dos seus produtos, bem como impactos de redução dos preços, tendo gerado, no referido período, lucro bruto abaixo dos últimos períodos, em especial durante os meses de abril e maio de 2020.

A Devedora e a Fiadora não podem prever a extensão, duração e impactos de medidas adotadas para conter a disseminação do COVID-19 e medidas de auxílio anunciadas por governos de todo o mundo, incluindo o Brasil e países nos quais opera e/ou comercializa seus produtos. Essas políticas e medidas têm influenciado o comportamento do mercado consumidor e da população em geral, bem como a demanda por serviços, produtos e crédito e os efeitos de longo prazo do COVID-19 são difíceis de avaliar ou prever.

Consequentemente, a Devedora e a Fiadora não podem prever a totalidade dos efeitos diretos e indiretos da pandemia COVID-19 em seus negócios, resultados operacionais e condições financeiras, que ainda não estejam refletidas em suas demonstrações financeiras.

A extensão do impacto do COVID-19 no desempenho operacional e financeiro da Devedora e da Fiadora dependerá de certos desenvolvimentos, incluindo a duração e propagação do surto e seu impacto sobre seus respectivos clientes, fornecedores e funcionários. Além disso, na medida em que a pandemia do COVID-19 afeta adversamente seus negócios, resultados operacionais, condição financeira e sua liquidez, outros riscos aos quais a Devedora e a Fiadora estão expostas poderão ser agravados, como aqueles relacionados ao nível de endividamento da Devedora e da Fiadora e a necessidade de gerar fluxos de caixa suficientes para atender seus respectivos endividamentos.

O impacto final da pandemia COVID-19 ainda é incerto, mas espera-se que tenha um efeito adverso significativo na economia brasileira e mundial. Se a pandemia ou a crise econômica resultante continuar a piorar, a Devedora e a Fiadora podem ter perda de clientes e níveis mais altos de redução ao valor recuperável de seus respectivos ativos financeiros e não financeiros, o que pode ter um efeito material adverso nos balanços patrimoniais, resultados operacionais e fluxos de caixa da Devedora e da Fiadora. Ainda, a Devedora e a Fiadora não garantem que outros surtos regionais e/ou globais não acontecerão e, caso aconteçam, que serão capazes de tomar as providências necessárias para impedir um impacto negativo nos seus negócios. Em qualquer um dos casos, os resultados financeiros da Devedora e da Fiadora seriam adversamente afetados, o que pode ter impacto negativo na sua capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Os impactos da pandemia da COVID-19 também podem precipitar ou agravar os outros riscos informados no Formulário de Referência da Fiadora.

A Devedora e a Fiadora estão expostas às variações de preços dos produtos produzidos (commodities), conforme o caso, e podem realizar operações de hedge que minimizam os riscos de preço mas envolvem outros riscos que podem prejudicar o desempenho financeiro da Devedora e da Fiadora

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



A Devedora e a Fiadora estão expostas aos riscos de mercado decorrentes da condução de suas atividades comerciais, principalmente aos riscos decorrentes de mudanças nos preços de mercadorias (*commodities*), nas taxas de câmbio ou nas taxas de juros.

A Devedora e a Fiadora, conforme o caso, contratam operações de hedge de preços de mercadorias (*commodities*) e de taxa de câmbio com o objetivo de capturar retornos consistentes. A manutenção por um período longo de preços de mercado muito depreciados para as mercadorias (*commodities*) produzidas pela Devedora e pela Fiadora, conforme o caso, pode gerar efeitos adversos nas suas performances financeiras uma vez que suas operações de hedge tendem a cobrir um período máximo de 3 anos. Ocasionalmente, a Devedora e a Fiadora também participam de operações de hedge relacionadas à taxa de juros.

Além disso, as operações de hedge também expõem ao risco de perdas financeiras em situações em que a contraparte do contrato de hedge não cumpre com suas obrigações contratuais ou existe uma alteração na variação esperada entre o preço subjacente ao contrato de *hedge* e o preço real das mercadorias ou da taxa de câmbio. Na medida em que os preços de mercado de seus produtos excedem o preço fixo de acordo com sua política de hedge, poderá ter impactos no seu fluxo de caixa por conta de chamadas de margem e seus resultados serão menores do que teriam sido se não tivesse feito as operações de hedge. Como resultado, o desempenho financeiro da Devedora e da Fiadora seriam adversamente afetados durante os períodos em que os preços das mercadorias (*commodities*) aumentam. Alternativamente, a Devedora e a Fiadora podem optar por não realizar transações de *hedge* no futuro, o que pode afetar de maneira adversa e relevante o desempenho financeiro da Devedora e da Fiadora durante os períodos em que os preços das *commodities* diminuem.

De acordo com o Commodity Exchange Act e legislações promulgadas a partir dele, a *Commodity Future Trading Commission* ("CFTC") adotou práticas para coibir posturas anticoncorrenciais, fraudulentas e/ou práticas de trading disruptivas em relação a *commodities*, contratos futuros, opções de contratos futuros e swaps. Falhas em cumprir com essa legislação podem levar a Devedora e a Fiadora à imposição de multas e outras penalidades impostas pela CFTC.

Em razão da ocorrência de quaisquer das hipóteses acima, os resultados financeiros da Devedora e da Fiadora seriam adversamente afetados, o que pode ter impacto negativo na sua capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, podendo gerar prejuízos financeiros aos potenciais investidores.

Concorrência significativa no mercado de distribuição de combustível no Brasil e na Argentina, bem como práticas anticompetitivas e ilegais podem distorcer preços e afetar adversamente a participação de mercado da Fiadora, e suas operações e lucratividades.

Os mercados de distribuição de combustível no Brasil e na Argentina são altamente competitivos nos segmentos de atacado e varejo. A Fiadora compete com pequenos e grandes distribuidores de combustível domésticos. Os grandes participantes podem ser mais flexíveis do que a Fiadora na resposta à indústria volátil ou às condições de mercado, como escassez de petróleo bruto e outras matérias-primas ou flutuações intensas de preços. Além disso, a Fiadora compete com produtores e comerciantes em outras indústrias que fornecem formas alternativas de energia e combustível para satisfazer as necessidades de seus consumidores industriais, comerciais e varejistas.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



Determinadas medidas que estão sendo tomadas pelos participantes do mercado de distribuição de combustíveis, incluindo a expansão de suas redes de distribuição, bem como a chegada de novos participantes ou oferta de formas alternativas de energia e combustível, podem resultar em um aumento na competição e/ou oferta de combustíveis e uma consequente redução nos preços dos combustíveis, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados operacionais da Fiadora.

A intensa competição e as ações dos concorrentes da Fiadora podem levar à redução das margens de lucros para os produtos que vendem, bem como reduções em seus volumes de vendas, o que poderia ter um efeito adverso significativo sobre os negócios, resultados operacionais e desempenho financeiro da Fiadora e, com efeito, afetar a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Além disso, nos últimos anos, as práticas anticompetitivas têm sido um dos principais problemas que afetam as distribuidoras de combustíveis no Brasil. Geralmente, essas práticas envolvem uma combinação de evasão fiscal e adulteração de combustível, tais como a diluição da gasolina pela mistura de solventes ou adição de etanol anidro em proporções superiores aos 27% permitidos pela lei vigente (a tributação do etanol anidro é menor do que a do etanol hidratado e da gasolina).

Os impostos constituem uma parte significativa do custo dos combustíveis vendidos no Brasil. Por isso, a evasão fiscal por parte de algumas distribuidoras de combustíveis tem sido predominante, o que lhes permite baixar os preços que cobram. Essas práticas têm permitido que certos distribuidores forneçam grandes quantidades de produtos combustíveis a preços inferiores aos oferecidos pelos principais distribuidores, incluindo a Fiadora, resultando em um aumento considerável no volume de vendas dos distribuidores que adotam essas práticas. Os preços finais dos combustíveis são calculados com base nos impostos incidentes sobre sua compra e venda, entre outros fatores. Consequentemente, as práticas anticompetitivas, tais como a evasão fiscal, podem afetar o seu volume de vendas, o que poderá causar um efeito substancial e adverso nos negócios da Fiadora. Se tais práticas se tornarem predominantes, isso pode resultar em preços mais baixos ou em margens reduzidas para os produtos que vende, o que pode ter um efeito material adverso nos negócios, resultados operacionais ou condição financeira da Fiadora. Tais efeitos poderiam, ainda, afetar a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, podendo gerar prejuízos financeiros aos potenciais investidores.

Alterações na legislação tributária brasileira ou em sua interpretação podem ter um efeito adverso relevante na Devedora e na Fiadora

O Governo Federal brasileiro tem frequentemente implementado e pode continuar implementando mudanças em suas políticas fiscais, incluindo alterações de alíquotas, taxas, encargos setoriais e, ocasionalmente, recolhimento de contribuições temporárias. Algumas dessas medidas podem resultar em aumentos de tributos que podem afetar negativamente os negócios da Devedora e da Fiadora, como a redução de isenções de imposto sobre lucros e dividendos. Aumentos de tributos também podem impactar material e adversamente a rentabilidade do setor e os preços dos serviços da Devedora e da Fiadora, restringir a capacidade da Devedora e da Fiadora de realizar negócios em seus atuais e futuros mercados e impactar negativamente seus resultados financeiros, o que pode afetá-la adversamente, caso não seja capaz de repassar integralmente aos seus clientes por meio dos preços que

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



cobra por seus serviços os custos adicionais associados a tais mudanças na política fiscal. Consequentemente, a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários pode ser prejudicada, impactando o fluxo de pagamento dos CRI e, dessa forma, os Titulares de CRI podem ser negativamente afetados por tais efeitos.

Outrossim, atualmente há no congresso brasileiro propostas para a implementação de uma reforma tributária. Entre as propostas em discussão existe a possibilidade de uma mudança completa no sistema de tributação ao consumo, que extinguiria três tributos federais - IPI, PIS e COFINS, o ICMS, que é estadual, e o ISS, municipal, para a criação de um único novo Imposto sobre Operações com Bens e Serviços ("IBS") que incidiria sobre o consumo. Ademais, recentemente, o Governo Federal apresentou nova proposta de reforma tributária para criação da Contribuição Social sobre Operações com Bens e Serviços ("CBS"), em substituição às contribuições do PIS e da COFINS, prevendo a alíquota de 12%, com a possibilidade de tomada de créditos em determinadas condições, a qual foi apresentada por meio do Projeto de Lei nº 3.887/2020. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados, são imprevisíveis e podem afetar direta ou indiretamente os negócios e resultados da Devedora e da Fiadora.

Ademais, certas leis tributárias podem estar sujeitas a interpretações controversas pelas autoridades fiscais. No caso de as autoridades fiscais interpretarem as leis tributárias de maneira inconsistente com a interpretação adotada pela Devedora e pela Fiadora, seus negócios e resultados operacionais poderão ser adversamente afetados, inclusive pelo pagamento integral dos tributos devidos, acrescidos de encargos e penalidades. Tais efeitos poderiam, ainda, afetar a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, podendo gerar prejuízos financeiros aos potenciais investidores.

Por fim, a Devedora e a Fiadora estão sujeitas a fiscalizações pelas autoridades fiscais nas esferas federal, estadual e municipal. Como resultado de tais fiscalizações, as posições fiscais da Devedora e da Fiadora podem ser questionadas pelas autoridades fiscais. A Devedora e a Fiadora não podem garantir que os provisionamentos para tais processos (quando houver) serão corretos, que não haverá identificação de exposição fiscal adicional, e que não será necessária constituição de reservas fiscais adicionais para qualquer exposição fiscal. As autoridades fiscais brasileiras intensificaram, recentemente, o número de fiscalizações. Quaisquer processos judiciais e administrativos relacionados a assuntos fiscais perante os tribunais, incluindo o Conselho Administrativo de Recursos Fiscais e tribunais administrativos estaduais e municipais, pode afetar negativamente os negócios e resultados operacionais da Devedora e da Fiadora, o que poderia afetar a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, ato contínuo, o pagamento dos CRI, gerando prejuízos financeiros aos potenciais investidores.

Além disso, a Devedora possui atualmente uma grande quantidade de créditos fiscais para futuras compensações. Eventuais alterações legislativas que reduzam ou proíbam a compensação ou utilização desses créditos poderá afetar adversamente seus resultados. *A Devedora e a Fiadora estão expostas à possibilidade de perdas relacionadas a desastres* naturais, catástrofes, acidentes, incêndios e outros eventos que não estão sob os seus controles e que podem vir a ter um efeito material adverso em seus volumes de distribuição e, consequentemente, no desempenho financeiro da Devedora e da Fiadora

As operações da Devedora e da Fiadora estão sujeitas a certos riscos que podem vir a afetar as suas propriedades, instalações, infraestrutura, redes de distribuição e estoques. Assim, incêndios, explosões, vazamentos de combustível e outros produtos inflamáveis, acidentes, interrupções de negócios devido a eventos políticos, reivindicações trabalhistas, manifestações de grupos ou associações sociais e/ou ambientais, greves (de funcionários próprios ou vinculados a entidades com as quais têm relacionamento), surtos de doenças, como a pandemia do COVID-19, condições climáticas adversas e desastres naturais, como inundações e deslizamentos de terra, ataques

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



cibernéticos, falhas mecânicas, dentre outros eventos, podem resultar em perda de receita, assunção de passivos ou aumento de custos. Além disso, a Devedora e a Fiadora estão sujeitas a paradas e bloqueios de rodovias e outras vias públicas, como foi o caso da greve dos caminhoneiros iniciada em maio de 2018, em todas as regiões do Brasil, pela redução dos impostos incidentes sobre o diesel e mudanças na política de preços de combustíveis. Paradas e bloqueios de rodovias e outras vias públicas podem afetar adversamente os negócios e resultados da Devedora e da Fiadora. A cobertura de seguros da Devedora e da Fiadora poderá não ser suficiente para protegê-las integralmente contra esse tipo de fatalidade. Tais perdas podem vir a afetar adversamente o desempenho financeiro da Devedora e da Fiadora e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, ato contínuo, o pagamento dos CRI, vindo a prejudicar financeiramente os potenciais investidores.

Para maiores informações, veja o descritivo do fator de risco "Interrupção dos serviços de logística ou investimento insuficiente em infraestrutura pública podem afetar adversamente seus resultados operacionais" do Termo de Securitização.

O aumento do preço de combustíveis, em especial o diesel, pode majorar os custos das operações da Fiadora

A Fiadora, em suas operações, contrata serviços de frete proporcionados por caminhoneiros terceirizados para realizar a distribuição de produtos. Tais serviços consistem em um dos principais elementos de custo dos negócios da Fiadora. Considerando que os custos desse tipo de serviço são fortemente atrelados ao custo de combustíveis, em especial o diesel, o aumento no preço dos combustíveis pode afetar de forma negativa os seus custos relacionados aos serviços de frete, reduzindo significativamente as margens de lucro da Fiadora, de modo que pode haver um impacto adverso na capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, prejudicando financeiramente os potenciais investidores.

Os processos de privatização das refinarias de produtos combustíveis no Brasil podem afetar adversamente os negócios da Fiadora

A competição no setor de distribuição de combustíveis pode ser aumentada, caso seja concluída a aquisição de refinarias de produtos derivados de petróleo, por players privados, atualmente em processo de privatização pela Petrobrás. Da mesma forma, a Fiadora pode sofrer impactos pela aquisição das refinarias da Petrobrás por investidores privados que pratiquem políticas de preço e abastecimento mais restritivas, limitando o acesso da Fiadora aos derivados de petróleo destas localidades. Adicionalmente, a Fiadora não pode garantir que será bem-sucedida caso venham a adquirir, direta ou indiretamente, alguma das refinarias que estão em processo de privatização pela Petrobrás, o que pode afetar adversamente os resultados da Fiadora. Dessa forma, a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários pode vir a ser prejudicada, o que pode afetar, com efeito, o pagamento dos CRI e decorrer em prejuízos financeiros aos potenciais investidores.

A crescente competição no mercado de energia elétrica pode afetar a capacidade da Fiadora de celebrarem novos contratos de compra e venda de energia ou de renovar os contratos já existentes

A competição na indústria de energia é crescente e os geradores de energia elétrica e comercializadoras de energia elétrica ainda competem diretamente entre si no segmento de fornecimento de energia para consumidores livres. Essa concorrência crescente pode afetar a capacidade da Fiadora de celebrar novos contratos de compra e venda de energia ou de renovar os contratos já existentes, afetando adversamente seus resultados e,

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



consequentemente, a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, de modo que o fluxo de pagamento dos CRI pode ser negativamente afetado e os potenciais investidores prejudicados financeiramente.

Os negócios da Fiadora estão sujeitos a tendências sazonais baseadas no ciclo de cultivo da cana-de-açúcar na região Centro-Sul do Brasil

Parte dos negócios da Fiadora está sujeita à sazonalidade de acordo com o ciclo de crescimento da cana-de-açúcar na região Centro-Sul do Brasil. A safra anual da cana-de-açúcar na região Centro-Sul do Brasil começa em abril e termina em dezembro. Isso cria flutuações em sua produção e no estoque dos fornecedores da Fiadora, geralmente com pico em novembro para cobrir as vendas entre as safras (ou seja, de dezembro a abril), e um grau de sazonalidade em seu fluxo de caixa. Os produtores rurais de açúcar e etanol com os quais a Fiadora mantém relacionamento comercial podem ser afetados por essa sazonalidade, o que pode impactar o fornecimento de açúcar, etanol e/ou outros produtos necessários às atividades da Fiadora. A sazonalidade pode ter um efeito material adverso nos negócios, resultados operacionais e condição financeira da Fiadora, podendo afetar a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, expondo os potenciais investidores a prejuízos financeiros.

A Fiadora pode não ser bem-sucedida em suas aquisições, joint ventures ou alianças estratégicas, o que poderá afetar negativamente os planos da Fiadora para aumento de suas receitas e rentabilidades

A estratégia de negócio e desempenho financeiro da Fiadora, conforme descrito em seu Formulário de Referência, dependem do sucesso na implementação de diversos elementos, incluindo a capacidade de realizar expansões com êxito, oportunidades de aquisição. A administração da Fiadora não consegue prever se ou quando aquisições ou alianças estratégicas ocorrerão ou, ainda, a probabilidade de alguma operação em particular ser concluída em termos e condições favoráveis. A capacidade da Fiadora continuar a ampliar os seus negócios por meio de aquisições ou alianças depende de diversos fatores, inclusive da capacidade de identificar oportunidades de aquisição ou acessar mercados de capitais em termos aceitáveis. A identificação de oportunidades de aquisição e obtenção de financiamento necessários para realizar tais aquisições, poderia comprometer financeiramente a Fiadora além das suas capacidades.

As aquisições, particularmente aquelas envolvendo negócios de tamanho considerável, poderão apresentar desafios financeiros, administrativos e operacionais, inclusive no que se refere ao desvio do foco na administração dos negócios existentes e à dificuldade de integração das operações e da mão de obra. A incapacidade da Fiadora de integrar novos negócios ou administrar novas alianças de forma bem-sucedida poderá ter um efeito adverso nos seus negócios e desempenho financeiro. Alguns dos principais concorrentes da Fiadora podem também estar em busca de crescimento por meio de aquisições e alianças, o que poderá reduzir a probabilidade de a Fiadora obter sucesso na implementação desses negócios. Além disso, quaisquer aquisições de maior porte que a Fiadora vier a considerar poderão estar sujeitas à obtenção de aprovações das autoridades concorrenciais e outras aprovações regulamentares. A Fiadora pode não ter sucesso na obtenção de tais autorizações necessárias ou na sua obtenção em tempo hábil.

Na qualidade de sucessoras das companhias adquiridas, as aquisições da Fiadora também apresentam o risco de exposição a responsabilidades relativas a processos pré-existentes envolvendo uma empresa adquirida ou demandas judiciais relativas a fatos ocorridos anteriormente à suas respectivas aquisições. O procedimento de auditoria legal (*due diligence*) conduzido com relação a uma aquisição, e quaisquer garantias contratuais ou indenizações que possa receber dos vendedores de tais empresas adquiridas, poderão não ser suficientes para proteger ou compensar a Fiadora por responsabilidades reais.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



Obrigações substanciais associadas a uma aquisição, inclusive relacionadas a assuntos trabalhistas ou ambientais, poderiam afetar de maneira adversa a reputação e o desempenho financeiro da Fiadora. Tais efeitos podem afetar adversamente a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, com efeito, dos CRI, de modo que o potencial investidor pode vir a ser prejudicado financeiramente por tais efeitos.

A Fiadora pode não ser bem-sucedida nos seus planos de vender energia oriunda dos seus projetos de bioenergia, e a regulação do setor elétrico emitida pelo governo brasileiro pode afetar adversamente o negócio e a performance financeira da Fiadora.

A capacidade instalada total de bioenergia da Fiadora, sem a capacidade da Biosev S.A. ("Biosev"), cuja aquisição foi concluída em abril de 2022, é de aproximadamente 1,5 GW. Os 35 parques de bioenergia são autossuficientes, sendo que mais de 20 vendem o excedente de energia elétrica renovável para o Sistema Interligado Nacional (SIN). O governo brasileiro regula o setor de energia de forma extensa. A Fiadora pode não ser capaz de cumprir com todos os requerimentos necessários para celebrar novos contratos ou de outro modo cumprir com a regulação de energia elétrica. Esse risco será ainda maior com relação às operações da Biosev caso as expectativas da Fiadora com relação ao cumprimento desses requisitos pela Biosev não sejam atendidas. Alterações na regulação atual ou no programa federal de concessão de autorizações, e a criação de critérios mais restritivos para a qualificação em futuros leilões de energia elétrica, além de preços mais baixos, podem afetar adversamente os resultados das operações do negócio de bioenergia da Fiadora, de modo que a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários pode ser impactada, prejudicando, consequentemente, o pagamento dos CRI e afetando negativamente o potencial investidor.

As autoridades governamentais podem, ao seu exclusivo critério, mudar a regulação ou os termos e condições aplicáveis às suas outorgas de energia elétrica, causando custos adicionais ou diminuição de receitas projetadas. A Fiadora pode estar sujeita a penalidades regulatórias se não forem capazes de cumprir com os novos termos e condições. As autorizações da Fiadora estão sujeitas à revisão pelo poder concedente com relação aos montantes que a Fiadora pode vender em contratos de compra e venda de energia, chamados de "garantia física". Se a garantia física das usinas da Fiadora for diminuída, a Fiadora poderá ter as suas capacidades de venda diminuídas e serem expostas a pagamentos e penalidades no âmbito da Câmara de Comercialização de Energia Elétrica (CCEE). A Fiadora também podem ser ordenada a suspender suas gerações de energia se assim for determinado pelo Operador Nacional do Sistema Elétrico (ONS), por exemplo, em caso de excesso de geração e incapacidade da rede elétrica, e a Fiadora poderá não ser totalmente compensada por essas restrições.

Qualquer falha na implementação desses planos pode ter efeito material adverso relevante no negócio, nas condições financeiras e nos resultados das operações da Fiadora, prejudicando a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, prejudicando financeiramente os potenciais investidores.

Adicionalmente, as regulações do setor elétrico impõem o pagamento de diversos encargos setoriais à Fiadora, e os custos totais desses encargos podem ser aumentados pelas autoridades governamentais, afetando adversamente os negócios da Fiadora. Além disso, casos de força maior, casos fortuitos, perturbações ou interrupções podem afetar o sistema de transmissão e distribuição de energia. Tais eventos podem trazer impactos financeiros e operacionais adversos para a Fiadora, podendo afetar a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, com efeito, o pagamento dos CRI, expondo os potenciais investidores a prejuízos financeiros.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



Construção, expansão e operação de parques de bioenergia têm riscos significativos que podem afetar adversamente os resultados da Fiadora

A construção, expansão e operação dos parques de bioenergia da Fiadora, assim como a conclusão dos projetos no prazo e no orçamento estabelecido, têm riscos inerentes, que incluem possível dificuldade em obter, manter ou renovar tempestivamente autorizações e licenças governamentais requeridas pela regulação aplicável; variações de preço ou indisponibilidade de matérias primas e insumos; indisponibilidade ou restrições à conexão ou ao uso do sistema de transmissão ou distribuição de energia elétrica; questões relacionadas ao planejamento e à construção dos projetos ou novos investimentos; alterações na regulação; incapacidade de obter desapropriações ou servidões administrativas necessárias para os projetos; custos adicionais; indisponibilidade de financiamento necessário e questões de segurança, engenharia, ambientais ou regulatórias não previstas. Tais riscos podem vir a comprometer a capacidade operacional e financeira da Fiadora, prejudicando o pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, o fluxo de pagamento dos CRI e, conseqüentemente, trazendo prejuízos financeiros aos potenciais investidores.

A atuação da Fiadora em geração distribuída e impactos de um novo marco regulatório.

A Fiadora atua no segmento de geração distribuída de energia, conforme Resolução Normativa da ANEEL nº 482/2012 (“REN 482”) e detém usinas de geração solar próprias, bem como locadas de terceiros, por meio de contratos de locação de longo prazo. Recentemente, a Lei nº 14.300, de 6 de janeiro de 2022 (“Lei nº 14.300/2022”), decorrente da sanção ao Projeto de Lei nº 5.829, de 5 de novembro de 2019, instituiu um novo marco legal para o setor de micro e minigeração distribuída no Brasil. Em decorrência da edição da Lei nº 14.300/2022, tanto a ANEEL quanto as distribuidoras de energia elétrica deverão adaptar suas normas, regulamentos, procedimentos e processos às novas diretrizes estabelecidas pela nova Lei, no prazo de 180 dias após a sua publicação.

A Lei nº 14.300/2022, além de trazer diretrizes para a geração distribuída, também regulamenta o Sistema de Compensação de Energia Elétrica e o Programa de Energia Renovável Social. Antes da edição da Lei nº 14.300/2022, a energia gerada por unidades de geração distribuída poderia ser utilizada para compensar todos os componentes da tarifa de energia (cobrada dos consumidores cativos). Agora, alguns componentes tarifários deixarão de ser compensados de forma gradual e escalonada, de acordo com a regra de transição prevista, como a remuneração dos ativos do serviço de distribuição, a quota de reintegração regulatória (depreciação) dos ativos de distribuição, o custo de operação e manutenção do serviço de distribuição e os encargos de Pesquisa e Desenvolvimento e Eficiência Energética – representando uma mudança na forma pela qual as compensações ocorriam em projetos de geração distribuída e que poderão impactar o retorno financeiro de (i) novos projetos de geração distribuída que não se enquadrem no Período de Vacância (conforme definido abaixo), e (ii) todos os projetos após o Período de Vacância.

A partir da aprovação da lei, os atuais benefícios previstos na REN 482 e em especial, a atual forma de compensação dos créditos de energia elétrica gerados pelos empreendimentos de micro ou minigeração distribuída, ficam mantidos até 31 de dezembro de 2045 para os projetos já conectados ou que protocolarem a solicitação de acesso em até 12 meses da publicação da Lei (“Período de Vacância”).

Adicionalmente, a ANEEL deverá disciplinar as regras relativas à comercialização de excedentes de créditos de energia elétrica no Sistema de Compensação de Energia Elétrica – comercialização esta que não era possível no Brasil antes da edição da Lei nº 14.300/2022.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



Caberá ainda à ANEEL regular determinados pontos da Lei nº 14.300/2022, em especial os benefícios e encargos a partir do ano de 2029, especificamente para usinas de geração distribuída que não se enquadrem no Período de Vacância. Isso significa que a ANEEL ainda deverá determinar quais encargos e componentes tarifários específicos deverão ser pagos pelas usinas de micro e minigeração distribuída que não estejam contempladas no Período de Vacância (“Novas Usinas”), a partir do ano de 2029. A depender da nova regulamentação a ser editada pela ANEEL, Novas Usinas poderão ter retorno financeiro distinto das usinas que se enquadrem no Período de Vacância, uma vez que as Novas Usinas poderiam estar sujeitas ao pagamento de custos que, atualmente, inexistem para usinas contempladas no Período de Vacância.

Caso o retorno financeiro seja inferior àquele atualmente recebido pela Fiadora, os desempenhos financeiros da Fiadora podem ser impactados adversamente, de modo que a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, pode ser afetada, podendo prejudicar financeiramente os potenciais investidores.

A Fiadora pode estar sujeita a custos adicionais se não forem capazes de fornecer a energia vendida no âmbito dos seus contratos de compra e venda de energia

Contratos de compra e venda de energia estabelecem volumes específicos e prazos para o suprimento da energia contratada. Caso a Fiadora não seja capaz de fornecer a energia contratada, a Fiadora poderá ser obrigada a comprar energia de outras empresas qualificadas a negociar na CCEE, por um preço que pode ser igual ou diferente do Preço de Liquidação de Diferenças (PLD), calculado pela CCEE, e essas aquisições podem ser a preços mais altos do que as receitas que a Fiadora recebeu nos respectivos contratos de compra e venda de energia.

Adicionalmente, a Fiadora pode estar sujeita a penalidades contratuais ou regulatórias devidas às contrapartes, à ANEEL ou à CCEE, em caso de descumprimento com o contrato de compra e venda de energia, incluindo ajustes em volumes, preços e até mesmo o término do respectivo contrato e da autorização da usina de geração de energia elétrica.

Em qualquer um dos casos, os resultados financeiros da Fiadora seriam adversamente afetados, o que pode ter impacto negativo na sua capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, no fluxo de pagamento dos CRI.

A Fiadora poderá ser afetada por descumprimento das suas contrapartes nos contratos de compra e venda de energia

Quando a Fiadora celebra contratos de compra e venda de energia com terceiros, a a Fiadora está sujeita a vários riscos, incluindo (i) não pagamento; (ii) ausência de registro ou confirmação de registro dos seus contratos de compra e venda de energia na CCEE; (iii) ausência de apresentação de garantias por essas contrapartes à CCEE, resultando na redução do registro dos seus contratos de compra e venda de energia na CCEE; (iv) descumprimentos contratuais e intenções de rescisão motivadas por mudanças nos cenários de preços em comparação com a época da celebração dos contratos; ou (v) interpretações distintas das cláusulas dos contratos. Quaisquer desses eventos podem afetar negativamente os resultados da Fiadora. Além disso, a CCEE possui mecanismos de socialização dos prejuízos (*loss sharing*), de modo que os efeitos de inadimplência ou medidas judiciais sejam rateados entre todos os associados que detenham créditos em um determinado mês. Esses reflexos em outros agentes geraram uma série de ações judiciais e medidas liminares, para isolar os agentes detentores desses

44

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



rateios. Os agentes que não detêm medidas judiciais vigentes estão sujeitos ao compartilhamento dos prejuízos, e aqueles que detêm medidas judiciais vigentes poderão estar sujeitos a cobranças retroativas caso tais medidas sejam eventualmente revertidas. Nos casos mencionados acima, os desempenhos financeiros da Fiadora podem ser adversamente afetados, e, dessa forma, a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários pode ser afetada negativamente, prejudicando o fluxo de pagamento dos CRI.

Os volumes de energia contratada nos contratos de compra e venda de energia da Fiadora podem ser reduzidos em determinadas circunstâncias por motivos fora do seu controle

Os contratos de compra e venda de energia da Fiadora no mercado regulado contêm disposições segundo as quais as contrapartes podem reduzir os volumes de energia contratados. Parte significativa da produção de energia da Fiadora está vinculada ao mercado regulado. A ANEEL regula os mecanismos para a redução de montantes e essa regulação pode ser alterada, tornando-se mais flexível ou leniente, vindo a afetar as usinas da Fiadora. Além disso, os contratos de compra e venda de energia da Fiadora no mercado livre podem conter flexibilidades segundo as quais as contrapartes também podem reduzir os montantes de energia contratada, dentro de certos limites. Quaisquer desses eventos poderá afetar as receitas e da Fiadora se esta não for capaz de vender os volumes reduzidos ao mesmo preço ou o excedente de energia que deixam de vender. Além disso, em caso de escassez de energia, o governo pode impor obrigações de racionamento que podem afetar os volumes estabelecidos nos contratos Fiadora, afetando, consequentemente, suas receitas, de modo que a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, podem vir a ser prejudicadas.

Os negócios da Devedora e/ou da Fiadora, conforme o caso, poderão ser impactados adversamente se as operações em suas instalações de transporte e distribuição e de seus clientes e/ou fornecedores sofrerem interrupções significativas

As operações da Devedora e/ou da Fiadora, conforme o caso, dependem da operação ininterrupta de seus terminais e instalações de armazenamento e de vários meios de transporte e instalações de distribuição, conforme o caso. As operações nas instalações da Devedora e/ou da Fiadora, conforme o caso, podem ser parcial ou totalmente paralisadas, temporária ou permanentemente, como resultado de uma série de circunstâncias que não estão sob seu controle, tais como:

- eventos catastróficos, incluindo surtos de doenças, furacões e inundações;
- questões ambientais (incluindo processos de licenciamento ambiental ou incidentes ambientais, contaminação, obrigações de preservação da vida selvagem, resíduos sólidos, armazenamento e manuseio de produtos perigosos e outros);
- dificuldades de trabalho (incluindo interrupções no trabalho, greves e outros eventos relacionados aos empregados da Fiadora ou empregados de seus parceiros ou clientes); e
- interrupções no fornecimento dos produtos da Devedora e/ou da Fiadora, conforme o caso, às suas instalações ou nos meios de transporte.

Qualquer interrupção significativa nessas instalações ou incapacidade de transportar produtos de ou para essas instalações ou de ou para os clientes da Devedora e/ou da Fiadora, conforme o caso, por qualquer motivo pode sujeitar a Devedora a responsabilidades em processos judiciais, administrativos ou outros, inclusive na hipótese de interrupções causadas por eventos fora de seus controles. Se a Devedora e/ou a Fiadora, conforme o caso, forem consideradas responsáveis por tais eventos, os resultados de suas operações e o fluxo de caixa poderão ser adversamente afetados, de modo que a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, consequentemente, o fluxo dos CRI, podem vir a ser prejudicados.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



Interrupção dos serviços de transporte e logística ou investimento insuficiente em infraestrutura pública podem afetar adversamente os resultados operacionais da Fiadora.

A cadeia de distribuição de combustível da Fiadora tem forte dependência do transporte rodoviário, o qual pode ser negativamente afetado, ou mesmo paralisado, devido a condições climáticas adversas, como alagamentos, incêndios, desabamentos de terra e desmoronamentos causados, por exemplo, por chuvas. A dependência da Fiadora do transporte por caminhões pode afetar suas posições como distribuidoras, de forma que suas capacidades de competir nos mercados mundiais podem ser prejudicadas. Quaisquer impedimentos ao tráfego rodoviário ao longo das rotas normalmente usadas em suas cadeias de distribuição podem exigir que a Fiadora utilize rotas alternativas, que podem resultar em atrasos e ter um efeito material adverso sobre seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.

A greve de caminhoneiros de 2018 causou desabastecimento de produtos em todo país, afetando o volume e a distribuição em todas as indústrias altamente dependentes do modal rodoviário no país. Os efeitos da greve culminaram em uma redução do crescimento econômico do país naquele ano e aumento da inflação. No caso da Fiadora, o impacto em seus resultados foi de aproximadamente R\$ 200 milhões, sendo a maior parte em decorrência da perda de inventário com o ajuste de preço do diesel estabelecido pelo governo em atendimento à solicitação dos grevistas, além da perda de volume gerada neste período e custos logísticos não planejados.

Qualquer atraso ou falha no desenvolvimento de sistemas de infraestrutura pode prejudicar os serviços de distribuição, impedir a realização de serviços ou impor custos adicionais para os negócios da Fiadora.

Em qualquer um dos casos, os resultados financeiros da Fiadora seriam adversamente afetados, o que pode ter impacto negativo na sua capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, no fluxo de pagamento dos CRI.

Decisões desfavoráveis ou o envolvimento da Devedora e da Fiadora em processos judiciais, administrativos ou arbitrais, procedimentos de investigação ou inquéritos policiais podem causar efeitos adversos nos negócios, condição financeira, resultados operacionais e na imagem ou reputação da Devedora e da Fiadora.

A Devedora e a Fiadora são e podem ser no futuro alvo de investigações, partes em inquéritos, processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais, seja em matéria cível, tributária, administrativa, trabalhista, societária, de propriedade intelectual, regulatória, concorrencial, ambiental, criminal, dentre outras. A Devedora e a Fiadora não podem garantir que os resultados destes processos e/ou de novos processos (a eles relacionados ou não) serão favoráveis à Devedora e à Fiadora, ou, ainda, que suas provisões são ou serão suficientes para cobrir eventuais perdas decorrentes desses processos. A Devedora e a Fiadora não podem garantir que seus recursos financeiros e outros bens não serão penhorados, bloqueados, ou, de qualquer outra forma, tornados indisponíveis em razão de decisões desfavoráveis nesses processos ou de sua incapacidade de apresentar garantias a tais procedimentos. Além disso, eventual incapacidade de pagamento de obrigações fiscais poderá prejudicar a Devedora e a Fiadora na obtenção de certidões de regularidade fiscal necessárias para condução de suas atividades, circunstâncias essas que poderiam causar um efeito adverso relevante em seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.

A Devedora e a Fiadora estão envolvidas em um número significativo de processos fiscais/tributários, cíveis, ambientais e trabalhistas, judiciais, arbitrais e administrativos, para os quais a Devedora e a Fiadora constituíram provisões (provisões são constituídas para processos classificados como perda provável). Além disso, a Devedora e a Fiadora estão envolvidas em processos fiscais/tributário, cíveis, ambientais e trabalhistas, judiciais, arbitrais e administrativos, para os quais não foram contabilizadas provisões, uma vez que a probabilidade de perda é considerada possível. No caso de qualquer desses processos ser decidido de forma adversa contra a Devedora e a Fiadora, os resultados ou situação financeira da Devedora e da Fiadora poderão ser materiais e adversamente afetados, o que pode ter impacto negativo na sua capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



A Devedora e a Fiadora dependem de seus sistemas de tecnologia da informação e qualquer falha desses sistemas pode afetar adversamente seus negócios.

A Devedora e a Fiadora dependem de sistemas de tecnologia da informação para elementos significativos de suas operações, incluindo o armazenamento de dados e a recuperação de informações comerciais críticas. Os sistemas de tecnologia da informação da Devedora e da Fiadora são vulneráveis a danos de várias fontes, incluindo falhas de rede, atos humanos maliciosos e desastres naturais. Além disso, alguns de seus servidores são potencialmente vulneráveis a arrombamentos físicos ou eletrônicos, vírus de computador e problemas semelhantes de interrupção. Falhas ou interrupções significativas em seus sistemas de tecnologia da informação ou aqueles usados por seus prestadores de serviços terceirizados podem impedir a Devedora e a Fiadora de conduzir suas operações comerciais em geral. Qualquer interrupção ou perda de sistemas de tecnologia da informação dos quais dependem os aspectos críticos de suas operações poderá ter um efeito adverso sobre seus negócios, resultados operacionais e situação financeira.

Além disso, a Devedora e a Fiadora armazenam informações altamente confidenciais em seus sistemas de tecnologia da informação, incluindo informações relacionadas aos seus produtos. Se os servidores da Devedora e da Fiadora ou servidores de terceiros nos quais os dados da Devedora e da Fiadora são armazenados forem atacados por invasão física ou eletrônica, vírus de computador ou outra ação humana maliciosa, suas informações confidenciais poderão ser roubadas, divulgadas ilícitamente ou destruídas. Qualquer violação de segurança que envolva apropriação indevida, perda ou divulgação não autorizada ou uso de informações confidenciais de seus fornecedores, clientes ou outros, seja pela Devedora, pela Fiadora ou por terceiros, poderá sujeitar a Devedora e a Fiadora a (1) penalidades civis e criminais, (2) impacto negativo relevante nas marcas e reputação da Devedora e da Fiadora, (3) exposição jurídica e financeira relevante, (4) perda de confiança do cliente, ou (5) queda no uso dos produtos e serviços da Devedora e da Fiadora, sendo que qualquer destes resultados poderá ter impacto adverso sobre seus negócios, resultados operacionais e reputação.

Ainda, devido à pandemia da COVID-19, as práticas de trabalho remoto pelos colaboradores da Devedora e da Fiadora aumentaram, o que aumentou ainda mais a relevância de seus sistemas de tecnologia da informação em suas operações.

Na eventualidade de falhas ou interrupção dos seus sistemas de tecnologia da informação, a Devedora e a Fiadora podem (1) não conseguir realizar transações comerciais e, dessa forma, deixar de ganhar receitas de vendas; e (2) perder dados, ficar sujeita a fraudes e roubos em potencial por criminosos virtuais que buscam obter acesso não autorizado ou explorar pontos fracos que possam existir nos sistemas da Devedora e da Fiadora, bem como sofrer violações de dados. Se a Devedora e a Fiadora não forem capazes de efetuar os reparos ou realizar as atualizações necessárias tempestivamente, e se essa eventual interrupção ou mal funcionamento se prolongar, as suas operações e seus controles operacionais e financeiros podem ser prejudicados, afetando adversamente os seus resultados.

As medidas de segurança da Devedora e da Fiadora podem também ser violadas por falha humana, atos ilícitos, erros ou vulnerabilidades de sistema, ou outras irregularidades. Suas medidas de monitoramento e desenvolvimento de redes e infraestrutura de tecnologia da informação podem não ser eficazes para proteger a Devedora e a Fiadora ante ataques cibernéticos e outras violações relacionadas a seus sistemas de tecnologia da informação. As técnicas utilizadas para obter acesso não autorizado, impróprio ou ilegal a seus sistemas, dados ou dados de seus clientes, para desativar ou degradar serviços, ou para sabotar sistemas, estão em constante

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



evolução, podendo ser difíceis de detectar rapidamente e muitas vezes não sendo reconhecidas até serem utilizadas contra um alvo. Partes não autorizadas podem tentar obter acesso aos sistemas ou instalações da Devedora e da Fiadora por diversos meios, incluindo, entre outros, a invasão de seus sistemas ou de seus clientes, parceiros ou fornecedores, ou tentar, de modo fraudulento, induzir seus funcionários, clientes, parceiros, fornecedores ou outros usuários de seus sistemas a divulgar nomes de usuários, senhas, informações financeiras ou outras informações confidenciais, que por sua vez, podem ser utilizadas para acessar seus sistemas de tecnologia da informação. Certos esforços de terceiros para acessar sistemas de tecnologia da informação podem ser apoiados por recursos financeiros e tecnológicos significativos, tornando-os ainda mais sofisticados e difíceis de detectar.

Neste sentido, no decorrer de março de 2020, a Devedora, a Fiadora e o grupo econômico do qual fazem parte foram alvos de um ataque cibernético de ransomware, o que causou uma interrupção parcial e temporária de suas operações. Como resultado do incidente, pode incorrer em perdas associadas a reclamações de terceiros, bem como multas e outras sanções impostas por reguladores relacionadas ou decorrentes do incidente. A Devedora e a Fiadora não podem garantir que as suas estruturas e medidas de segurança sejam bem-sucedidas na prevenção de futuros ataques cibernéticos. Ainda, o incidente pode ter um impacto negativo na reputação da Devedora e da Fiadora e fazer com que clientes, fornecedores e outros terceiros com os quais mantêm relacionamentos percam a confiança na Devedora e na Fiadora. A Devedora e a Fiadora não conseguem determinar definitivamente o impacto do incidente em seus relacionamentos, nem mesmo se precisarão se envolver em alguma atividade para reconstruí-los.

Adicionalmente, a Devedora e a Fiadora não mantêm apólices de seguros específicas para ataques cibernéticos e suas atuais apólices podem não ser adequadas para ressarcir a Devedora e a Fiadora pelas perdas causadas por quaisquer violações de segurança, de modo que podem não conseguir um reembolso integral, ou qualquer reembolso, nos termos de tais apólices. A Devedora e a Fiadora não podem garantir que as proteções que possuíam para os sistemas de tecnologia operacional e de tecnologia da informação são suficientes para proteção contra ataques cibernéticos e violações de privacidade.

Em qualquer um dos casos, os resultados financeiros da Devedora e da Fiadora seriam adversamente afetados, o que pode ter impacto negativo na sua capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, no fluxo de pagamento dos CRI.

A Devedora e a Fiadora não estão seguradas contra interrupção das atividades de suas operações brasileiras e a maioria de seus ativos não estão segurados contra guerra ou sabotagem. Além disso, a cobertura de seguro da Devedora e da Fiadora pode ser inadequada para cobrir todas as perdas e/ou obrigações que possam ser incorridas em suas operações.

A Devedora e a Fiadora não mantêm cobertura de nenhum tipo para interrupções de atividades comerciais de operações brasileiras, inclusive interrupções nas atividades causadas por distúrbios trabalhistas. Se, por exemplo, os trabalhadores da Devedora e da Fiadora entrarem em greve, as paralisações do trabalho resultantes podem exercer efeito substancial e adverso sobre a Devedora e a Fiadora.

Além disso, a Devedora e a Fiadora não mantêm apólices de seguros para a maioria dos seus ativos contra guerra ou sabotagem. Portanto, um ataque ou um incidente operacional que provoque uma interrupção das atividades comerciais pode ter um efeito substancial e adverso na situação financeira ou nos resultados das operações da Devedora e da Fiadora.

As operações da Devedora e da Fiadora, por sua vez, estão sujeitas a diversos perigos e riscos, elencados nestes fatores de riscos. A Devedora e a Fiadora mantêm seguros em níveis que são habituais nos seus setores para proteger-se contra essas responsabilidades que os seguros podem não ser adequados para cobrir todas as perdas e/ou responsabilidades que poderiam ser incorridas nas operações da Devedora e da Fiadora. Além disso, a

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



Devedora e a Fiadora ficariam sujeitas ao risco de não conseguirem manter ou obter seguro do tipo e valor desejado a taxas razoáveis. Se a Devedora e a Fiadora incorrerem em responsabilidades significativas para as quais não estão integralmente seguradas, os negócios, a situação financeira e os resultados das operações da Devedora e da Fiadora podem ser adversamente afetados, o que pode ter impacto negativo na sua capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

A Devedora e/ou a Fiadora, conforme o caso, podem ser incapazes de implementar com sucesso suas estratégias de crescimento

A capacidade de crescimento da Fiadora depende de diversos fatores, incluindo: (a) capacidade de implementação de novos negócios e parcerias (tais como a construção das plantas de Biogás e E2G e outras parcerias de Bio-produtos para geração de energia); (b) a capacidade de financiar investimentos (seja por meio de endividamento ou não); (c) o aumento da capacidade operacional e expansão da capacidade atual para atendimento de novos mercados; e (d) a habilidade de captar novos clientes ou aumentar volumes em clientes existentes em mercados e corredores específicos.

Além disso, os negócios e estratégia de crescimento da Devedora e/ou da Fiadora, conforme o caso, exigem volumes significativos de capital, a serem aplicados em futuros projetos, bem como em gastos com a manutenção das atividades atuais. Caso o caixa gerado internamente não seja suficiente para suprir a necessidade de capital, a Devedora e/ou a Fiadora, conforme o caso, podem ser obrigadas a levantar capital adicional, inclusive por meio de financiamentos futuros, novas ofertas públicas ou privadas de distribuição de valores mobiliários, tais como ações e valores mobiliários conversíveis em ações, para financiar suas atividades e iniciativas de crescimento. A capacidade da Devedora e/ou da Fiadora, conforme o caso, de obterem tais recursos depende de vários fatores, entre eles o nível de endividamento, critérios de rating e condições de mercado.

A incapacidade de obter os recursos necessários em condições razoáveis poderá causar efeitos adversos aos negócios da Devedora e/ou da Fiadora, conforme o caso, e prejudicar a capacidade de implantar o plano de investimento, bem como pode forçar a Devedora e/ou a Fiadora, conforme o caso, a reduzir ou postergarem desembolsos de capital, realizarem a venda de ativos ou reestruturarem e refinanciareem seu endividamento, o que pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades, afetando seus resultados operacionais de forma negativa.

O não atingimento de quaisquer desses objetivos, seja originado por dificuldades competitivas, fatores de custo, limitação à capacidade de fazer investimentos ou riscos relacionados à construção dos novos projetos, pode limitar a capacidade da Devedora e/ou da Fiadora, conforme o caso, de implementar com sucesso suas estratégias de crescimento. É possível que, para a implementação da estratégia de crescimento, a Devedora e/ou a Fiadora, conforme o caso, precisem financiar seus novos investimentos por meio de endividamentos adicionais. Condições econômicas desfavoráveis no Brasil e no mercado internacional de crédito, tais como altas de taxas de juros para novos empréstimos, liquidez reduzida ou diminuição no interesse das instituições financeiras na concessão de empréstimo, podem vir a limitar o acesso da Devedora e/ou da Fiadora, conforme o caso, a novos créditos.

Adicionalmente, não é possível garantir que, na hipótese de a Devedora e/ou a Fiadora, conforme o caso, não alcançarem o crescimento esperado, tal fato não terá impacto negativo na capacidade de honrar as dívidas.

Nos casos acima, os resultados financeiros da Devedora e/ou da Fiadora, conforme o caso, seriam adversamente afetados, o que pode ter impacto negativo na sua capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



A Devedora e a Fiadora podem não conseguir atender às cláusulas restritivas (“covenants”) de seus contratos de empréstimos e financiamentos

A Devedora e a Fiadora estão sujeitas a determinadas cláusulas restritivas (“covenants”) existentes na maioria dos seus contratos de empréstimos e financiamentos, não relativas a aspectos financeiros, tais como “cross-default” e “negative pledge”. A Devedora e a Fiadora podem não ser capazes de atender aos covenants estabelecidos com seus credores, o que pode deflagrar o vencimento antecipado da maior parte de suas dívidas, bem como limitar seu acesso a novas linhas de financiamento para execução de seus planos de investimento.

A Fiadora depende substancialmente de terceiros para fornecimento e venda dos produtos que comercializa

A Fiadora, como produtora de energia e comercializadora de combustíveis, depende de seus fornecedores e de clientes para seus produtos. A incapacidade da Fiadora de renovar ou manter seus contratos com fornecedores e clientes, bem como de negociar novos contratos em taxas equivalentes às atualmente praticadas pode afetar adversamente seus negócios, reputação como distribuidores, e seu desempenho financeiro.

Além disso, a negligência ou má conduta dos fornecedores da Fiadora pode comprometer a qualidade e a segurança dos produtos comercializados pela Fiadora pode expô-las ao risco de ser responsabilizada por danos causados a terceiros em decorrência do uso de tais produtos. Qualquer um dos riscos acima mencionados pode ter um efeito material adverso nos negócios da Fiadora, situação financeira e resultados operacionais, o que pode ter impacto negativo na sua capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

A estrutura de governança, políticas, controles internos, gestão de riscos e compliance da Devedora e da Fiadora podem não ser suficientes na detecção de comportamentos contrários à legislação e regulamentação aplicáveis, bem como aos seus padrões de ética e conduta, podendo ocasionar impactos adversos relevantes sobre os negócios, situação financeira, resultados operacionais, reputação e cotação dos valores mobiliários de emissão da Devedora e da Fiadora ou a eles vinculados.

A Devedora e a Fiadora estão sujeitas à Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, (“Lei Anticorrupção Brasileira”), que impõe responsabilidade objetiva às empresas, nos âmbitos cível e administrativo, por atos contrários à Administração Pública federal, praticados por seus dirigentes, administradores, colaboradores ou terceiros que atuem em seu nome ou benefício. Dentre as sanções aplicadas estão: multas, perda de bens, direitos e valores ilícitamente obtidos, suspensão ou interdição parcial de atividades, proibição de contratar com o poder público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios e confisco de ativos, sanções estas que, se aplicadas, podem afetar adversamente os resultados da Devedora e da Fiadora.

Outras leis que prevêem violações relacionadas à corrupção e atos ilícitos praticados contra a Administração Pública também são aplicáveis à Devedora e à Fiadora, como a Lei nº 8.492, de 2 de junho de 1992 (“Lei de Improbidade Administrativa”), também prevê penalidades que incluem a proibição de celebrar contratos com o governo por um período de até 10 (dez) anos. A estrutura de governança, mecanismos de controle interno, gestão de riscos e compliance da Devedora e da Fiadora podem não ser suficientes ou capazes de prevenir ou detectar (i) violações à Lei Anticorrupção, à Lei de Improbidade Administrativa ou a outras normas relacionadas ao combate à corrupção e fraude; (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos ou desonestos por parte de seus administradores, funcionários, controladas, controladores, coligadas ou quaisquer pessoas físicas e jurídicas contratadas e outros agentes que atuem em seu nome ou benefício ou em nome e benefícios de tais partes, ou (iii) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente a reputação da Devedora e da Fiadora, bem como de seus negócios, condição financeira e resultados operacionais, ou a cotação dos valores mobiliários de sua emissão.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



A realização de negócios internacionais exige que a Devedora e a Fiadora cumpram as leis e os regulamentos de várias jurisdições. As operações internacionais da Devedora e da Fiadora estão sujeitas a leis e regulamentos anticorrupção, como o U.S. Foreign Corrupt Practices Act, ("FCPA") e o U.K. Bribery Act ("UBA") (ambos, juntamente com as Leis Anticorrupção Brasileiras, "Leis Anticorrupção"). O FCPA proíbe fornecer qualquer coisa de valor a autoridades estrangeiras com o objetivo de obter ou manter negócios ou garantir qualquer vantagem comercial imprópria. A Devedora e a Fiadora podem lidar com empresas estatais e do governo, cujos funcionários são considerados autoridades estrangeiras para fins da FCPA. As disposições do UBA se estendem além do suborno de autoridades públicas estrangeiras e são mais onerosas que o FCPA em vários outros aspectos, incluindo jurisdição, não isenção de pagamentos de facilitação e multas. As sanções econômicas e comerciais restringem suas transações ou negociações com determinados territórios, pessoas designadas e países sancionados. Qualquer violação dessas leis poderá ter um efeito adverso relevante sobre os negócios da Devedora e da Fiadora, incluindo consequências em seus empréstimos e financiamentos.

O eventual envolvimento da Devedora e da Fiadora em atividades que violem as regulamentações descritas acima, bem como em casos de não cumprimento de obrigações legais, práticas de negócios inadequadas relacionadas a clientes, produtos e serviços, relacionamentos com parceiros com postura ética questionável, má conduta de seus colaboradores, vazamento de informações, práticas anticoncorrenciais, falhas no processo de gestão de riscos, entre outros poderá causar percepção negativa do seu nome por parte de clientes, contrapartes, acionistas, investidores, reguladores e a sociedade de modo geral. A reputação da Devedora e da Fiadora também pode ser impactada indiretamente por ações ilegais ou ilícitas, praticadas por terceiros, incluindo parceiros de negócios ou clientes. Os danos à reputação da Devedora e da Fiadora, bem como eventuais multas, sanções ou imposições legais e financeiras, podem produzir efeitos adversos sobre os seus negócios, resultados operacionais e situação financeira, bem como sobre o valor dos seus valores mobiliários.

Não há como prever se surgirão futuras investigações, desdobramentos de investigações atuais ou alegações envolvendo a Devedora e a Fiadora ou envolvendo a quaisquer de suas afiliadas, diretores, empregados, acionistas ou membros de seu conselho de administração ou quaisquer terceiros de alguma forma à Devedora e à Fiadora relacionados. Caso surjam investigações, alegações ou desdobramentos, a reputação, negócios, situação financeira, resultados operacionais, bem como a cotação dos valores mobiliários de emissão da Devedora e da Fiadora, poderão ser adversamente afetados.

A existência de eventuais investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação da Lei Anticorrupção, à Lei n.º 12.813 de 16 de maio de 2013 ("Lei de Conflito de Interesses") ou à quaisquer leis ou regulamentos aplicáveis, no Brasil ou no exterior, contra a Devedora, a Fiadora, seus controladores, suas controladas e seus respectivos administradores, funcionários, representantes, fornecedores ou terceiros agindo em seus nomes ou benefício, podem resultar em penalidades, dentre as quais: (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) perda de bens, valores obtidos ilicitamente e licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Devedora e da Fiadora; (iii) proibição ou suspensão das suas atividades regulares; e/ou (iv) perda de direitos/proibição de contratar com a Administração Pública, receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da Administração Pública. Para mais informações veja o Formulário de Referência da Fiadora.

A Devedora e a Fiadora também podem vir a ser solidariamente responsabilizadas pelo pagamento de multa e reparação integral de eventual dano causado em razão de práticas contrárias à Lei Anticorrupção por suas sociedades controladoras, controladas, coligadas ou consorciadas, que, neste caso, poderiam afetar material e adversamente a reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Devedora e da Fiadora, ou a cotação de mercado de suas ações ordinárias de forma negativa, o que pode ter impacto negativo na sua capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



Os processos de governança e compliance da Devedora e/ou da Fiadora, conforme o caso, podem não capturar violações de compliance de terceiros que participam de suas operações em ambiente global.

A Devedora e/ou a Fiadora, conforme o caso, operam em um ambiente global e suas atividades se estendem por inúmeras jurisdições e ambientes regulatórios com crescentes atividades de fiscalização em todo o mundo. Os processos de governança e compliance da Devedora e/ou da Fiadora, conforme o caso, que incluem procedimentos de verificação de seus parceiros, fornecedores e clientes, podem não identificar oportunamente ou impedir futuras violações de compliance causados por estes. Dessa forma, a Devedora e/ou a Fiadora, conforme o caso, pode estar sujeita a violações de seus Códigos de Conduta, de suas políticas voltadas à integridade e protocolos de conduta nos negócios e a casos de comportamento fraudulento, práticas corruptas e desonestas por parte de seus empregados, contratados, agentes, clientes e fornecedores. O descumprimento das leis aplicáveis e outras normas podem sujeitar a Devedora e/ou a Fiadora, conforme o caso, a investigações pelas autoridades competentes, bem como a litígios, multas, perda de licenças de operação, dever de restituição de lucros e danos a sua reputação, o que pode ter impacto negativo na sua capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

A performance da Devedora e da Fiadora depende de relações de trabalho favoráveis com seus funcionários e do cumprimento das leis trabalhistas. Quaisquer desgastes dessas relações ou o aumento dos custos trabalhistas podem afetar adversamente os negócios da Devedora e da Fiadora.

Todos os funcionários da Devedora e da Fiadora são representados por organizações sindicais. A relação da Devedora e da Fiadora com esses sindicatos é regida por acordos ou convenções coletivas de trabalho negociados com tais organizações. Ao término dessas convenções/acordos, a Devedora e a Fiadora serão obrigadas a renegociar novas convenções/acordos com os respectivos sindicatos, oportunidade na qual novos termos e condições poderão ser estabelecidos. Em certos casos, essas convenções/acordos poderão não ser renovadas, o que pode levar a greves e/ou paralisações das suas atividades e causar um efeito adverso nos negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Devedora e da Fiadora, o que pode ter impacto negativo na sua capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Os avanços tecnológicos ou produtos alternativos podem afetar a demanda por produtos e serviços da Devedora e da Fiadora ou exigir investimentos substanciais em capital para a Devedora e a Fiadora permanecerem competitivas.

Avanços tecnológicos podem afetar a demanda por produtos ou exigir investimentos de capital substanciais para a Devedora e a Fiadora continuarem competitivas.

O desenvolvimento e a implementação de novas tecnologias podem resultar em uma redução significativa nos custos dos produtos e serviços que a Devedora e a Fiadora distribuem. A Devedora e a Fiadora não podem prever quando novas tecnologias podem se tornar disponíveis ou os efeitos destes eventos em seus negócios. Os avanços no desenvolvimento de alternativas aos produtos e serviços que a Devedora e a Fiadora distribuem atualmente podem reduzir significativamente a demanda ou eliminar a necessidade deles. Quaisquer avanços na tecnologia que exijam investimentos significativos em capital para garantir competitividade, ou que de outra forma reduzam a demanda por seus serviços, terão um efeito adverso relevante nos negócios e desempenho financeiro da Devedora e da Fiadora. Além disso, quaisquer outros produtos alternativos ou avanços tecnológicos que reduzam a demanda pelos serviços da Devedora e da Fiadora podem ter um efeito adverso relevante em seus resultados operacionais e condição financeira, o que pode ter impacto negativo na sua capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



Fiadora pode ser adversamente afetada se a terceirização do corte mecanizado da cana-de-açúcar for proibida.

A Raízen Energia S.A., subsidiária da Fiadora (“[Raízen Energia](#)”), é ré em ação civil pública em que o Ministério Público do Trabalho pleiteia a proibição da terceirização do plantio, carregamento e transporte da cana-de-açúcar. Caso o Tribunal Superior do Trabalho mude de entendimento em relação ao recurso concedido à Raízen Energia para anular decisão desfavorável de primeira instância e determine que as atividades em questão são atividades-meio intrínsecas à sua cadeia produtiva (e não poderia ser terceirizada), a Raízen Energia pode ser obrigada a realizar essas atividades por conta própria em uma base permanente (incluindo a contratação de funcionários e aquisição de maquinários adequados). Isso poderia ter um efeito material adverso direto para a Raízen Energia e indireto para a Fiadora. Tais efeitos adversos relevantes também podem surgir de entendimento semelhante em relação a outras atividades terceirizadas pela Raízen Energia e pela Fiadora. Para mais informações e montantes envolvidos em eventuais processos trabalhistas envolvendo terceirização relevantes, vide Formulários de Referência da Raízen Energia e da Fiadora.

Desapropriação dos imóveis destinados à produção rural pode afetar adversamente os resultados da Fiadora

Os imóveis utilizados pela Fiadora, ou por terceiros com os quais mantêm relações de parceria ou arrendamento, para o cultivo da lavoura de cana-de-açúcar poderão ser desapropriados pelo Governo Federal de forma unilateral, para fins de utilidade pública e interesse social, não sendo possível garantir que o pagamento da indenização à Fiadora se dará de forma justa. De acordo com o sistema legal brasileiro, o Governo Federal poderá desapropriar os imóveis de produtores rurais onde está plantada a lavoura de cana-de-açúcar por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada.

Dessa forma, a eventual desapropriação de qualquer imóvel utilizado pela Fiadora ou por terceiros com os quais mantêm relações de parceria ou arrendamento poderá afetar adversamente e de maneira relevante sua situação financeira e os seus resultados, podendo impactar nas suas atividades, o que pode ter impacto negativo na sua capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Qualquer falha relacionada às parcerias estratégicas da Fiadora pode resultar em obrigações financeiras ou obrigações de performance adicionais para a Fiadora, o que reduziria a sua lucratividade.

A Fiadora participa de parcerias estratégicas, joint ventures, acordos, alianças e acordos de colaboração, incluindo, entre outras coisas, parcerias com seus clientes. O sucesso dessas e de outras parcerias depende, em parte, do desempenho satisfatório das obrigações da Fiadora e das obrigações dos seus parceiros. Se a Fiadora ou seus parceiros não cumprirem satisfatoriamente tais obrigações, suas parcerias estratégicas poderão não performar como esperado ou falhar no cumprimento dos serviços acordados. Caso isso ocorra, a Fiadora poderá ser obrigada a fazer investimentos adicionais e prestar serviços adicionais para garantir o desempenho adequado e a entrega dos serviços acordados, ou encerrar tais parcerias antes da data contratualmente prevista. Investimentos adicionais da Fiadora relacionados a tais parcerias estratégicas podem resultar na redução de seus lucros e perdas materiais. Parcerias estratégicas são essenciais para a continuidade de das operações da Fiadora e seu crescimento. Se a Fiadora não for capaz de manter suas parcerias existentes ou identificar novas parcerias, os negócios, situação financeira e resultados operacionais da Fiadora poderão ser afetados de maneira significativa e adversa, o que pode ter impacto negativo na sua capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



A emissão de novos pronunciamentos contábeis e interpretações, assim como a alteração e/ou atualização dos pronunciamentos contábeis já existentes, pelo International Accounting Standard Board - IASB e Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC podem produzir impactos relevantes nas demonstrações financeiras consolidadas da Fiadora

A entrada em vigor de novos pronunciamentos contábeis e interpretações, assim como de alterações e/ou atualizações dos pronunciamentos contábeis já existentes, pelo IASB e pelo CPC, poderão produzir impactos relevantes nas demonstrações financeiras consolidadas da Fiadora e suas respectivas subsidiárias, com possíveis efeitos em seu resultado contábil, incluindo possíveis impactos nas bases de distribuição de dividendos. Os efeitos da adoção de novas normas contábeis só serão passíveis de mensuração se e quando os efeitos adversos supramencionados ocorrerem. Neste caso, tais efeitos podem ter impacto negativo no resultado contábil da Fiadora e na capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, podendo prejudicar os potenciais investidores financeiramente.

A Devedora e a Fiadora estão sujeitas à aplicação de leis referentes a proteção de dados. A conformidade com tais leis de proteção de dados pode exigir mudanças em algumas práticas de negócios da Devedora e da Fiadora, aumentando assim seus custos, e a não conformidade com os termos de tais leis pode afetar adversamente os negócios da Devedora e da Fiadora. Além disso, a Devedora e a Fiadora podem estar sujeitas a penalidades se não cumprirem as regras de proteção de dados.

A Devedora e a Fiadora operam em um ambiente regulatório e legal complexo que expõe a Devedora e a Fiadora a riscos de conformidade e litígios que podem afetar materialmente seus negócios, situação financeira e resultados operacionais. Essas leis podem mudar, às vezes de maneira significativa, como resultado de eventos políticos, econômicos ou sociais. A União Europeia adotou uma revisão abrangente do seu regime de proteção de dados, substituindo a abordagem legislativa nacional por um único Regulamento de Privacidade do Espaço Econômico Europeu, o Regulamento Geral de Proteção de Dados, ou "GDPR", que entrou em vigor em 2018, e alguns aspectos das suas operações ou negócios estão sujeitos às disposições de privacidade e proteção de dados pessoais do GDPR. O regime de proteção de dados da UE abrange todas as empresas estrangeiras que processam dados de indivíduos que estão na UE e impõe requisitos mais exigentes aos responsáveis pela realização de atividades abrangidas pelo presente regulamento. Ele impõe um rigoroso regime de conformidade de proteção de dados com severas penalidades de até 4% do volume de negócios mundial ou 20 milhões de euros e, no caso de violação de dados, a organização pode ser obrigada a notificar os indivíduos potencialmente afetados. Outros países nos quais opera estão desenvolvendo ou atuam atualmente com regulamentos comparáveis.

Em 14 de agosto de 2018, o Presidente do Brasil aprovou a Lei No. 13.709/2018, uma lei abrangente de proteção de dados que estabelece princípios e obrigações gerais aplicáveis a múltiplos setores econômicos e relações contratuais (Lei Geral de Proteção de Dados, a "LGPD"). Esta estabelece regras detalhadas para a coleta, uso, processamento e armazenamento de dados pessoais e que afeta todos os setores econômicos, incluindo o relacionamento entre clientes e fornecedores de bens e serviços, empregados e empregadores e outros relacionamentos nos quais dados pessoais são coletados, em um ambiente digital ou físico. As obrigações estabelecidas pela LGPD entraram em vigor em 18 de setembro de 2020, data em que todas as pessoas jurídicas passaram a ser obrigadas a adaptar suas atividades relacionadas ao tratamento de dados a essas novas regras. A incidência das penalidades previstas na LGPD, entretanto, entrou em vigor em 01 de agosto de 2021. Na hipótese de não cumprimento da LGPD, a Devedora e a Fiadora estão sujeita às sanções, de forma isolada ou cumulativa, de (i) advertência, (ii) obrigação de divulgação de incidente, (iii) bloqueio temporário dos dados, (iv) eliminação de dados pessoais relativos a infração, (v) multa diária, (vi) multa simples de até 2% do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no último exercício social da Devedora e da Fiadora, excluídos os tributos, até o montante global de R\$50.000.000,00 por infração, bem como (vii) suspensão parcial do funcionamento do banco de dados a que se refere à infração pelo período máximo de seis meses, prorrogáveis até a regularização da atividade de tratamento; (viii) suspensão do exercício da atividade de tratamento dos dados pessoais a que se refere a

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



infração pelo período máximo de seis meses, prorrogável por igual período, e/ou (ix) proibição parcial ou total do exercício de atividades relacionadas a tratamento de dados.

Além disso, a Devedora e a Fiadora podem vir a ser responsabilizadas de maneira isolada ou solidariamente por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados pela Devedora e pela Fiadora, por suas empresas controladas ou ainda por empresas pela Devedora e pela Fiadora contratadas na condição de operadora dos dados, devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD.

As medidas de adequação e implementação da LGPD podem exigir mudanças em algumas de suas práticas de negócios, aumentando seus custos, e o descumprimento de seus termos poderia afetar adversamente os negócios da Devedora e da Fiadora. Além disso, leis adicionais de proteção de dados podem ser promulgadas no Brasil ou em outras jurisdições nas quais a Devedora e a Fiadora operam. Quaisquer leis adicionais podem exigir que a Devedora e a Fiadora façam alterações adicionais em suas práticas de negócios e podem expô-las a penalidades adicionais por descumprimento.

Dessa forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Devedora e pela Fiadora, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem sujeitá-las a multas elevadas, à divulgação do incidente para o mercado, ao pagamento de indenizações, à eliminação dos dados pessoais da sua base e, em casos extremos, à proibição total do tratamento de dados, o que poderá afetar negativamente a sua reputação, situação financeira e resultados operacionais, e isto pode ter impacto negativo na capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, podendo prejudicar os potenciais investidores financeiramente.

A Fiadora é dependente de seus controladores indiretos e de outros membros da administração para desenvolver e implementar sua estratégia de negócios e conduzir suas operações

A Fiadora é dependente de seus acionistas controladores indiretos, Shell e Cosan, especialmente com relação ao planejamento de seus negócios, estratégias e operações. Adicionalmente, no tocante ao planejamento dos negócios, estratégias e operações, a Fiadora é dependente dos membros chave de sua administração. Se administradores ou colaboradores chave optarem por não mais participar da gestão dos negócios da Fiadora, a Fiadora pode não identificar no mercado profissionais igualmente qualificados para substituí-los. A perda de membros da administração e a dificuldade de contratar profissionais com a mesma competência e experiência poderão gerar um efeito nos negócios da Fiadora, resultados operacionais, financeiros e credibilidade, o que pode ter impacto negativo na capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, podendo prejudicar os potenciais investidores financeiramente.

A Devedora e a Fiadora são controladas por dois grupos de acionistas

A Fiadora é controlada diretamente, por dois acionistas distintos, a Cosan e a Shell. De acordo com seus documentos organizacionais, várias questões requerem a aprovação do conselho de administração de sua controladora direta, a Fiadora, o qual inclui oito membros, sendo dois independentes e seis deles indicados pelos seus dois acionistas controladores (três cada). As decisões do conselho de administração da Fiadora requerem a aprovação da maioria dos conselheiros. Como resultado, qualquer desalinhamento entre os interesses dos acionistas controladores diretos da Fiadora pode levar a atrasos na tomada de decisões importantes relacionadas aos negócios da Fiadora.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



Além disso, o controle compartilhado da Fiadora, exercido por cada um de seus controladores indiretos, pode resultar em impasses e disputas em relação à estratégia, controle e outros assuntos importantes, podendo afetar a implementação de estratégia de negócios, operações e, conseqüentemente, os resultados financeiros da Fiadora, podendo ter impacto negativo na capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, podendo prejudicar os potenciais investidores financeiramente.

A Devedora é controlada diretamente, por dois acionistas distintos, a Raízen e a FEMSA. De acordo com seus documentos organizacionais, várias questões requerem a aprovação do conselho de administração de sua controladora direta. As decisões do conselho de administração da Devedora requerem a aprovação da maioria dos conselheiros.

Além disso, o controle compartilhado da Devedora, exercido por cada um de seus controladores, pode resultar em impasses e disputas em relação à estratégia, controle e outros assuntos importantes, podendo afetar a implementação de estratégia de negócios, operações e, conseqüentemente, os resultados financeiros da Devedora.

A Devedora e a Fiadora estão sujeitas a situações de potencial conflito de interesses em negociações com partes relacionadas

A Devedora e a Fiadora mantêm negócios e operações financeiras com seus acionistas controladores, diretos e indiretos, que podem gerar conflitos de interesses, incluindo operações com partes relacionadas, reorganizações societárias, aquisições ou alienações de ativos e o montante e a ocasião para distribuição de dividendos ou remunerações de capital similares, ressalvadas as exigências de distribuição de dividendo mínimo obrigatório, nos termos da Lei das Sociedades por Ações. Os controladores da Devedora e da Fiadora poderão ter interesse em realizar aquisições, alienações, buscar financiamentos ou realizar outras operações, podendo gerar um conflito de interesses e prejudicar a tomada de decisões pela Devedora e pela Fiadora, causando um efeito adverso nos resultados da Devedora e da Fiadora. As operações comerciais e financeiras realizadas entre a Devedora e a Fiadora e suas afiliadas, mesmo se celebradas em condições de mercado, poderão potencialmente criar ou resultar em conflitos de interesse. Tais eventos podem ter impacto negativo na capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, podendo prejudicar os potenciais investidores financeiramente.

Decisões desfavoráveis ou o envolvimento dos acionistas, diretos e indiretos, administradores e/ou colaboradores da Devedora e da Fiadora em processos judiciais, administrativos ou arbitrais, procedimentos de investigação ou inquéritos policiais podem causar efeitos adversos à reputação da Devedora e da Fiadora e, conseqüentemente, em seus resultados operacionais

Os acionistas da Devedora e da Fiadora, diretos e indiretos, administradores e/ou colaboradores são e poderão ser no futuro parte em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais, seja em matéria cível, tributária, administrativa, trabalhista, societária, de propriedade intelectual, regulatória, concorrencial, ambiental, criminal, dentre outras. A Devedora e a Fiadora não podem assegurar que qualquer pessoa, direta ou indiretamente ligada ao Grupo Raízen, sejam acionistas, empregados, diretores, conselheiros, fornecedores, prestadores de serviços, subcontratados ou outros colaboradores não sejam envolvidos em processos judiciais, administrativos ou arbitrais, procedimentos de investigação ou inquéritos policiais. Eventuais repercussões na mídia de tais procedimentos, que possam impactar adversamente a imagem e reputação da Devedora e da Fiadora perante seus clientes, fornecedores e investidores, podem causar efeito adverso relevante sobre seus respectivos negócios, o que ter impacto negativo na capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, podendo prejudicar os potenciais investidores financeiramente. Para mais informações a esse respeito, vide Formulário de Referência da Fiadora.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



A Fiadora está sujeita à indisponibilidade ou a preços mais altos da cana-de-açúcar adquirida de terceiros e a falta de cana-de-açúcar deles decorrente pode impactar significativamente na produção e distribuição de etanol e de açúcar pela Fiadora

A cana-de-açúcar é a principal matéria-prima utilizada na produção de etanol e de açúcar. No Brasil, o suprimento de cana-de-açúcar pode ser reduzido significativamente na eventualidade de rescisão ou não renovação de acordos de parceria, arrendamento de terras e contratos de fornecimento firmados com proprietários de terras ou produtores de cana-de-açúcar, o que resulta na redução da oferta de cana-de-açúcar e, conseqüentemente, no aumento em seu preço. Se o suprimento de cana-de-açúcar da Fiadora for interrompido ou se qualquer de seus contratos de parceria ou de arrendamento de terras vier a ser rescindido, a Fiadora pode vir a ser obrigada a pagar preços mais elevados por essa matéria-prima, ou processar um volume menor, circunstâncias que poderiam afetar de forma adversa os negócios e resultados Fiadora.

No Brasil, os preços da cana-de-açúcar podem aumentar em função da alteração dos critérios definidos pelo Conselho dos Produtores de Cana, Açúcar e Álcool ("CONSECANA") do Estado de São Paulo, formado por produtores de cana-de-açúcar e usinas açucareiras. O preço da cana-de-açúcar definido na maioria dos contratos de fornecimento, arrendamento e parceria é parcialmente fixo e parcialmente variável, de acordo com os critérios definidos pelo CONSECANA. Como resultado, quaisquer mudanças nos critérios definidos pelo CONSECANA podem levar ao aumento nos preços que a Fiadora paga pela cana-de-açúcar, afetando materialmente os negócios da Fiadora. Em alguns casos, devido às fórmulas de precificação dos contratos de vendas da Fiadora, pode não ser possível repassar o valor integral dos aumentos no preço da matéria prima aos clientes da Fiadora, o que poderia reduzir sua rentabilidade e ter impacto negativo na capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, podendo prejudicar os potenciais investidores financeiramente.

Os custos de matéria-prima e serviços estão sujeitos a flutuações que podem ocasionar efeitos adversos relevantes nos resultados das operações da Fiadora e suas subsidiárias

As matérias primas e serviços utilizados nos negócios da Fiadora e suas subsidiárias, incluindo os insumos agrícolas, como por exemplo, aço, defensivos, fertilizantes, soda, enxofre, ácido sulfúrico, cal, polímeros e petróleo, além de serviços como mão de obra em geral (civil, elétrica e mecânica), estão sujeitos a ampla variação de preço de acordo com as condições de mercado. Esses preços são influenciados por diversos fatores sobre os quais a Fiadora e suas subsidiárias têm pouco ou nenhum controle, incluindo, mas não se limitando, às condições econômicas nacionais e internacionais, questões regulatórias, políticas governamentais, ajustes de tarifa e efeitos globais de oferta e procura. A Fiadora e suas subsidiárias não podem garantir que os respectivos ajustes de preços serão realizados tempestiva e efetivamente a fim de refletir de maneira adequada ou de compensar a inflação de preços, alterações nos custos e despesas operacionais, amortização de investimentos e tributos. Desta forma, a Fiadora e suas subsidiárias podem não ser capazes de repassar os aumentos na estrutura de custos aos clientes, o que pode reduzir sua margem de lucro e resultar em efeito adverso relevante aos negócios da Fiadora e suas subsidiárias, suas condições financeiras e resultados, o que pode ter impacto negativo na capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, podendo prejudicar os potenciais investidores financeiramente.

O aumento do nível de inadimplência dos clientes da Devedora e da Fiadora poderá afetar adversamente os negócios, resultados operacionais e/ou situação financeira da Devedora e da Fiadora

O nível de inadimplência de clientes da Devedora e da Fiadora pode ser afetado por variáveis da economia como nível de renda, desemprego, taxa de juros, inflação e preço do gás natural. Mudanças no cenário macroeconômico brasileiro, associadas à pandemia de COVID-19, que podem levar à períodos prolongados de fechamento de locais de trabalho, paralisações comerciais, restrições à circulação de veículos e outras restrições semelhantes,

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



representam um aumento no risco de inadimplemento dos clientes da Devedora e da Fiadora. A Devedora e a Fiadora têm diversas condições de crédito com praticamente todos os clientes industriais, atacadistas e varejistas, sendo que os clientes possuem diversos perfis de crédito, o que expõe a Devedora e a Fiadora ao risco de não pagamento ou de outro inadimplemento de termos de contratos e outros acordos que mantêm com os referidos clientes. Caso um número significativo de clientes substanciais não cumpra suas obrigações de pagamento, a condição financeira, resultados das operações ou fluxos de caixa da Devedora e da Fiadora poderão ser substancialmente e adversamente afetados, podendo ter impacto negativo na capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, podendo prejudicar os potenciais investidores financeiramente.

A venda de etanol e açúcar é concentrada em alguns clientes da Fiadora que poderão exercer poder de barganha significativo na negociação de preços e outras condições de venda

Uma parcela da produção de açúcar e etanol da Fiadora é vendida a uma quantidade limitada de clientes que adquirem grandes quantidades de produtos e, portanto, poderão exercer poder de barganha significativo para negociar preços e outras condições de venda. Além disso, a intensa concorrência nos setores de etanol e açúcar aumenta ainda mais o poder de barganha dos clientes da Fiadora, o que pode afetar adversamente a sua situação financeira, o que pode ter impacto negativo na capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, podendo prejudicar os potenciais investidores financeiramente.

Práticas anticompetitivas no mercado de distribuição de combustíveis podem afetar adversamente as operações da Fiadora

Dada a complexidade e amplitude de atuação e a especial sensibilidade do setor em que a Fiadora atua em relação a práticas anticompetitiva, a Fiadora não pode assegurar que os mecanismos de controle interno, tais como os programas de governança e Compliance, sejam suficientes para evitar riscos de investigação de condutas ilícitas ou irregulares e eventual penalização. A despeito da existência desses mecanismos de controle interno, a Fiadora pode se sujeitar, entre outros, a litígios, investigações, despesas, multas, sanções e penalizações, administrativas e penais, por diferentes autoridades (inclusive prisões e conduções coercitivas de seus representantes, funcionários, contratados ou outros colaboradores), além de perdas de licenças, permissão ou outros instrumentos regulatórios necessários às operações da Fiadora, busca e apreensão, e danos à sua imagem e reputação.

A Devedora e a Fiadora estão expostas a aumentos das taxas de juros praticadas pelo mercado e a riscos cambiais.

Em 30 de junho de 2022, 49,2% dos empréstimos e financiamentos da Raízen Energia e 37,1% dos empréstimos e financiamentos da Fiadora, sem considerar as despesas com colocação de títulos, eram denominados em Reais e atrelados às taxas do mercado financeiro brasileiro ou a índices de inflação, ou, ainda, estavam sujeitos às taxas flutuantes de juros. Os 50,8% da Raízen Energia e 62,9% restantes dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), respectivamente da Raízen Energia e da Fiadora, sem considerar as despesas com colocação de títulos, eram denominados em dólares norte-americanos e euro, atrelados a contratos de câmbio e swaps que os convertiam em Reais. Desse modo, o aumento de tais índices ou taxas, poderão aumentar as despesas financeiras da Raízen Energia e da Fiadora, o que poderá acarretar um efeito adverso em nosso resultado. Mais informações sobre o risco de flutuações de taxas de juros e a riscos cambiais, consulte os Formulários de Referência da Raízen Energia e da Fiadora.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



Desastres naturais, o surto de uma epidemia ou pandemia de saúde generalizada ou outros eventos, como guerras, atos de terrorismo, eventos políticos e acidentes ambientais, podem causar volatilidade esporádica nos mercados globais e taxas de câmbio voláteis, afetando, dessa forma, os resultados da Fiadora, o que pode ter impacto negativo na capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, podendo prejudicar os potenciais investidores financeiramente.

Nos setores de etanol e açúcar, a demanda e o preço de mercado dos produtos da Fiadora são cíclicos e são afetados pelas condições econômicas e climáticas gerais do Brasil e do mundo

A indústria de etanol e açúcar tem sido, no Brasil e no resto do mundo, historicamente cíclica e sensível às cadeias nacionais e internacionais de oferta e demanda. A produção de açúcar da Fiadora depende do volume e teor de sacarose da cana-de-açúcar por ela cultivada ou fornecida por agricultores localizados nas proximidades de suas usinas. O rendimento da safra e o teor de sacarose na cana-de-açúcar dependem principalmente de condições climáticas, tais como índices de chuvas e temperatura, que podem variar e podem ser influenciados por mudanças climáticas globais.

Condições climáticas têm causado volatilidade nos setores de etanol e açúcar e, conseqüentemente, nos resultados operacionais da Fiadora por prejudicarem as safras ou reduzirem as colheitas. Enchentes, secas e geadas, que podem ser influenciadas por mudanças climáticas globais, podem afetar de forma prejudicial a oferta e os preços das commodities agrícolas vendidas e utilizadas nos negócios da Fiadora. Condições climáticas futuras poderão reduzir a quantidade de açúcar e cana-de-açúcar que a Fiadora irá obter em uma determinada safra ou no teor de sacarose da cana-de-açúcar.

Historicamente, o mercado internacional de açúcar tem passado por períodos de oferta limitada, resultando em aumento dos preços do açúcar e das margens de lucro do setor – seguidos de expansão do setor que resulta em excesso de oferta – causando queda nos preços do açúcar e nas margens de lucro do setor. Além disso, os preços do etanol e do açúcar podem sofrer flutuações por vários outros motivos, inclusive fatores além do controle da Fiadora, tais como: Variação no preço da gasolina;

- Variações nas capacidades de produção dos concorrentes da Fiadora; e
- Disponibilidade de produtos substitutos para açúcar, etanol e derivados.

O etanol é comercializado como aditivo ao combustível para reduzir as emissões da gasolina, como um agente para aumentar o nível de octanagem da gasolina na qual é misturado ou como combustível substituto da gasolina. Como consequência, os preços do etanol são influenciados pela demanda e oferta da gasolina, e os negócios e desempenho financeiro da Fiadora podem ser adversamente afetados por flutuações na demanda e/ou no preço da gasolina. O aumento da produção e venda de veículos "flex" (veículos híbridos, que funcionam com etanol, gasolina ou uma combinação dos dois) resultou, em parte, de menor tributação desde 2002 sobre esses veículos comparado com veículos movidos apenas a gasolina. Esse tratamento fiscal favorável poderá ser eliminado e a produção de veículos "flex" poderá diminuir, podendo afetar adversamente a demanda por etanol.

Se a Fiadora não for capaz de manter as vendas de etanol e açúcar a preços adequados no mercado brasileiro, ou se estas não forem capazes de exportar quantidades suficientes de etanol e açúcar de forma a assegurar um equilíbrio adequado do mercado interno, os negócios de etanol e açúcar da Fiadora e seus fluxos de caixa poderão ser afetados adversamente, o que pode ter impacto negativo na capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, podendo prejudicar os potenciais investidores financeiramente.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



As lavouras da Fiadora podem ser afetadas por doenças e pragas que poderão destruir uma parcela significativa de suas plantações.

Doenças e pragas em lavouras e da Fiadora podem ocorrer e ter um efeito devastador em tais lavouras, potencialmente inutilizando a totalidade ou parte substancial das lavouras afetadas. Mesmo se somente uma parcela da lavoura for afetada, os negócios e situação financeira da Fiadora poderão ser adversamente afetados pelo fato e a Fiadora ter investido uma parcela significativa de recursos no plantio da lavoura afetada. Os custos relativos ao tratamento de tais doenças costumam ser altos. Quaisquer incidentes sérios de doenças ou pestes em lavouras da Fiadora, e os custos relacionados, poderão afetar adversamente os níveis de produção da Fiadora e, conseqüentemente, suas vendas líquidas e o desempenho financeiro geral, o que pode vir a ter impacto negativo na capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, podendo prejudicar os potenciais investidores financeiramente.

Eventuais mudanças nas políticas governamentais e regulamentações diretamente ligadas aos produtos da Fiadora podem afetar de forma adversa seus resultados através do aumento dos custos de produção ou redução das receitas

O setor de energia no Brasil é amplamente regulado pelo governo. A Fiadora pode não ser capazes de satisfazer todos os requisitos necessários para celebrar novos contratos ou para cumprir a regulamentação energética brasileira. Alterações na regulação atual ou nos programas de autorização federal e a criação de critérios mais rígidos para a habilitação em futuros leilões de energia, além de preços mais baixos, poderão afetar adversamente os resultados operacionais dos negócios de cogeração de energia da Fiadora, aumentar os custos de investimentos já realizados, e como consequência, inviabilizar o crescimento do negócio.

A Fiadora, por meio de suas subsidiárias produz e comercializa indiretamente três tipos diferentes de etanol: etanol hidratado, etanol anidro para combustível e etanol industrial. O principal tipo de etanol consumido no Brasil é o etanol hidratado, que é usado como uma alternativa à gasolina em veículos "flex" (movidos tanto a álcool quanto a gasolina ou, ainda, por qualquer mistura de ambos) enquanto o etanol anidro é utilizado como aditivo à gasolina.

Autoridades governamentais de vários países, incluindo Brasil e Estados Unidos, atualmente exigem o uso de etanol anidro como um aditivo à gasolina. Desde 1997, o Conselho Interministerial do Açúcar e Álcool ("CIMA") fixou a porcentagem do etanol anidro que deve ser utilizado como aditivo à gasolina. De acordo com a Resolução nº 1 da CIMA, datada de 04 março de 2015, a porcentagem atual de álcool anidro para gasolina regular é de 27% e para aditivo/gasolina premium é de 25%. Conforme dados divulgados pela ANP – Agência Nacional do Petróleo, aproximadamente metade de todo o etanol combustível do Brasil é usada para abastecer automóveis movidos a etanol anidro / gasolina. O restante é utilizado em veículos abastecidos somente com etanol hidratado ou em veículos "flex". Outros países têm políticas governamentais semelhantes que exigem várias misturas de etanol anidro e gasolina. Quaisquer reduções no percentual de etanol a ser adicionado à gasolina ou mudanças nas políticas do governo brasileiro relacionadas à tributação e à utilização do etanol, assim como eventuais crescimentos da demanda ou alternativos, tais como gás natural, poderão causar efeitos adversos significativos à Fiadora por meio de suas subsidiárias.

Novas tecnologias poderão ser desenvolvidas ou implementadas para se obter fontes alternativas de energia e automóveis que utilizem esta forma de energia poderão vir a substituir os veículos flex. Os avanços no desenvolvimento de alternativas ao etanol, ou o desenvolvimento de automóveis que utilizem fontes de energia diversas do etanol, poderiam reduzir de modo significativo a demanda por etanol, afetando assim as vendas da Fiadora por meio de suas subsidiárias.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



Ademais, eventuais reduções no preço da gasolina poderão tornar o etanol menos competitivo e igualmente resultar na redução da demanda, mesmo diante do aumento de vendas de veículos flex, afetando os resultados e situação financeira da Fiadora por meio de suas subsidiárias, o que pode vir a ter impacto negativo na capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, podendo prejudicar os potenciais investidores financeiramente.

Os preços do etanol, do açúcar e da gasolina se correlacionam, podendo a flutuação de cada um deles ocasionar um efeito adverso nos demais combustíveis

O preço do etanol geralmente está intimamente associado aos preços do açúcar e da gasolina nos mercados internacional e nacional. A grande maioria do etanol no Brasil é produzida em usinas de cana-de-açúcar que produzem etanol e açúcar.

Como os usineiros de cana-de-açúcar podem alterar seu mix de produtos em resposta aos preços relativos do etanol e do açúcar, isso faz com que os preços de ambos os produtos sejam diretamente correlacionados, e a correlação entre eles pode aumentar com o tempo. Além disso, os preços do açúcar no Brasil são determinados pelos preços do mercado mundial, de forma que há uma correlação entre os preços do etanol brasileiro e os preços mundiais do açúcar.

Como os veículos flex fuel permitem que os consumidores escolham entre a gasolina e o etanol na bomba e não no showroom, os preços do etanol também são correlacionados aos preços da gasolina e, conseqüentemente, aos preços internacionais do petróleo. Conseqüentemente, uma queda nos preços do açúcar terá um efeito adverso no desempenho financeiro dos negócios de etanol e açúcar da Fiadora, e uma queda nos preços do petróleo pode ter um efeito adverso em nos negócios de etanol da Fiadora, inclusive em seus fluxos de caixa, o que pode vir a ter impacto negativo na capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, podendo prejudicar os potenciais investidores financeiramente.

A Fiadora está sujeita a diversas regulamentações governamentais, de diferentes órgãos, bem como à aplicação de penalidades regulatórias em caso de descumprimento dos termos e condições de suas respectivas autorizações, incluindo a possível revogação de tais autorizações.

A Fiadora realiza atividades de geração que estão sujeitas à regulação aplicável ao setor elétrico e aos termos e condições das autorizações outorgadas pelo governo brasileiro por meio da ANEEL, do MME, do ONS e da CCEE. A duração de tais autorizações varia de 20 a 35 anos.

A ANEEL pode aplicar penalidades regulatórias à Fiadora no evento de descumprimentos das autorizações ou das regulações aplicáveis ao setor de energia elétrica. Tais penalidades podem incluir, a depender da seriedade da infração, advertências, multas (em alguns casos de até 2% das receitas operacionais líquidas ou estimadas da Raizen Energia nos últimos 12 meses anteriores à lavratura do auto de infração, por infração, o que pode ser cumulado com penalidades equivalentes a 10% do valor declarado do investimento no projeto), restrições às operações da Raizen Energia e da Fiadora, suspensão temporária do direito de participar em licitações para obter

61

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



novas permissões, autorizações ou concessões, proibição de contratar com a ANEEL e revogação das suas autorizações. Dependendo do descumprimento ou violação, as penalidades podem ser ainda mais severas e serem estendidas também para o grupo empresarial ou para a Fiadora. Além disso, a aplicação de tais penalidades poderá impactar a participação da Fiadora em leilões para venda de energia, a obtenção de outorgas por meio de leilões de energia nova, bem como a obtenção de outorgas pelo rito da Resolução Normativa nº 876/2020. Adicionalmente, eventual inadimplência com obrigações setoriais poderá afetar a comercialização de energia e, caso aplicável, o recebimento de valores de contas setoriais.

A ANEEL promove constantemente alterações na regulação de sua competência. Estão em andamento diferentes processos de revisão regulatória que podem impactar as atividades da Fiadora, incluindo normas relacionadas aos critérios de indisponibilidade e inflexibilidade de centrais termelétrica e a garantias financeiras do Mercado de Curto Prazo. Em razão do Decreto nº 10.139, de 28 de novembro de 2019, a ANEEL está realizando a consolidação de todo o estoque regulatório, inclusive de normas relacionadas a outorgas de geração, produção e comercialização de energia, regras de comercialização, procedimentos de comercialização, sendo que a Fiadora não pode antecipar se haverá alterações substanciais concomitantes às consolidações. Adicionalmente, a Fiadora conduz suas atividades de produção de etanol de acordo com as regras e regulamentos aplicáveis ao setor de petróleo, biocombustíveis e gás no Brasil, bem como com os termos das licenças e autorizações concedidas a elas pelos órgãos e entidades públicas competentes pela sua emissão. O não cumprimento das regras e regulamentos aplicáveis ou dos termos das licenças e autorizações relevantes pode resultar em multas e outras penalidades (incluindo confisco ou destruição de produtos, interdição das instalações, cancelamento de registros de produtos, banimento de certas instalações e revogação de licenças existentes e autorizações, entre outros). As multas aplicáveis podem variar entre R\$ 1 mil e R\$ 5 milhões, dependendo da regulamentação especificamente aplicável, gravidade da infração, do benefício obtido, da situação econômica da empresa e do seu histórico de infrações.

A Fiadora não pode garantir que não será penalizada pela ANP ou ANEEL, nem pode garantir que cumprirá todos os termos e condições de suas autorizações e a regulamentação aplicável aos seus negócios, que podem afetar adversamente os negócios da Fiadora, seus resultados operacionais e condição financeira, o que pode ter impacto negativo na capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, podendo prejudicar os potenciais investidores financeiramente.

A Fiadora está sujeita a diversas leis e regulamentos ambientais que podem se tornar mais rígidos no futuro e resultar em maiores obrigações e maiores custos.

A Fiadora está sujeita à abrangente legislação federal, estadual e municipal relativa à proteção do meio ambiente, em especial, envolvendo temas como licenciamento ambiental, uso de recursos hídricos, gerenciamento de resíduos sólidos, barragens etc. A Fiadora não pode garantir que a aprovação de leis e regulamentos voltados para a proteção do meio ambiente não se tornem mais rigorosos, o que poderá acarretar maiores custos.

Caso não observem a legislação relativa à proteção do meio ambiente, a Fiadora poderá sofrer a imposição de sanções administrativas e penais, sem prejuízo da obrigação de reparação dos danos que eventualmente tenham sido causados na esfera civil. Além disso, a demora ou o indeferimento, por parte dos órgãos ambientais licenciadores, na emissão ou renovação de licenças, quando aplicável, ou certidões de dispensa, assim como a eventual impossibilidade de atender às exigências estabelecidas pelos órgãos ambientais, poderá prejudicar, ou mesmo impedir, conforme o caso, o pleno exercício das atividades pela Fiadora.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



As exigências ambientais adicionais que venham a ser impostas no futuro em razão de alterações na legislação ambiental, assim como a incapacidade da Fiadora de obter ou renovar licenças e autorizações ambientais podem demandar custos adicionais significativos. A ocorrência das hipóteses acima previstas pode impactar adversamente a imagem, os negócios e os resultados financeiros e operacionais e da Fiadora, e o ter impacto negativo na capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, podendo prejudicar os potenciais investidores financeiramente.

Possibilidade de descontinuidades de concessões e autorizações envolvendo o poder público.

As operações e as atividades da Fiadora com portos, com potencial energético, com distribuição de combustíveis estão condicionadas à manutenção e renovação de contratos (autorização, concessão, permissão) celebrados com o Poder Público. Tanto o término desses contratos unilateralmente pelo Poder Público (por interesse público ou por descumprimento das condições exigidas pela regulamentação aplicável), quanto a sua não renovação podem afetar adversamente os negócios da Fiadora. Além disso, o Poder Público poderá impor novas condições contratuais e legais que podem não vir ao encontro dos interesses da Fiadora, como a exigência por investimentos vultuosos, o que também pode afetar material e adversamente os resultados financeiros e operações da Fiadora, afetando negativamente a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, podendo prejudicar os potenciais investidores financeiramente.

Políticas e regulamentações governamentais que impactem os setores onde a Fiadora atua poderão afetar de maneira adversa as operações e lucratividade da Fiadora.

Futuras políticas governamentais e novas regulamentações no Brasil e no exterior podem causar efeito adverso sobre as operações, expectativas de receita, oferta, demanda e preços de produtos da Fiadora ou restringir a capacidade da Fiadora de celebrar novos negócios nos mercados em que o Grupo Raízen atua atualmente ou atuará futuramente, podendo ter efeito adverso em seus desempenhos financeiros.

O petróleo e produtos derivados do petróleo têm sido historicamente sujeitos a controle de preços no Brasil. Atualmente, não há legislação ou regulamento vigente que forneça ao governo brasileiro o poder de determinar os preços do petróleo, produtos derivados do petróleo, etanol ou GNV. Entretanto, considerando que a Petrobrás, a única fornecedora de combustíveis no Brasil, é uma empresa estatal, os preços do petróleo e dos produtos derivados do petróleo estão sujeitos à influência do governo, resultando em potenciais inconsistências entre os preços internacionais e os preços internos dos derivados do petróleo, que não estão vinculados aos preços internacionais.

Além disso, (i) normativas sobre a legislação vigente no setor de biocombustíveis, tais como a Medida Provisória nº 1.063/2021 e aquelas discutidas nas Consultas Públicas da ANP nºs 14/2020 (que debate a comercialização de etanol hidratado combustível entre distribuidores), 16/2020 (que avalia mudanças nas regras para o exercício da atividade de produção de derivados de petróleo e gás natural), 17/2020 (que propõe novas regras de comercialização de etanol hidratado combustível) e 03/2021 (Programa de Monitoramento da Qualidade do Biodiesel), (ii) a proposta de revisão da Portaria ANP nº 251/2000 (que trata da regulamentação do acesso não discriminatório, por terceiros interessados, aos terminais aquaviários, existentes ou a serem construídos, para movimentação de petróleo, seus derivados e de biocombustíveis) e (iii) a minuta de resolução alterando as regras de funcionamento de postos de combustíveis aprovada pela Diretoria da ANP em 13 de maio de 2021, entre outras, podem causar um efeito material adverso nas operações e resultados da Fiadora.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



Por fim, no âmbito do mercado, discussões como a relativa às potenciais alterações da Resolução 482, que versa (dentre outros temas) sobre os benefícios de isenção de encargos de transmissão e distribuição de energia elétrica, podem impactar adversamente o negócios e resultados da Fiadora nas referidas atividades. Tais medidas podem afetar negativamente a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, podendo prejudicar os potenciais investidores financeiramente.

Políticas e regulamentações governamentais que afetem o setor agrícola e setores relacionados poderão afetar de maneira adversa as operações e lucratividade da Fiadora

Políticas e regulamentações governamentais federais, estaduais e municipais brasileiras e estrangeiras exercem grande influência sobre a produção agrícola e os fluxos comerciais. As políticas governamentais que afetam o setor agrícola, incluindo áreas como impostos, tarifas, encargos, subsídios e restrições sobre importação e exportação de produtos agrícolas e commodities, poderão influenciar a lucratividade do setor. Estes elementos podem influenciar a escolha pelo plantio de determinadas lavouras em relação a outras, os usos de recursos agrícolas, a localização e o tamanho das safras, a negociação de commodities e o volume e tipos das importações e exportações.

Políticas governamentais no Brasil e no exterior podem causar efeito adverso sobre a oferta, demanda e preços dos produtos da Fiadora ou restringir a capacidade da Fiadora de fechar negócios nos mercados em que esta opera e em mercados em que esta pretende atuar, podendo ter efeito adverso em seu desempenho financeiro.

Os preços do açúcar no Brasil não têm sido controlados há bastante tempo. Entretanto, medidas de controle de preços podem ser impostas no futuro. Adicionalmente, as operações da Fiadora por meio de suas subsidiárias estão atualmente concentradas no Estado de São Paulo. Quaisquer alterações nas políticas e regulamentações governamentais em relação ao etanol, açúcar ou cana-de- açúcar no Estado de São Paulo poderão afetar adversamente a Fiadora por meio de suas subsidiárias, especialmente se tais regulamentações não forem adotadas por outros Estados, podendo afetar negativamente a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, podendo prejudicar os potenciais investidores financeiramente.

As atividades da Fiadora envolvem riscos de impactos nos meios de vida e na dinâmica socioeconômica das comunidades do entorno

As atividades da Fiadora envolvem riscos de impactos na vida e na dinâmica socioeconômica das comunidades, principalmente aquelas vizinhas às unidades operacionais, parques bioenergéticos e áreas agrícolas da Fiadora. Entre esses impactos estão: tráfego de caminhões, aumento da movimentação de veículos e pessoas no entorno das unidades da Fiadora, operações com equipamentos agrícolas e remoção de comunidades.

Por conta dos referidos impactos, é possível que haja paralisações da operação de unidades por protestos das comunidades do entorno, bem como investigações e medidas judiciais do Ministério Público e demais autoridades. Tais protestos ou investigações podem ser motivados, inclusive, por falta de diálogo com as comunidades do entorno das unidades da Fiadora.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



Ademais, é possível que os fornecedores da Fiadora pratiquem condutas que violem direitos humanos e que Fiadora seja solidariamente responsabilizada em processos cíveis, trabalhistas, criminais e administrativos, sendo demandada a arcar com despesas com reparação acarretando um impacto financeiro e reputacional para a Fiadora. Consequentemente, é possível que a Fiadora tenha dificuldades para obter ou manter licenças de operação, o que também poderá causar um efeito adverso relevante nas operações e resultados financeiros da Fiadora, o que pode afetar negativamente a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, podendo prejudicar os potenciais investidores financeiramente.

Perturbações por terceiros das operações ou da posse dos imóveis ou meios de produção utilizados pela Fiadora poderão afetá-las de maneira adversa

A Fiadora está sujeita à perturbação de suas operações por terceiros, inclusive por meio de queimadas ilegais, invasão ou ocupação de imóveis, e bloqueio de estradas e terras agrícolas, em especial por membros de determinados movimentos sociais, movimentos de proteção ao meio ambiente, bem como povos indígenas, as quais são uma prática comum que afeta o setor da Fiadora. Em certas regiões, inclusive aquelas nas quais a Fiadora possui propriedades ou arrendamento de terras, os remédios disponíveis para prevenção de tais perturbações, como proteção policial e ações possessórias, podem ser inadequados, insuficientes ou inexistentes. Nesses casos, as operações, imagem e reputação da Fiadora podem ser adversamente afetados em decorrência de tais eventos, podendo sujeitá-la a ações judiciais e administrativas que podem resultar em penalidades criminais e administrativas, incluindo, mas não se limitando, a suspensões, fechamento de instalações, e no pagamento de multas que podem resultar, ainda, na necessidade de investimentos adicionais.

Adicionalmente, a Fiadora pode estar sujeita à responsabilização civil de reparar quaisquer danos causados ao meio ambiente ou à saúde pública, caso seja provada a existência denexo causal entre as atividades da Fiadora e os referidos danos, o que pode afetar adversa e materialmente os resultados financeiros, imagem e reputação da Fiadora. Tais eventos podem afetar negativamente a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, podendo prejudicar os potenciais investidores financeiramente.

A Fiadora está sujeita ao risco de processos baseados em alegações de quebra dos direitos de propriedade intelectual de terceiros

A Fiadora está sujeita a riscos decorrentes de processos legais baseados em reclamações relacionadas a supostas violações dos direitos de propriedade intelectual de terceiros. Em virtude de processos legais, e a Fiadora pode ser forçada a revisar, total ou parcialmente, produtos que supostamente tenham infringido direito de propriedade intelectual de terceiros e/ou pagar quantias significativas de indenização, royalties ou licenciamento pelo uso de patentes ou materiais com direitos autorais de terceiros. A propositura de uma ação ou a revisão de um produto que se encontra em violação dos direitos de propriedade intelectual e/ou industrial de terceiros poderá afetar adversamente a imagem e a demanda por produtos da Fiadora. Ademais, novas ações exigem a atenção da administração, bem como custos adicionais para a defesa e, em determinados casos, a constituição de provisões que podem afetar o resultado da Fiadora, podendo afetar negativamente a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, podendo prejudicar os potenciais investidores financeiramente.

O não cumprimento, obtenção ou renovação das licenças, autorizações, permissões e registros exigidos para o negócio da Devedora e da Fiadora pode ter um efeito material adverso sobre a Devedora e a Fiadora

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



A Devedora e a Fiadora são obrigadas a obter licenças específicas para a construção, manutenção, operação e encerramento de suas operações (usinas e respectivas instalações de armazenagem de etanol e parques de bioenergia) emitida pelas autoridades ambientais competentes, as quais também incluem a emissão, ejeção e emanção de produtos e subprodutos resultantes das suas respectivas atividades. As leis e regulamentos que regem essas licenças, bem como, as determinações das autoridades governamentais ambientais, podem ocasionalmente exigir que a Devedora e a Fiadora façam investimentos relevantes para aquisição e instalação de equipamentos de controle de poluição ou que faça mudanças operacionais para limitar o impacto sobre o meio ambiente e/ou a saúde de seus funcionários. Ainda, a Devedora e a Fiadora assumiram compromissos e obrigações, por meio de termos de compromissos celebrados junto a órgãos e agências reguladoras, com prazo e condições neles definidos.

Qualquer falha no cumprimento dos termos de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, e determinações das autoridades, e termos de compromisso pode resultar em atrasos na obtenção e/ou renovação de licenças ambientais e outras licenças operacionais, ou mesmo pela impossibilidade de obter e/ou renovar uma autorização, permissão e/ou licença, bem como, em penalidades financeiras significativas, sanções criminais, revogação de licenças e autorizações operacionais e / ou a proibição ou embargo das atividades envolvidas na irregularidade ambiental.

As atividades da Devedora e da Fiadora também dependem da emissão de outras licenças, autorizações, permissões e registros, tais como habite-se das construções, alvará de funcionamento e Autos de Vistoria, emitidos pelo do Corpo de Bombeiros e autorização da ANP. Os negócios, condição financeira e resultados operacionais da Devedora e da Fiadora podem ser afetados de forma material e adversa se esta não for capaz de obter ou renovar, de forma tempestiva, tais documentos. A operação das atividades da Devedora e da Fiadora sem as respectivas licenças implica no risco de aplicação de multas cumulativas e potencial interdição do estabelecimento. A Devedora e a Fiadora não podem assegurar que atualmente possuem, para o exercício de suas atividades, todas as licenças válidas para operar e/ou que obterão e/ou renovarão, no futuro, estas licenças, ou que as obterão e/ou renovarão sempre em prazos adequados, sendo certo que a Devedora e a Fiadora reconhecem que a ausência de regularização poderá gerar óbices às ocupações atualmente exercidas e, por conseguinte, eventuais prejuízos financeiros advindos por multas e/ou por procedimentos de realocação de estabelecimentos.

A Devedora e a Fiadora podem não ser capaz de proteger seus direitos de propriedade intelectual

Se a Devedora e a Fiadora não conseguirem proteger seus direitos de propriedade intelectual, especificamente patentes e marcas, sua capacidade de concorrer pode ser afetada adversamente. O sucesso futuro da Devedora e da Fiadora depende altamente de sua capacidade de proteger suas marcas atuais e futuras (incluindo marcas próprias) e de defender seus direitos de propriedade intelectual, incluindo marcas comerciais, patentes, nomes de domínio, segredos comerciais e know-how. Além disso, o uso inadequado ou não autorizado de seus direitos de propriedade intelectual, especialmente marcas, poderá diminuir o valor das marcas da Devedora e da Fiadora, bem como causar um declínio nas vendas da Devedora e da Fiadora. Também existe o risco de a Devedora e a Fiadora não conseguirem renovar uma marca em tempo hábil ou de que terceiros contestem, e consigam obter a invalidade de qualquer marca, existente ou futura, emitida ou licenciada para a Devedora e para a Fiadora. O monitoramento de uso não autorizado de propriedade intelectual requer esforços significativos, e a Devedora e a Fiadora podem não ter certeza de que as medidas que tomaram para proteger sua carteira de direitos de propriedade intelectual serão suficientes ou de que terceiros não infringirão ou desapropriarão os direitos de propriedade intelectual.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



O fracasso da Devedora e da Fiadora na proteção de seus direitos de propriedade intelectual poderá ter um impacto adverso relevante para a Devedora e para a Fiadora e afetar adversamente seus negócios. A Devedora e a Fiadora não têm como garantir os direitos associados à propriedade intelectual que registraram em certos países onde atuam. Além disso, as leis de certos países estrangeiros, incluindo muitos mercados emergentes, podem não proteger completamente os direitos de propriedade intelectual da Devedora e da Fiadora. Os custos necessários para proteger as patentes e marcas da Devedora e da Fiadora, especialmente em mercados emergentes, podem ser substanciais. O litígio poderá ser necessário no futuro para fazer valer os direitos de propriedade intelectual da Devedora e da Fiadora ou para determinar a validade e o escopo dos direitos de propriedade de terceiros. Os custos necessários para proteger as marcas, nomes comerciais e patentes da Devedora e da Fiadora, incluindo despesas e honorários advocatícios, poderão ser substanciais. Um resultado adverso em litígios ou qualquer processo semelhante poderá afetar negativamente os negócios, situação financeira e resultados operacionais da Devedora e da Fiadora. Tais eventos podem afetar negativamente a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, podendo prejudicar os potenciais investidores financeiramente.

Mudanças climáticas e aumento dos custos para cumprimento da regulação relativa à emissão de gases efeito estufa

As mudanças climáticas representam desafios e oportunidades para os negócios da Fiadora. Regulamentações ambientais mais restritivas podem resultar na imposição de custos associados às emissões de GEE (gases efeito estufa), seja através de exigências por parte dos órgãos ambientais ou por meio de outras medidas de natureza regulatória, como taxaço de carbono e criação de limitações pelo mercado nas emissões de gases de efeito estufa, que têm potencial para aumentar os custos operacionais e reduzir a produção da Fiadora.

Os riscos associados às mudanças climáticas também podem incluir dificuldades de acesso ao capital devido a problemas de imagem junto aos investidores, mudanças no perfil do consumidor, com redução do consumo de combustíveis fósseis e transições energéticas na economia mundial, em direção a uma matriz de mais baixo carbono, com a inserção de produtos substitutos aos combustíveis fósseis e o aumento uso da eletricidade para a mobilidade urbana. Esses fatores podem ter impactos negativos sobre a demanda dos produtos e serviços da Fiadora e podem onerar ou mesmo inviabilizar a implementação e a operação dos empreendimentos da Fiadora, impactando adversamente seus resultados e condição financeira, limitando algumas de suas oportunidades de crescimento, o que pode afetar negativamente a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, podendo prejudicar os potenciais investidores financeiramente.

Parte das atividades da Fiadora por meio de suas subsidiárias são conduzidas em imóveis de terceiros. Se a Fiadora, por meio de suas subsidiárias, não for capaz de manter ou renovar os contratos que regulam a ocupação da Fiadora por meio de suas subsidiárias nesses imóveis ou de celebrar novos contratos em condições que sejam comercialmente adequadas, as atividades da Fiadora por meio de suas subsidiárias podem ser adversamente afetadas.

A Fiadora por meio de suas subsidiárias conduz parte de suas atividades em imóveis de terceiros, que são objeto de contratos de locação, arrendamento ou parceria.

Os contratos de locação dos quais a Fiadora por meio de suas subsidiárias é parte preveem que os respectivos aluguéis serão reajustados anualmente pelo índice oficial de inflação. Em um cenário de hiperinflação, os resultados operacionais e a situação financeira da Fiadora por meio de suas subsidiárias podem ser adversamente afetados em razão dos reajustes aplicáveis aos aluguéis devidos no âmbito dos contratos de locação. Os contratos de arrendamento e parceria, por sua vez, estão vinculados à variação do preço dos próprios produtos comercializados pela Fiadora por meio de suas subsidiárias.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



Além disso, se, por qualquer motivo, a Fiadora, por meio de suas subsidiárias, não for capaz de manter seus contratos de locação, arrendamento ou parceria, celebrar novos contratos ou renová-los em condições que sejam comercialmente adequadas, a Fiadora, por meio de suas subsidiárias, pode ter suas atividades interrompidas e ser adversamente impactada, em razão de (i) custos decorrentes da realocação de operações, e (ii) perda e/ou diminuição de receita, incluindo se a Fiadora, por meio de suas subsidiárias, não for capaz de localizar imóveis substitutos adequados para suas atividades e/ou se a Fiadora, por meio de suas subsidiárias, demorar para localizá-los ou se localizar a preços elevados. Nesses casos, a situação financeira e os resultados operacionais da Fiadora por meio de suas subsidiárias podem ser adversamente afetados.

Por fim, com relação aos contratos de locação, a legislação aplicável prevê expressamente que qualquer uma das partes pode pedir a revisão do valor do aluguel após três anos do início da locação ou da última renegociação. Um aumento significativo no valor dos aluguéis dos imóveis em razão de ações revisionais também pode afetar adversamente a posição financeira e os resultados operacionais da Fiadora por meio de suas subsidiárias, o que pode afetar negativamente a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, podendo prejudicar os potenciais investidores financeiramente.

As operações internacionais expõem a Fiadora a riscos políticos e econômicos em outros países

As atividades internacionais da Fiadora a expõe a riscos não enfrentados por empresas que operam exclusivamente no Brasil. Os riscos associados às operações internacionais da Fiadora incluem: (i) controles de câmbio estrangeiro; (ii) mudanças nas condições políticas ou econômicas em um país ou região específica, especialmente em mercados emergentes como a Argentina; (iii) consequências potencialmente negativas resultantes de mudanças nos requisitos regulamentares; (iv) dificuldades e custos associados à observância de diferentes leis, tratados e regulamentos internacionais complexos; (v) encargo de impostos que podem exceder as aplicáveis no Brasil ou Argentina e outros países ou ganhos que podem estar sujeitos a regimes de retenção na fonte e um aumento nos impostos de repatriação; (vi) imposição de barreiras comerciais; e (vii) limitações à repatriação de lucros não distribuídos. A realização de qualquer um desses riscos pode afetar adversamente os negócios da Fiadora, resultados operacionais ou condição financeira. No período de nove meses findo em 31 de dezembro de 2021, 47,5% das receitas operacionais líquidas da Fiadora são oriundas das atividades internacionais (mercado externo). Tais riscos podem afetar negativamente a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, podendo prejudicar os potenciais investidores financeiramente

As operações de exportação da Fiadora estão sujeitas a uma ampla variedade de riscos e incertezas associados às operações internacionais.

No período de nove meses findo em 31 de dezembro de 2021, 47,5% das receitas operacionais líquidas da Fiadora são derivadas dos produtos exportados pela Fiadora (mercado externo). Tais exportações estão sujeitas a alguns fatores fora do controle da Fiadora que afetam a competitividade relativa do etanol brasileiro em outros mercados, como por exemplo, o regime de importação e tributação, bem como em incentivos à produção local existente em outros países e à criação de sistemas de distribuição para o etanol anidro/hidratado em países no exterior. Tendo em vista estes elementos, o futuro desempenho financeiro da Fiadora dependerá também das condições econômicas, políticas e sociais dos principais mercados para os quais a Fiadora exporta.

As atividades internacionais expõem a Fiadora a riscos não enfrentados por empresas que operam exclusivamente no Brasil. Os riscos associados a operações internacionais da Fiadora incluem:

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



- alterações em leis e regulamentações tributárias e outras leis e regulamentações gerais aplicáveis às atividades do setor de açúcar e etanol;
- alterações nas condições sociais, políticas e econômicas, inclusive recessões;
- quotas de importação e exportação;
- alterações nas condições trabalhistas locais;
- expropriação e nacionalização de ativos em uma jurisdição em particular; e
- restrições ao repatriamento de dividendos ou lucros.

A maioria dos países produtores de etanol e/ou açúcar, incluindo os Estados Unidos e os países da União Europeia, protegem os produtores locais da concorrência estrangeira por meio do estabelecimento de políticas governamentais e regulamentações que afetam a produção de etanol e açúcar, incluindo cotas, restrições à importação e exportação, subsídios, tarifas e direitos. Como resultado dessas políticas, os preços domésticos do etanol e do açúcar variam consideravelmente em alguns países. A Fiadora tem acesso limitado ou nenhum acesso a esses grandes mercados, por conta destas barreiras comerciais. Se essas medidas protecionistas continuarem em vigor, a Fiadora poderá não ser capaz de expandir suas atividades de exportação à taxa de crescimento que atualmente espera, ou poderá não ser capaz de expandir as suas atividades de exportação em absoluto, o que poderia afetar adversamente os negócios, resultados operacionais e situação financeira da Fiadora. Além disso, se novas barreiras forem estabelecidas em seus principais mercados de exportação, a Fiadora poderá enfrentar dificuldades em realocar seus produtos para outros mercados em termos favoráveis, e seus resultados financeiros e operacionais poderão ser adversamente afetados. A ocorrência de tais eventos pode afetar negativamente a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, podendo prejudicar os potenciais investidores financeiramente

As instalações e operações da Fiadora estão sujeitas a diversas leis, licenças e regulamentos no Brasil, relativos principalmente à proteção e integridade do meio ambiente, sendo que por estarem localizadas próximas a áreas urbanas, rurais e/ou industriais podem gerar impactos socioambientais devido à natureza de suas operações

A Fiadora está sujeita à regulamentações ambientais que se aplicam às suas operações, que, por estarem localizadas próximas a áreas urbanas, rurais e/ou industriais, podem gerar impactos socioambientais. Nesse sentido, a Fiadora é obrigada a obter previamente aprovações, licenças, alvarás ou autorizações das autoridades públicas.

Ainda, no âmbito do licenciamento ambiental, a Fiadora precisa submeter à aprovação prévia das autoridades ambientais estudos sobre impactos ambientais e sociais, bem como desenvolver suas atividades em conformidade com os termos das aprovações, licenças, permissões ou autorizações. Alterações significativas nas operações existentes também estão sujeitas a essas exigências. As permissões para operar podem ser temporariamente suspensas ou revogadas se houver evidências de violações graves das leis e regulações ambientais, de normas de saúde e segurança, o que pode causar um impacto relevante nos negócios, condição financeira e operações da Fiadora.

A obtenção e manutenção de autorizações e licenças necessárias pode ser um processo complexo e demorado e não há garantias de que as permissões necessárias sejam obtidas e mantidas em termos aceitáveis, em tempo hábil. Os custos e atrasos associados à obtenção e manutenção de licenças e ao cumprimento dessas licenças e leis e regulamentos aplicáveis podem impedir ou atrasar ou restringir materialmente a Fiadora de prosseguirem

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



com o desenvolvimento de um projeto de exploração ou a operação ou o desenvolvimento de um projeto. Qualquer falha no cumprimento das leis e regulamentos ou autorizações aplicáveis pode resultar em interrupção ou fechamento das operações ou multas aplicadas pelos órgãos e autoridades competentes, observado o devido processo legal, ou resultar em outras responsabilidades apuradas em ação judicial própria, os quais podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira ou resultados da operação da Fiadora. Além disso, novos ou mais rigorosos requisitos de licenciamento ambiental para as operações e projetos da Fiadora podem ser impostos pela legislação e, com isso, pode haver atrasos na obtenção de licenças ambientais ou outras licenças operacionais, ou não obtenção/não renovação de tais licenças. Esses eventos e custos adicionais podem ter um impacto negativo sobre a Fiadora e o retorno de seus projetos e podem tornar certos projetos economicamente ou de outra forma inviáveis.

Caso a Fiadora não seja capaz de cumprir as leis e regulamentações ambientais, a determinação das autoridades ambientais, bem como de obter previamente aprovações, licenças, alvarás ou autorizações das autoridades públicas, a Fiadora, se mantiver suas operações em desacordo com tais regulamentações ou ordens das autoridades competentes, pode sofrer responsabilizações civis, penalidades administrativas, sanções criminais ou ordens de fechamento, o que poderá causar um efeito adverso relevante sobre a reputação, condição financeira e resultados operacionais da Fiadora, o que pode afetar negativamente a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, podendo prejudicar os potenciais investidores financeiramente. *As atividades da Fiadora são inerentemente perigosas e envolvem alto risco operacional.*

A Fiadora produz, armazena e transporta produtos combustíveis que envolvem uma variedade de riscos operacionais e de segurança, incluindo a fabricação, manuseio, armazenamento e transporte de materiais inflamáveis, explosivos e tóxicos. Esses riscos podem resultar em ferimentos pessoais e morte, danos graves ou destruição de propriedade, instalações e equipamentos e danos ambientais. Um acidente importante em uma das instalações da Fiadora podem forçá-las a suspender suas operações e resultar em custos de remediação e/ou indenização significativos e perda de receita.

Além disso, o produto do seguro, se disponível, pode não ser recebido em tempo hábil e pode ser insuficiente para cobrir todas as perdas, incluindo lucros cessantes. Quebra de equipamentos, desastres naturais e atrasos na obtenção de suprimentos ou peças ou equipamentos de reposição necessários também podem afetar adversamente as operações de manufatura e, conseqüentemente, os resultados operacionais da Fiadora. Além disso, os custos associados ao cumprimento da legislação atual e futura relativa à proteção ambiental, saúde, segurança e as responsabilidades incorridas em conexão com o vazamento ou exposição a substâncias nocivas são substanciais. Qualquer aumento em tais custos pode ter um efeito material adverso nos negócios, resultados operacionais e situação financeira da Fiadora.

Qualquer contaminação do solo ou subterrâneo pode sujeitar a Fiadora a sanções administrativas, incluindo, mas não se limitando a, suspensão, paralisação, obrigatoriedade de pagamento de multas, que podem variar de R\$ 50 mil a R\$ 50 milhões e podem ser duplicadas ou triplicadas em caso de reincidência, uma obrigação para fazer despesas de capital e outras despesas ou uma obrigação de alterar materialmente ou cessar algumas operações. Além disso, a Fiadora pode estar sujeita à responsabilidade criminal e civil em caso de danos ambientais, que inclui a obrigação de reparar e/ou indenizar a área contaminada quaisquer danos causados ao meio ambiente, à saúde pública e a terceiros. A demonstração da relação causa-efeito entre o dano causado e a ação ou omissão, assim como a mera condição de proprietário, possuidor ou beneficiário do imóvel ou da atividade que causou o dano poder ser suficiente para desencadear a obrigação de reparar e/ou indenizar o dano ambiental (responsabilidade objetiva), o que pode afetar de forma adversa e material a imagem, reputação, as operações e resultados

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



financeiros da Fiadora. Tais eventos podem afetar negativamente a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, podendo prejudicar os potenciais investidores financeiramente.

A produção, o armazenamento e o transporte de combustíveis são atividades inerentemente perigosas

As operações da Fiadora envolvem riscos de segurança e outros riscos operacionais, incluindo o manuseio, a produção e o transporte de materiais altamente inflamáveis. Estes riscos podem resultar em lesão corporal ou morte, danificação ou destruição de instalações ou equipamentos, e danos ambientais. Um acidente suficientemente grande em uma das plantas ou instalações de armazenagem poderá forçar a suspensão temporária das atividades no local, resultando em custos de remediação significativos, perda de receitas e passivos contingentes. Adicionalmente, a cobertura de seguro pode não ser disponibilizada tempestivamente ou ser insuficiente para cobrir todas as perdas. A quebra de equipamentos, desastres naturais e atrasos na obtenção de produtos importados ou de peças de reposição ou de equipamentos também poderão afetar o processo produtivo e, conseqüentemente, o resultado das operações e da Fiadora, o que pode afetar negativamente a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, podendo prejudicar os potenciais investidores financeiramente.

A Fiadora incorre em custos substanciais para cumprir as normas ambientais e de saúde e pode estar exposta a responsabilidades no caso de não cumprir essas normas ou como resultado do no manuseio de materiais perigosos

A Fiadora é obrigada a obter licenças e/ou autorizações ambientais e de saúde (tais como licenças de instalação e operação) de autoridades governamentais para certos aspectos de suas operações. A falha em obter licenças ambientais e/ou de saúde ou em cumprir as condições sob as quais tais licenças são emitidas podem sujeitar a Fiadora a responsabilidades criminais, administrativas e/ou civis. Essas leis, normas e autorizações muitas vezes exigem que a Fiadora compre e instale equipamentos caros de controle de poluição ou faça mudanças operacionais para limitar os impactos reais ou potenciais no meio ambiente e/ou na saúde de seus funcionários. Além disso, a legislação ambiental brasileira estabelece restrições para a obtenção de financiamento de entidades públicas em caso de violação de certas obrigações de proteção ambiental. Quaisquer violações dessas leis e regulamentos ou condições de permissão podem resultar em multas substanciais, sanções criminais e revogações de autorizações de operação e/ou encerramento de instalações da Fiadora, além da obrigação de reparar e/ou indenizar quaisquer danos causados ao meio ambiente ou a terceiros.

As penalidades administrativas e criminais são impostas em caso de descumprimento da legislação ambiental. A Fiadora deve também, em relação às suas áreas agricultáveis, respeitar os limites das Áreas de Preservação Permanente e Reservas Legais, sob pena de sanções civis, criminais e administrativas, incluindo, mas não se limitando, a suspensões, embargos de áreas, bem como o pagamento de multas que podem variar entre R\$50 a R\$50 milhões, as quais podem ser dobradas ou triplicadas no caso de reincidência, podendo resultar, ainda, na necessidade de investimentos adicionais. Além disso, a obrigação de reparar e/ou indenizar os danos ambientais causados pode ser imposta a todas as partes consideradas responsáveis pela ocorrência de tais danos, seja direta ou indiretamente e independentemente de culpa (responsabilidade solidária e objetiva). Conseqüentemente, quando a Fiadora contrata terceiros para realizar trabalhos a elas, não estão isentas de responsabilidade por quaisquer danos ambientais causados por esses contratados, como descarte de resíduos ou supressão de vegetação. A Fiadora

71

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



pode ser responsabilizada por todas e quaisquer consequências decorrentes da exposição de pessoas a substâncias nocivas ou outros danos ambientais. Os custos de cumprimento da legislação atual e futura relacionada à proteção ambiental, saúde e segurança, e as contingências decorrentes de danos ambientais e da imposição de multas e outras penalidades por órgãos ambientais e reguladores, bem como indenizações pleiteadas por terceiros afetados podem ter um efeito material adverso nos negócios, resultados operacionais e também na condição financeira da Fiadora, podendo afetar negativamente a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, podendo prejudicar os potenciais investidores financeiramente. A Fiadora pode estar sujeita ao desembolso de recursos financeiros significativos a fim de remediar, conter e/ou indenizar danos ambientais ou falhas no cumprimento de certas obrigações ambientais e sociais. Além disso, qualquer dano ou não conformidade pode resultar em interrupções das operações da Fiadora de acordo com ordens de autoridades governamentais ou restrições na obtenção de financiamento de instituições governamentais. Qualquer uma dessas consequências poderia ter um impacto financeiro significativo sobre a Fiadora. Além disso, a promulgação de novas normas pode exigir que a Fiadora gaste recursos significativos para cumprir suas obrigações ambientais.

A extensa regulamentação ambiental à qual a Fiadora está sujeita também podem levar a atrasos na implementação de novos projetos, dados os consideráveis procedimentos administrativos e o tempo necessário para a obtenção de licenças ambientais de órgãos governamentais.

Com as leis ambientais e sua aplicação tornando-se cada vez mais rigorosas, os gastos da Fiadora para cumprir tais requisitos ambientais tende a aumentar no futuro. Além disso, a possível implementação de novos regulamentos, mudanças nos regulamentos existentes ou a adoção de outras medidas podem aumentar a quantidade e frequência dos gastos da Fiadora com a preservação ambiental de forma significativa em comparação com as estimativas atuais ou custos históricos. Quaisquer despesas futuras não planejadas podem obrigar a Fiadora a reduzir ou abrir mão de investimentos estratégicos e, como resultado, poderá afetá-las material e adversamente. Tais eventos podem afetar negativamente a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, podendo prejudicar os potenciais investidores financeiramente.

A Fiadora é parte em vários processos administrativos e judiciais por supostas falhas no cumprimento das leis ambientais e de saúde, que podem resultar em multas, paralisações ou outros efeitos adversos nas operações da Fiadora. Autuações, processos e embargos na esfera administrativa também podem levar a desdobramentos cíveis ou criminais contra a Fiadora. Os custos da Fiadora para cumprir as leis ambientais, de saúde e segurança atuais e futuras, e suas responsabilidades decorrentes de liberações passadas ou futuras de, ou exposição a substâncias perigosas podem afetar adversamente negócios ou desempenho financeiro da Fiadora, inclusive a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, o que pode vir a prejudicar os potenciais investidores.

O não cumprimento dos compromissos sustentáveis assumidos ao mercado pode gerar impacto reputacional negativo para a Fiadora

A Fiadora se comprometeu publicamente a atingir uma série de objetivos sustentáveis, baseando-se nos 14 ODSs (Objetivos de Desenvolvimento Sustentável) da ONU (Organização das Nações Unidas).

Entre eles, destaca-se o compromisso de, até 2030: (i) reduzir a pegada de carbono de etanol e açúcar em 10%; (ii) reduzir a captação de água de fontes externas em 10%; (iii) aumentar o indicador GJ/há (Giga joules por hectare) em 15%; (iv) garantir rastreabilidade de 100% do volume de cana moída; (v) garantir programas de sustentabilidade internacionalmente reconhecidos para as fontes de cana-de-açúcar; (vi) manter todas as unidades

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



em operação certificadas por um padrão internacionalmente reconhecido; (vii) promover avanços na área de direitos humanos nas operações e na cadeia de suprimentos da Fiadora; (viii) influenciar de maneira ativa os parceiros estratégicos da Fiadora por meio de suas subsidiárias a eliminarem os riscos de violação de valores de Ética e Compliance da Fiadora por meio de suas subsidiárias; e (ix) ter ao menos 30% de mulheres em cargos de liderança até 2025. Para maiores informações, vide item 7.9 do Formulário de Referência da Raizen Energia.

Os mesmos objetivos e princípios estão também dispostos na Política de Sustentabilidade da Fiadora. O não cumprimento, pela Fiadora e suas controladas, de tais compromissos, poderá impactar negativamente a reputação da Fiadora, causando um efeito material adverso nas operações e resultados da Fiadora, podendo inclusive afetar negativamente a capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, podendo prejudicar os potenciais investidores financeiramente.

A Devedora é uma sociedade anônima de capital fechado.

A Devedora é constituída sob a forma de sociedade *anônima de capital fechado* nos termos previstos no Código Civil e na Lei das Sociedades por Ações. Desta forma, os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades em obter informações adicionais da Devedora.

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

As operações da Devedora exigem volumes significativos de capital de giro. A Devedora poderá ser obrigada a levantar capital adicional, proveniente da venda de títulos de dívida ou de empréstimos bancários, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades. Não se pode assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que terá condições satisfatórias. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades, o que poderia prejudicar de maneira relevante a sua situação financeira e resultados operacionais e, assim, dificultar ou impedir a sua capacidade de pagamento das Debêntures, afetando adversamente, por consequência, o pagamento dos CRI.

Capacidade financeira da Devedora.

A Devedora está sujeita a riscos financeiros que podem influenciar diretamente o adimplemento das obrigações previstas nas Debêntures. A capacidade do Patrimônio Separado dos CRI de suportar as obrigações estabelecidas no Termo de Securitização depende do adimplemento das obrigações assumidas pela Devedora, nos termos das Debêntures. Portanto, a ocorrência de eventos que afetem negativamente a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado dos CRI de suportar as obrigações relativas aos CRI, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

Capacidade operacional da Devedora.

A Devedora está sujeita a riscos operacionais que podem influenciar diretamente o adimplemento das obrigações previstas nas Debêntures. Eventuais alterações na capacidade operacional da Devedora podem afetar seus fluxos de caixa e provocar um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



A Devedora está exposta à possibilidade de perdas relacionadas a desastres naturais, catástrofes, acidentes, incêndios e outros eventos que não estão sob seus controles e que podem vir a ter um efeito material adverso em seus volumes de distribuição e, conseqüentemente, no desempenho financeiro da Devedora.

As operações da Devedora estão sujeitas a certos riscos que podem vir a afetar as suas propriedades, instalações, infraestrutura, redes de distribuição e estoques. Assim, incêndios, explosões, vazamentos de combustível e outros produtos inflamáveis, acidentes, interrupções de negócios devido a eventos políticos, reivindicações trabalhistas, manifestações de grupos ou associações sociais e/ou ambientais, greves (de funcionários próprios ou vinculados a entidades com as quais têm relacionamento), surtos de doenças, como a pandemia do COVID-19, condições climáticas adversas e desastres naturais, como inundações e deslizamentos de terra, ataques cibernéticos, falhas mecânicas, dentre outros eventos, podem resultar em perda de receita, assunção de passivos ou aumento de custos. Além disso, a Devedora está sujeita a paradas e bloqueios de rodovias e outras vias públicas, como foi o caso da greve dos caminhoneiros iniciada em maio de 2018, em todas as regiões do Brasil, pela redução dos impostos incidentes sobre o diesel e mudanças na política de preços de combustíveis. Paradas e bloqueios de rodovias e outras vias públicas podem afetar adversamente os negócios e resultados da Devedora. A cobertura de seguros da Devedora poderá não ser suficiente para protegê-la integralmente contra esse tipo de fatalidade. Tais perdas podem vir a afetar adversamente o desempenho financeiro da Devedora e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento das Debêntures e, ato contínuo, o pagamento dos CRI, vindo a prejudicar financeiramente os potenciais investidores.

RISCOS MÉDIOS

Riscos Relacionados à Emissora

O objeto da companhia securitizadora e o Patrimônio Separado

A Emissora é uma companhia securitizadora de Direitos Creditórios Imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer Direitos Creditórios Imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos Direitos Creditórios Imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários por parte dos devedores, a Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

Manutenção de Registro de companhia aberta pela Emissora

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 Emissora foi autorizada em 30 de janeiro de 2015 a realizar emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). A sua atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários se de Certificados de Recebíveis Imobiliários depende da manutenção de seu registro de Emissora aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às Emissoras abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis Imobiliários.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



Crescimento da Emissora e de seu capital

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

A Importância de uma Equipe Qualificada

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

Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis

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

Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ou dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em seu país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes

75

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Geral pelos Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Riscos relacionados a seu controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle

A Emissora possui como controladores a True One Participações S.A. e a Cadência Ltda. A Controladora True One Participações S.A. tem como principal fonte de resultados as atividades exercidas pela True Securitizadora S.A. cujos riscos foram mencionados no item 4.1.a do Formulário de Referência da Emissora, não havendo riscos adicionais a serem mencionados.

Riscos relacionados a seus acionistas

Não aplicável para a Emissora tendo em vista que inexistem ações de emissão da Emissora negociadas no mercado de capitais brasileiro e pelo fato de a Emissora possuir poucos acionistas em sua composição acionária.

Riscos relacionados a suas controladas e coligadas

A Emissora não possui sociedades controladas. No que se refere à Ares Serviços Imobiliários Ltda. e Pointer Participações Ltda., sociedade coligada da Emissora, a Emissora entende que não há fatores de riscos relacionados a essas sociedades.

Riscos relacionados a seus fornecedores

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para execução de diversas atividades tendo com a finalidade de atender o seu objeto social, tais como: assessores jurídicos, agentes fiduciários, empresas prestadoras de serviços de auditoria e cobrança de créditos pulverizados, agências classificadoras de risco, banco liquidante, coordenadores para distribuir os Certificados de Recebíveis Imobiliários ou Certificados de Recebíveis do Agronegócio, entre outro se poderá ficar dependente de determinados fornecedores específicos, o que pode afetar os seus resultados.

Riscos relacionados aos clientes da Emissora

A Emissora depende da originação de novos negócios de securitização imobiliária ou de 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 ou de Agronegócio, por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores o que pode reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Recebíveis do Agronegócio reduzindo assim as emissões e como consequência as receitas da Emissora.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



Riscos relacionados à regulação dos setores em que o emissor atue

Atualmente, o investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários goza de benefício fiscal

(a) quando da sua aquisição por pessoas físicas (isenção de imposto de renda), e (b) caso o Certificados de Recebíveis Imobiliários venha a ser enquadrado na Lei nº 12.431 (benefício fiscal para investidores não residentes de paraísos fiscais). Adicionalmente, a regulamentação do Conselho Monetário Nacional incentiva as instituições financeiras a investirem em Certificados de Recebíveis Imobiliários de lastros específicos. Tais benefícios podem ser restringidos ou extintos no futuro. Caso isso ocorra a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários pelos investidores poderá ser reduzida, o que poderá impactar negativamente à Emissora. Os rendimentos gerados por aplicação em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) por pessoas físicas estão atualmente isentos de Imposto de Renda, por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Tais benefícios podem ser restringidos ou extintos no futuro. Caso isso ocorra, à demanda pela aquisição destes valores mobiliários pelos investidores poderá ser reduzida o que poderá impactar negativamente à Emissora.

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora era, na data base de 31 de dezembro de 2021, de R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais). 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.

A Diligência Jurídica apresentou Escopo Restrito

O processo de auditoria legal conduzido em relação à emissão das Debêntures e dos CRI, para os fins da Oferta Restrita, apresentou escopo restrito e não incluiu a aferição da capacidade de pagamento quanto aos Direitos Creditórios Imobiliários. Adicionalmente, a Emissora não foi objeto de auditoria legal.

Riscos relacionados a questões socioambientais

A não observância da legislação ambiental e/ou trabalhista por devedores cujos títulos lastreiam Certificados de Recebíveis do Agronegócio ou Certificados de Recebíveis Imobiliários podem levar à inadimplência destes, tendo em vista as diversas sanções que podem ser determinadas, como pagamento de multa ou mesmo uma sanção criminal, bem como ocasionar a revogação da sua licença ou suspensão de determinadas atividades. Além disso, o não cumprimento das leis e regulamentos ambientais poderia restringir a capacidade desses devedores na obtenção de financiamentos junto às instituições financeiras. Ademais, infringência à legislação que trata do combate ao trabalho infantil e ao trabalho escravo, bem como ao crime contra o meio ambiente, possuem um risco de imagem que pode trazer efeitos adversos para a Emissora.

Riscos relacionados à mudança climática

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



A cadeia do agronegócio no âmbito dos negócios da Fiadora está vulnerável à mudança climática. A comunidade científica tem desenvolvido um consenso de que o aquecimento global vai continuar a ocorrer mesmo que a emissão de gases estufa desacelere, reforçando a necessidade ações de adaptação à mudança de clima por parte dos participantes da cadeia do agronegócio. O agravamento de condições climáticas adversas pode afetar negativamente o negócio da Emissora e o resultado de sua operação, pois afeta seus devedores.

Riscos associados à guarda física de documentos pelo Custodiante

A Emissora contratará o Custodiante, que será responsável pela guarda física dos Documentos Comprobatórios que evidenciam a existência dos Direitos Creditórios Imobiliários. A perda e/ou extravio de referidos Documentos Comprobatórios poderá resultar em perdas para os Titulares de CRI.

Não será emitida carta conforto por auditores independentes da Emissora no âmbito da Oferta.

No âmbito desta Emissão não será emitida manifestação escrita por parte dos auditores independentes da Emissora acerca da consistência das informações financeiras da Emissora constantes dos Documentos da Operação com as demonstrações financeiras e com as informações financeiras trimestrais por ela divulgada. Consequentemente, os auditores independentes da Emissora não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras da Emissora constantes nos Documentos da Operação.

Risco da Ausência de opinião legal sobre o Formulário de Referência da Fiadora

O Formulário de Referência da Fiadora não foi objeto de auditoria legal para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre *due diligence* com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Fiadora, incluindo, mas não se limitando, a conformidade do Formulário de Referência da Fiadora com os termos da Resolução da CVM 80, e demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis, podendo gerar prejuízos financeiros aos potenciais investidores.

Risco da não realização da carteira de ativos.

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de direitos creditórios, tendo como objeto social a aquisição e securitização de direitos creditórios por meio da emissão de certificados de recebíveis, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Direitos Creditórios 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 Direitos Creditórios 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.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



Riscos da Operação de Securitização

Recente desenvolvimento da securitização dos Direitos Creditórios Imobiliários pode gerar riscos judiciais aos investidores dos CRI

A securitização de Direitos Creditórios Imobiliários é uma modalidade de operação recente no Brasil. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997 e parcialmente revogada em 03 de agosto de 2022 pela Lei 14.430, a qual criou novo marco para as operações de securitização no mercado de capitais brasileiro. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

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

Recente regulamentação específica acerca das emissões de certificados de recebíveis imobiliários

A atividade de securitização de Créditos Imobiliários está sujeita à Lei 9.514, à Resolução CVM 60, à Resolução CVM 160 e à Lei 14.430, no que se refere a distribuições públicas de certificados de recebíveis imobiliários. Como a Resolução CVM 60, a Resolução CVM 160 e a Lei 14.430 foram recentemente publicadas, poderão surgir diferentes interpretações acerca da Resolução CVM 60, da Resolução CVM 160 e da Lei 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, podendo resultar em prejuízos aos Investidores.

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 não continuidade 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, podendo resultar em prejuízos aos Investidores Profissionais.

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, notadamente, na eventualidade de necessidade de se buscar reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais e/ou extrajudiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos.

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

A Emissora é uma companhia securitizadora de recebíveis imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujo patrimônio é administrado separadamente do patrimônio da Securitizadora. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Direitos Creditórios Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI. Caso os pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora e/ou pela Fiadora, na forma prevista na Escritura de Emissão, a Devedora e/ou a Fiadora não terão qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Em Assembleia Geral, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação destes, de forma que seu resultado poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI.

O risco de descasamento, interrupção ou inadimplemento no pagamento da remuneração das Debêntures poderá afetar negativamente o pagamento da Remuneração dos CRI

As fontes de recursos que a Emissora disporá para pagamento da Remuneração dos CRI aos Titulares de CRI decorrem dos pagamentos, pela Devedora e/ou pela Fiadora, da remuneração das Debêntures. Cada pagamento de remuneração das Debêntures ocorrerá com, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis de intervalo do pagamento correspondente de Remuneração dos CRI. Não existe garantia de que não ocorrerá descasamento, interrupção ou inadimplemento do pagamento da remuneração das Debêntures por parte da Devedora e/ou da Fiadora, de modo que tais pagamentos podem não ocorrer ou ocorrer em datas diferentes das datas previstas na Escritura de Emissão, o que poderá afetar negativamente o fluxo de pagamento esperado pelos Titulares de CRI com relação à Remuneração dos CRI.

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

A Emissora, na qualidade de adquirente dos Direitos Creditórios Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 29, § 1º, inciso I da Lei 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Direitos Creditórios 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 Direitos Creditórios Imobiliários ou em caso de perda dos Documentos Comprobatórios também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



Riscos do Regime Fiduciário

Risco da Existência de Credores Privilegiados

A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que “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”. Nesse sentido, as Debêntures e os Direitos Creditórios Imobiliários delas decorrentes, inclusive em função da execução de suas garantias, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os Titulares de CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização dos créditos do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível que créditos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Emissora perante aqueles credores.

RISCOS MENORES

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

Riscos relacionados às condições econômicas e políticas do Brasil ou da Argentina podem afetar negativamente os negócios da Devedora e da Fiadora

A economia brasileira e a economia argentina têm sido caracterizadas por intervenções frequentes e, ocasionalmente, extensivas do Governo Federal Brasileiro e do Governo argentino, bem como por ciclos econômicos instáveis. O Governo Federal Brasileiro e o Governo argentino têm frequentemente alterado as políticas monetárias, tributárias, de crédito, tarifas e outras políticas para influenciar o curso da economia brasileira e da economia argentina, respectivamente. As ações do Governo Federal Brasileiro para controlar a inflação implicaram, por vezes, a fixação dos controles dos salários e dos preços, o bloqueio do acesso às contas bancárias, a imposição de controles cambiais e a limitação das importações no Brasil. A Emissora, a Devedora e a Fiadora não podem prever quais políticas o governo brasileiro ou governo argentino pode adotar ou alterar ou o efeito que tais políticas poderiam ter sobre os seus negócios e sobre a economia brasileira ou sobre a economia argentina. Quaisquer novas políticas ou alterações a políticas atuais podem ter um efeito adverso relevante sobre os negócios, resultados operacionais e condição financeira da Emissora, da Devedora e da Fiadora. Os negócios, desempenho financeiro e resultados operacionais da Devedora e da Fiadora podem ser adversamente afetados por mudanças na política e regulamentos que envolvam ou afetem determinados fatores, tais como:

- inflação;
- movimentos cambiais;

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



- políticas de controle cambial;
- flutuações das taxas de juros;
- liquidez disponível no mercado interno de capitais, crédito e mercados financeiros;
- expansão ou contração da economia brasileira ou da economia argentina, medida pelas taxas de crescimento do PIB;
- greves nos portos, alfândegas e autoridades fiscais;
- mudanças nos regulamentos do mercado de transporte;
- escassez de energia e água e racionamento;
- aumentos de preços do petróleo e de outros insumos;
- instabilidades de preços;
- políticas fiscais; e
- outros desenvolvimentos econômicos, políticos, diplomáticos e sociais no Brasil, na Argentina ou em locais que afetem o Brasil e/ou Argentina.

A instabilidade resultante de qualquer mudança do governo brasileiro ou do governo argentino em políticas ou regulamentações que possam afetar estes ou outros fatores no futuro podem contribuir para a incerteza econômica no Brasil ou na Argentina, respectivamente, e intensificar a volatilidade do mercado de capitais brasileiro e argentino e dos valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras ou por empresas argentinas. O Governo Federal tem poder para definir políticas e ações em relação à economia brasileira e, portanto, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas brasileiras. O Governo Federal Brasileiro e o Governo Argentino podem estar sujeitos a pressões internas para ajustar as políticas macroeconômicas atuais, a fim de atingir taxas mais altas de crescimento econômico. A Devedora e a Fiadora não podem prever quais políticas serão adotadas pelo governo brasileiro ou pelo governo argentino. Além disso, no passado, a economia brasileira e a economia argentina têm sido afetadas pelos acontecimentos políticos dos países, que também afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, afetando adversamente o desempenho da economia brasileira ou da economia argentina, respectivamente. Além disso, qualquer indecisão do governo brasileiro ou do governo argentino em implementar mudanças em certas políticas ou regulamentações podem contribuir para a incerteza econômica no Brasil ou na Argentina, respectivamente, e maior volatilidade para o mercado de capitais brasileiro ou argentino e os valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras ou por empresas argentinas. Qualquer dos acontecimentos acima pode afetar negativamente os negócios, resultados operacionais e condição financeira da Devedora e da Fiadora, bem como o preço dos seus valores mobiliários.

Acontecimentos e a percepção de risco em outros países podem afetar adversamente a economia brasileira e o preço de mercado dos valores mobiliários dos emissores brasileiros

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo os Estados Unidos, os países europeus, bem como outros países da América Latina e de economias emergentes. Embora a conjuntura econômica dos Estados Unidos e dos países europeus seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, bem como afetar adversamente a disponibilidade de crédito a companhias brasileiras no

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



mercado internacional, com a significativa saída de recursos do país e diminuição da quantidade de moeda estrangeira investida no país. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Isto pode afetar adversamente o preço de mercado dos valores mobiliários da Devedora e da Fiadora e comprometer sua capacidade de financiar as suas operações no futuro em termos favoráveis. Nos últimos anos, houve um aumento na volatilidade em todos os mercados brasileiros devido, entre outros fatores, a incertezas sobre como os ajustes de política monetária nos Estados Unidos afetariam os mercados financeiros internacionais, a crescente aversão aos riscos relacionados aos mercados emergentes e as incertezas brasileiras nos planos macroeconômico e político. Essas incertezas podem afetar negativamente a Devedora e a Fiadora. Além disso, a Devedora e a Fiadora continuam a ser expostas a turbulências e volatilidade nos mercados financeiros globais por causa de seus efeitos sobre o ambiente econômico e financeiro, particularmente no Brasil, tais como desaceleração da economia, um aumento na taxa de desemprego, diminuição do poder de compra dos consumidores e a falta de disponibilidade de crédito. A perturbação ou a volatilidade nos mercados financeiros globais poderiam aumentar ainda mais os efeitos negativos no ambiente financeiro e econômico no Brasil, o que poderia ter um efeito adverso relevante nos negócios, resultados operacionais e condições financeiras da Devedora e da Fiadora.

A inflação e as medidas governamentais para conter a inflação podem afetar negativamente a economia brasileira, o mercado de valores mobiliários, os negócios, operações e os preços de mercado dos valores mobiliários da Devedora e da Fiadora

O Brasil tem experimentado taxas de inflação extremamente altas no passado e, portanto, implementado políticas monetárias que resultaram em uma das maiores taxas de juros do mundo. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação incluem, muitas vezes, a manutenção de altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. A inflação, ações de combate à inflação e especulação pública sobre possíveis ações adicionais também contribuíram materialmente à incerteza econômica no Brasil e à maior volatilidade nos mercados de valores mobiliários brasileiros. As medidas do governo brasileiro para combater a inflação, principalmente por meio do Banco Central do Brasil, tiveram e poderão ter efeitos significativos na economia brasileira e nos negócios da Devedora e da Fiadora. O Brasil pode apresentar altos níveis de inflação em períodos futuros. Se o Brasil tiver altas taxas de inflação, o Governo Federal pode decidir intervir na economia, inclusive através da implementação de políticas governamentais que podem ter um efeito adverso sobre a Devedora, a Fiadora e os seus clientes. Além disso, se o Brasil experimentar altas taxas de inflação, a Devedora e a Fiadora poderão ser impedidas de ajustar os preços de seus produtos para compensar os efeitos da inflação em sua estrutura de custos, o que pode ter um efeito adverso sobre elas.

A instabilidade cambial

Em decorrência de pressões inflacionárias e ajustes na política econômica Brasileira, a moeda brasileira tem historicamente sofrido forte oscilação em relação ao Dólar e outras moedas estrangeiras. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes cambiais variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. Não há garantia de que o Real não irá se desvalorizar ou valorizar ainda mais em relação ao Dólar. A desvalorização do Real em relação ao Dólar pode resultar em pressões inflacionárias adicionais no Brasil, levando a um aumento nas 83
taxas de juros, limitando o acesso da Emissora, da Devedora e da Fiadora aos mercados financeiros estrangeiros e enfraquecendo a confiança dos investidores no Brasil, além de reduzir o preço de mercado dos CRI e exigir a

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



implementação de políticas recessivas pelo Governo Federal. Por outro lado, a valorização do Real em relação ao Dólar pode levar a uma deterioração da conta corrente e da balança de pagamentos do país, o que pode comprometer as exportações brasileiras. Qualquer um desses eventos pode prejudicar a economia brasileira como um todo, incluindo os resultados da Emissora, da Devedora e da Fiadora. Uma parcela significativa das vendas de açúcar da Devedora é realizada em Dólares. Portanto, uma desvalorização do Real em relação ao Dólar pode ter o efeito de aumentar as vendas da Devedora. Por outro lado, uma valorização do Real em relação ao Dólar pode ter o efeito oposto. Além disso, a Devedora e a Fiadora também estão expostas ao risco de câmbio decorrente de empréstimos e financiamentos denominados em Dólares e Euros e instrumentos financeiros derivativos para proteção de empréstimos e financiamentos em moeda estrangeira.

As altas taxas de juros podem afetar adversamente as operações e a condição financeira da Devedora e da Fiadora

As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação incluíram frequentemente a manutenção de uma política monetária com taxas de juro elevadas. As altas taxas de juros podem afetar o custo de obtenção de empréstimos e também o custo do endividamento da Devedora e da Fiadora. Este aumento das despesas financeiras pode afetar negativamente a capacidade da Devedora e da Fiadora de honrar suas obrigações financeiras, na medida em que reduz sua disponibilidade de caixa.

Redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode impactar negativamente a Emissora, a Devedora e a Fiadora

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captação de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e a atual desaceleração das economias europeias e americana, incluindo eventual redução de *rating* soberano do Brasil, podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, incluindo a Emissora, a Devedora e a Fiadora.

Eventos em outros países com impacto negativo sobre a economia brasileira Condições econômicas globais podem afetar a economia brasileira e a demanda pelos produtos da Devedora e da Fiadora, notadamente o etanol. Por exemplo, uma recessão global pode vir a provocar uma redução na demanda global pelos produtos da Devedora e da Fiadora, seja via consumo menor ou via implementação de medidas que levem à proteção da produção local. Em ambos os casos, a consequência seria redução dos preços para os produtos da Devedora e da Fiadora no mercado externo, afetando sua performance financeira e, conseqüentemente, a sua capacidade de honrar com as obrigações de pagamento ou garantia do pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários. A Devedora e a Fiadora têm uma parte substancial das suas receitas líquidas sendo gerada em atividades de exportação, normalmente faturadas em dólares norte-americanos. Ao mesmo tempo, a maioria dos custos da Devedora e da Fiadora está denominada em reais. Conseqüentemente, as margens operacionais da Devedora e da Fiadora poderão ser adversamente afetadas quando houver uma valorização do real frente ao dólar norte-americano. Além disso, a Devedora e a Fiadora possuem endividamento com taxas pré e pós fixadas estando expostas ao risco de variações na taxa de juros. Caso haja um aumento nas taxas de juros, os resultados financeiros da Devedora e da Fiadora podem ser afetados.

A atual crise econômica e política no Brasil pode ter um efeito material adverso nos negócios, operações e condições financeiras da Devedora e da Fiadora

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



A Devedora e a Fiadora não são capazes de estimar o impacto que os avanços políticos e macroeconômicos, sejam estes globais ou brasileiros, causarão em seus negócios. Além disso, devido à atual instabilidade política, existe uma incerteza substancial em relação às políticas econômicas futuras, não sendo possível prever quais políticas serão adotadas pelo governo brasileiro e se essas políticas afetarão negativamente a economia, seus negócios ou seu desempenho financeiro. A recente instabilidade econômica e política levou a uma percepção negativa da economia brasileira e a uma maior volatilidade nos mercados de valores mobiliários brasileiros, o que também pode afetar adversamente a Devedora, a Fiadora e seus valores mobiliários. Qualquer instabilidade econômica contínua e incerteza política pode afetar negativamente os negócios da Devedora e da Fiadora.

A deficiência de mão-de-obra e infraestrutura no Brasil podem afetar o crescimento econômico e causar efeitos materiais adversos à Devedora e Fiadora

O desempenho da Devedora e da Fiadora depende da saúde geral e do crescimento da economia brasileira. O crescimento contínuo é limitado pela infraestrutura brasileira inadequada, incluindo a potencial escassez de energia elétrica e de meios de transporte, logística e telecomunicações, a falta de mão-de-obra qualificada e a falta de investimentos privados e públicos nessas áreas. Qualquer um desses fatores pode levar à volatilidade do mercado de trabalho e impacto geral na renda, poder de compra e consumo, o que poderia limitar o crescimento ou resultar em contração da economia brasileira e, conseqüentemente, causar um efeito adverso relevante nos negócios da Devedora e da Fiadora. Além disso, as deficiências na rede rodoviária, ferroviária e fluvial das áreas em que a Devedora opera (como, por exemplo, estradas não pavimentadas ou sem manutenção e a falta de ferrovias, especialmente nas regiões mais afastadas do porto) geram altos custos de logística e, conseqüentemente, perda de rentabilidade da cana-de-açúcar e/ou do etanol. Da mesma forma, a falha ou negligência no transporte, seja em trens, caminhões ou embarcações, pode levar à perda de produção, desperdício ou danos à cana-de-açúcar. Mudanças climáticas constantes, como chuvas excessivas, levaram a um agravamento do estado de conservação das estradas, o que pode levar a um aumento das perdas na produção. As deficiências de infraestrutura mencionadas acima tornam mais difícil à Devedora e à Fiadora a condução de seus negócios nas áreas em que opera e, conseqüentemente, ocasionam efeitos adversos em seus negócios.

Futuras políticas governamentais e regulamentação podem afetar adversamente as operações e rentabilidade da Devedora e Fiadora

As atividades da Devedora e da Fiadora podem ser materialmente afetadas por novas políticas e regulamentações implementadas por autoridades federais, estaduais e municipais, sejam elas brasileiras ou estrangeiras. Políticas governamentais que afetam a atividade econômica, tais como tarifas, impostos e subsídios podem influenciar a rentabilidade das atividades da Devedora e da Fiadora. Futuras políticas governamentais brasileiras e estrangeiras podem afetar adversamente a oferta, demanda e preços de produtos ou serviços da Devedora e da Fiadora, ou restringir a capacidade dessas empresas operarem em seus mercados atuais ou futuros, afetando o seu desempenho financeiro.

Alterações nas leis tributárias podem aumentar a carga tributária da Devedora e da Fiadora e, como resultado, afetar adversamente a sua lucratividade

O governo brasileiro implementa regularmente mudanças nos regimes fiscais que podem aumentar a carga tributária sobre a Devedora, Fiadora, suas subsidiárias, controladas e seus clientes. Estas alterações incluem modificações em alíquotas e, ocasionalmente, a criação de tributos novos ou temporários, cujos recursos se destinam a propósitos governamentais específicos.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



Instabilidade Política no Brasil

O ambiente político brasileiro historicamente influenciou e continua a influenciar a economia do Brasil, bem como a confiança dos investidores e do público em geral, resultando em desaceleração econômica e volatilidade dos preços dos títulos (incluindo valores mobiliários) emitidos por empresas brasileiras. Recentemente, o cenário político e econômico brasileiro passou por altos níveis de volatilidade e instabilidade, incluindo a contração do produto interno bruto, ou PIB, fortes oscilações do real em relação ao dólar americano, aumento do desemprego e menores níveis de gastos e confiança do consumidor. Esse cenário pode se intensificar com a eleição presidencial brasileira a ser realizada em outubro de 2022.

Em especial, o mercado de capitais brasileiro tem observado um aumento na volatilidade devido à incerteza das investigações em andamento pela Polícia Federal e pelo Ministério Público Federal. Essas investigações afetaram o ambiente econômico e político do Brasil. Alguns integrantes do governo e do poder legislativo, bem como executivos de grandes empresas públicas e privadas, estão sob acusações de corrupção por supostamente aceitarem subornos em troca de contratos de concessão do governo com empresas dos setores de infraestrutura, petróleo, gás e construção, entre outros. Esses subornos supostamente financiaram campanhas de partidos políticos e não foram contabilizados ou divulgados publicamente, resultando no enriquecimento pessoal dos beneficiários do esquema de corrupção. Como consequência, vários políticos, incluindo integrantes do Congresso Nacional e executivos de grandes empresas públicas e privadas renunciaram a seus cargos e/ou foram presos, enquanto outros ainda estão sob investigação por conduta antiética e ilegal identificada durante essas investigações. O eventual desfecho dessas e de outras investigações permanece incerto, mas essas investigações já afetaram negativamente a reputação das empresas envolvidas, bem como a percepção geral do mercado sobre a economia brasileira. Não há garantia de que essas investigações em andamento não levarão a mais instabilidade política e econômica, ou se novas alegações contra membros e executivos do governo e/ou empresas privadas surgirão no futuro.

O Presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo a Devedora. Além disso, qualquer dificuldade do governo federal em conseguir maioria no congresso nacional poderia resultar em impasse no Congresso, agitação política e manifestações e/ou greves que poderiam afetar adversamente as operações da Devedora. Incertezas em relação à implementação, pelo governo, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como à legislação pertinente, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros.

O Presidente do Brasil tem sido duramente criticado no Brasil e internacionalmente a respeito, dentre outros, da condução do combate à pandemia da COVID-19. No intuito de investigar as ações e omissões do governo federal no combate à COVID-19, incluindo possíveis irregularidades, fraudes e superfaturamento em contratos de serviços realizados com recursos originados da União, foi criada uma Comissão Parlamentar de Inquérito, aumentando a incerteza política e prejudicando a estabilidade do Brasil, considerando, inclusive, alegações de corrupção contra o Presidente do Brasil e seus familiares. Ao longo de 2021, a Câmara dos Deputados recebeu inúmeros pedidos de impeachment do Presidente do Brasil em decorrência de tais fatos. À medida que o apoio ao impeachment do Presidente do Brasil ganha força e que aumentam as especulações sobre uma intervenção militar no Brasil, a instabilidade política no Brasil tem se intensificado e poderá continuar a desestabilizar o ambiente político e econômico brasileiro.

Não há garantia sobre quais políticas o Presidente do Brasil adotará ou se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais terão um efeito adverso sobre a economia brasileira ou sobre a Devedora.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Direitos Creditórios Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Os surtos ou potenciais surtos de doenças transmissíveis em todo o mundo podem levar a uma maior volatilidade no mercado global de capitais e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil pode afetar diretamente as operações da Devedora e o resultado de suas operações. Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como a provocada pelo zika vírus, vírus ebola, vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, pelo vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio (MERS) e a síndrome respiratória aguda grave (SARS) afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram.

Invasão da Rússia na Ucrânia pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial, impactando o mercado de capitais e a economia brasileira.

Em 24 de fevereiro de 2022, forças russas invadiram a Ucrânia por terra, mar e ar, concretizando o maior ataque de um Estado contra outro na Europa desde a Segunda Guerra Mundial. No dia anterior ao ataque, o presidente russo, Vladimir Putin, fez um discurso no qual declarou o início de uma “operação militar especial”, cujo objetivo era a “desmilitarização e desnazificação da Ucrânia” para proteger as pessoas de abusos e genocídios, por parte do governo ucraniano. Após o ataque militar russo, o presidente da Ucrânia, Volodymyr Zelensky, decretou lei marcial no país, cuja medida derruba leis civis e as substitui por regras militares em todo o território nacional. A escalada do conflito, com eventual envolvimento de outras potências como China e Estados Unidos poderá afetar adversamente o cenário de negócios mundial e afetar material e adversamente os negócios e os resultados das operações da Devedora.

O conflito envolvendo a Federação Russa e a Ucrânia traz como risco uma nova alta nos preços dos combustíveis e do gás; ocorrendo simultaneamente à possível valorização do dólar, esses aumentos causariam ainda mais pressão inflacionária e a disrupção da cadeia produtiva, o que poderia dificultar a retomada econômica brasileira.

Diante da invasão afloram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos, mas em muitas outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de altíssima incerteza para a economia global, o que poderá prejudicar o mercado de capitais e a economia brasileira e, por consequência, os negócios e os resultados das operações da Devedora

Esta seção contempla apenas os fatores de risco relevantes, diretamente relacionados aos CRI, à Oferta e ao mercado.

Esta seção contempla apenas os fatores de risco relevantes, diretamente relacionados aos CRI, à Oferta e ao mercado brasileiro, sendo que, para uma descrição dos riscos relacionados à Devedora, à Fiadora e a Emissora e/ou ao seu setor de atuação da Devedora e da Fiadora, os potenciais investidores devem realizar sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes, inclusive recorrendo a assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais e/ou investimentos, até a extensão que julgarem necessária para tomarem uma decisão consistente de investimento nos CRI.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco



Para informações sobre os fatores de risco a que a Devedora, da Fiadora e Emissora podem estar sujeita, o potencial investidor interessado deve consultar os respectivos Formulários de Referência da Fiadora e da Emissora, os quais não são incorporados por referência à presente Oferta, antes de decidir adquirir os CRI no âmbito da Oferta, observado que os Coordenadores não se responsabilizam por qualquer informação descrita nos Formulários de Referência da Fiadora ou da Emissora, ou que seja diretamente divulgada pela Devedora, pela Fiadora ou Emissora ou outras informações públicas sobre a Devedora, a Fiadora ou Emissora que os potenciais investidores possam utilizar para tomar sua decisão de investimento. Para uma descrição desses riscos, os potenciais investidores devem ler todos os documentos e informações periodicamente divulgadas pela Devedora, pela Fiadora e pela Emissora que julgar necessários.

Considerando que os riscos descritos nesta seção não são exaustivos, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos, não descritos nesta seção ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou sobre a Devedora e/ou sobre a Fiadora. Na ocorrência de qualquer dessas hipóteses, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o investidor.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Seção 6 - ANEXOS

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Reconciliação



Principais destaques financeiros do exercício social encerrado em 31 de março de 2023

EBITDA E MARGEM EBITDA

No exercício social encerrado em 31 de março de	2023	2022	2021
Prejuízo do exercício	(165.715)	(25.358)	17.868
Resultado financeiro	14.740	(10.366)	(8.333)
Imposto de renda e contribuição social	12.490	(19.119)	1.161
Depreciação e amortização	54.419	18.124	4.842
EBITDA	(84.066)	(36.719)	15.538
EBITDA	(84.066)	(36.719)	15.538
Receita Líquida	673.987	281.555	147.689
Margem EBITDA	-12,5%	-13,0%	10,5%

Notas: O EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) ou LAJIDA ("Lucro Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações") é uma medição não contábil elaborada pela Rede Integrada de Lojas de Conveniência e Proximidade S.A., ("Devedora") em consonância com a Resolução CVM 156, que consiste no resultado do exercício ou do período ajustado pelo resultado financeiro líquido, imposto de renda e contribuição social, pelo e pelos custos e despesas de depreciação e amortização. A Rede Integrada de Lojas de Conveniência e Proximidade S.A., ("Devedora") entende que o EBITDA é apropriado para a correta compreensão da sua condição financeira e do resultado de suas operações, uma vez que mostra as atividades ligadas ao seu objeto social, sendo usados internamente como medidas para avaliar produtividade e eficiência e demonstrando-se útil para avaliar o desempenho econômico-financeiro da Rede Integrada de Lojas de Conveniência e Proximidade S.A. ("Devedora").

Além disso, a Rede Integrada de Lojas de Conveniência e Proximidade S.A., ("Devedora") acredita que o EBITDA oferece aos investidores uma melhor compreensão da sua capacidade de cumprir com suas obrigações e sua capacidade de obter novos financiamentos para seus investimentos e capital de giro. No entanto, o EBITDA não é medida contábil reconhecida pelas BR GAAP nem pelas IFRS, não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não deve ser considerado como substituto para o lucro líquido, como indicador do desempenho operacional, como substituto do fluxo de caixa, como indicador de liquidez ou como base para a distribuição de dividendos.

Fonte: Demonstrações Financeiras divulgadas da Companhia

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Reconciliação (Cont.)



Principais destaques financeiros do exercício social encerrado em 31 de março de 2023

CAPEX

Em 31 de março de:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Adições	188.858	96.350	48.325
Imobilizado	173.808	81.523	46.690
Intangível	15.050	14.827	1.635

DÍVIDA LÍQUIDA E ALAVANCAGEM

Em 31 de março de:

	<u>2023</u>
(+) Empréstimos e financiamentos	104.925
(+) passivo de arrendamento - circulante	27.463
(+) passivo de arrendamento - não circulante	278.606
(=) Dívida Bruta	410.994
(-) Caixa e equivalente de Caixa	(157.586)
(=) Dívida Líquida	253.408
Patrimônio Líquido	309.590
(=) Alavancagem	0,82

Notas: A Dívida Bruta é uma medida não contábil, sendo possível ser conciliada com as demonstrações financeiras da Companhia, e é calculada somando os valores de empréstimos e financiamentos no circulante e os valores de passivo de arrendamento no circulante e no não-circulante. A Dívida Líquida é uma medida não contábil, sendo possível ser conciliada com as demonstrações financeiras da Companhia, e é composta pelo saldo da Dívida Bruta, deduzindo-se os seguintes itens: o somatório das disponibilidades da Companhia (caixas e equivalentes de caixa) A Administração da Companhia acredita que a Dívida Bruta e Dívida Líquida podem ser úteis na medição do endividamento relativo a posição de caixa do período. Entendemos que os cálculos da Dívida Bruta e Dívida Líquida são úteis para entendimento da capacidade da Companhia de fazer frente às suas obrigações quando comparados com o EBITDA. Vale destacar que a Dívida Bruta e Dívida Líquida não devem ser analisadas isoladamente ou em substituição à dívida da Companhia. A alavancagem é calculada como dívida líquida sobre patrimônio líquido

Fonte: Demonstrações Financeiras divulgadas da Companhia

91

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Reconciliação (Cont.)



Principais destaques financeiros do exercício social encerrado em 31 de março de 2023

MARGEM DE CONTRIBUIÇÃO

No exercício social encerrado em 31 de março de

	2023	2022	2021
Receita Líquida	673.987	281.555	147.689
Lojas Próprias	450.402	111.29	4.194
Franquias	162.184	141.124	109.788
Outras Receitas*	61.401	29.140	33.707
EBITDA	(84.066)	(36.719)	15.538
Margem de Contribuição - Lojas Próprias	(36.965)	(27.243)	(4.245)
Margem de Contribuição - Franquias	134.318	118.529	84.991
Outros efeitos**	(181.419)	(128.005)	(65.200)

Fonte: Demonstrações Financeiras da Companhia

(*) Receitas de fundo de propaganda, dark stores, ecommerce e venda direta do CD para franqueados; (**) Margem de contribuição de dark stores e ecommerce, despesas de fundo de propaganda, e despesas gerais e administrativas do Grupo Nós

92

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