

# MATERIAL PUBLICITÁRIO



CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 428ª E 429ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA TRUE SECURITIZADORA LASTREADOS EM DEBÊNTURES EMITIDAS PELA SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.

no valor de, inicialmente,

**R\$ 1.500.000.000,00**

(um bilhão e quinhentos milhões de reais)

Classificação de Risco: AAA(bra) pela Fitch Ratings

Coordenador líder



Coordenadores



Investment Bank



**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Aviso Legal



Este material publicitário (“Material Publicitário”) foi preparado pelo Banco Itaú BBA S.A. (“Coordenador Líder”), pelo Banco Safra S.A. (“Safra”), pelo Banco Santander (Brasil) S.A. (“Santander”) e pelo Banco Bradesco BBI (“Bradesco BBI”) e, em conjunto com Coordenador Líder, Safra e Santander os “Coordenadores”) com base em informações prestadas pela True Securitizadora S.A. (“Emissora”) e pela Sendas Distribuidora S.A. (“Devedora”), com finalidade exclusiva de informar e para servir de suporte para as apresentações relacionadas à Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 428ª e 429ª Séries da 1ª Emissão da Emissora, lastreado em crédito imobiliário oriundo de debêntures simples de colocação privada emitidas pela Devedora para distribuição pública, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”) (“CRI” e “Oferta”, respectivamente).

Os Coordenadores e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas, danos ou prejuízos que possam advir como resultado de decisão de investimento, por potenciais investidores, tomada com base nas informações contidas neste Material Publicitário. A Emissora e os Coordenadores não atualizarão quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário, as quais estão sujeitas a alterações sem aviso prévio aos destinatários deste Material Publicitário. Ainda, o desempenho passado da Emissora não é indicativo de resultados futuros

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o Prospecto Preliminar da Oferta, assim como sua versão definitiva, quando disponível (“Prospecto Preliminar” ou “Prospecto”), em especial a seção de “Fatores de Risco”, antes de decidir investir nos CRI. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, que conterá informações detalhadas a respeito da Oferta, dos CRI, da Devedora, suas atividades, operações, históricos e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, ao setor de securitização, aos CRI, ao setor de atuação da Devedora, entre outros. O Prospecto poderá ser obtido junto à Emissora, aos Coordenadores, à CVM, à B3 – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

Os Coordenadores e seus representantes (i) 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 documento, e (ii) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas. Este Material Publicitário não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento.

Os Coordenadores tomaram todas as cautelas e agiram com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pela Emissora e pela Devedora sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o Prospecto Preliminar são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

Este Material Publicitário não deve ser utilizado como base para qualquer acordo ou contrato. A decisão de investimento dos potenciais investidores nos CRI é de sua exclusiva responsabilidade, podendo recorrer a assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nos CRI.

Nem a Emissora, nem os Coordenadores atualizarão quaisquer das informações contidas nesta apresentação, inclusive, mas não se limitando, às informações prospectivas, sendo certo que as informações aqui contidas estão sujeitas à alterações, sem aviso prévio aos destinatários desta apresentação.

A decisão de investimento nos CRI é de sua exclusiva responsabilidade e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de inadimplemento, liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto, do Formulário de Referência da Emissora e do Termo de Securitização pelo investidor ao formar seu julgamento para o investimento nos CRI.

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Aviso Legal



O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor saúde imobiliário, e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação.

A instituição financeira contratada para prestação de serviços de agente fiduciário e custodiante dos CRI é a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede situada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Salbino, nº 215, conjunto 41, sala 02, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, com telefone (11) 3030-7177, site: <https://vortex.com.br> (“Agente Fiduciário”). O Agente Fiduciário poderá ser contatado pro meio do Sr. Márcio Teixeira e da Sra. Eugênia Souza por meio do e-mail [agentefiduciario@vortex.com.br](mailto:agentefiduciario@vortex.com.br).

Para fins das “Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação dos CRI, de 06 de maio de 2021”, os CRI são classificados como: (i) Concentração: Concentrados, uma vez que os CRI tenham mais de 20% (vinte por cento) dos créditos imobiliários devidos pela Devedora; (ii) Segmento: Logístico e Shoppings e Lojas, uma vez que os Empreendimentos Imobiliários Elegíveis são centros de distribuição e lojas; (iii) Contrato: “C”, uma vez que os CRI são lastreados em créditos imobiliários representativos de dívida.

O PRESENTE DOCUMENTO NÃO CONSTITUI OFERTA E/OU RECOMENDAÇÃO E/OU SOLICITAÇÃO PARA SUBSCRIÇÃO OU COMPRA DE QUAISQUER VALORES MOBILIÁRIOS. AS INFORMAÇÕES NELE CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO EM VALORES MOBILIÁRIOS. RECOMENDA-SE QUE OS INVESTIDORES CONSULTEM, PARA CONSIDERAR A TOMADA DE DECISÃO RELATIVA À AQUISIÇÃO DOS VALORES MOBILIÁRIOS RELATIVOS À OFERTA, AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO, SEUS PRÓPRIOS OBJETIVOS DE INVESTIMENTO E SEUS PRÓPRIOS CONSULTORES E ASSESSORES ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO. OS TERMOS EM LETRAS MAIÚSCULAS QUE NÃO SE ENCONTREM ESPECIFICAMENTE DEFINIDOS NESTE MATERIAL SERÃO AQUELES ADOTADOS NO PROSPECTO PRELIMINAR.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO É CONFIDENCIAL, DE USO EXCLUSIVO DE SEUS DESTINATÁRIOS E NÃO DEVE SER REPRODUZIDO, DISTRIBUÍDO, PUBLICADO, TRANSMITIDO OU DIVULGADO A TERCEIROS. 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.

A OFERTA ENCONTRA-SE EM ANÁLISE PELA CVM PARA OBTENÇÃO DO REGISTRO DA OFERTA. PORTANTO, OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NO PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO, CORREÇÃO OU MODIFICAÇÃO EM VIRTUDE DE EXIGÊNCIAS DA CVM.

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” E DE “INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CRI E À OFERTA” DO PROSPECTO PRELIMINAR, BEM COMO AS SEÇÕES “4.1 – DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO” E “4.2 – DESCRIÇÃO DOS PRINCIPAIS RISCOS DE MERCADO”, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, PARA ANÁLISE DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

“O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.”

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Histórico de Crescimento e Rentabilidade

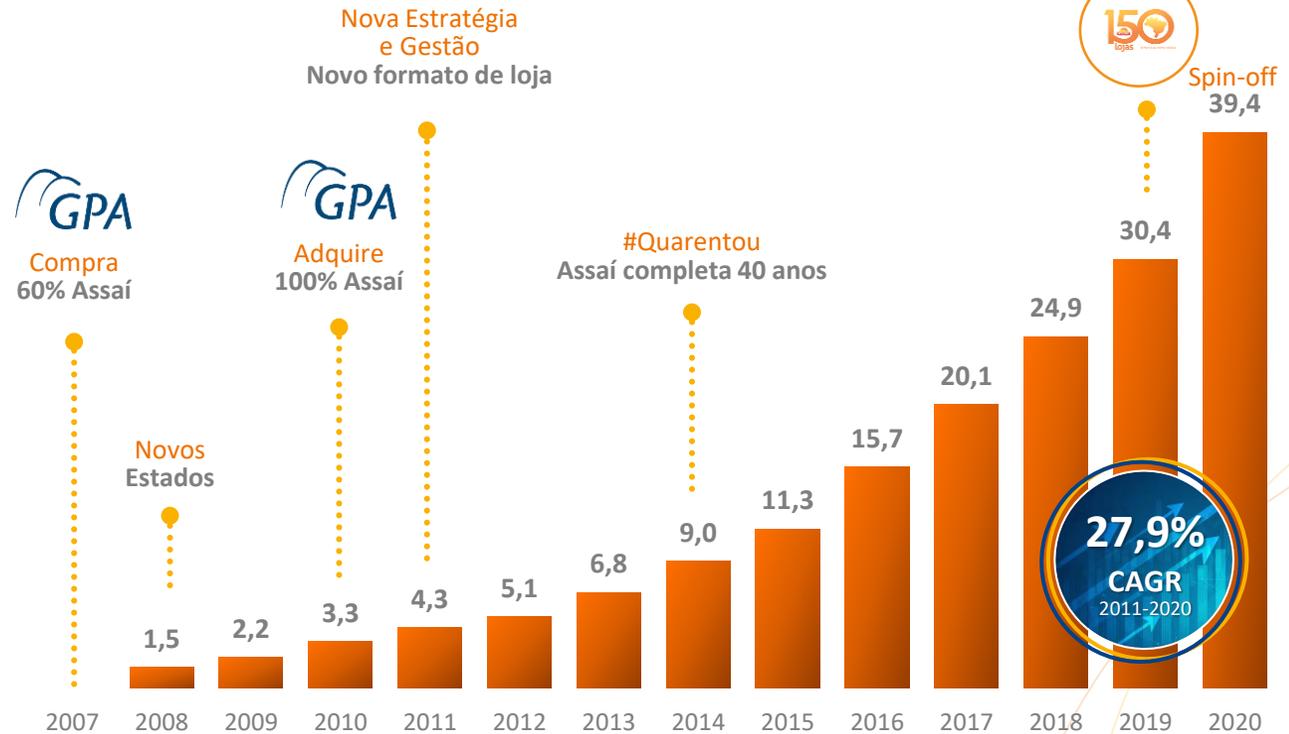
2º maior player entre os varejistas

+8pp de market share nos últimos 6 anos

Presença Nacional 187 lojas 23 estados<sup>(3)</sup>

A marca Assaí está entre as 25 mais valiosas do Brasil<sup>(4)</sup>

### Receita Operacional Bruta (2020)<sup>(5)</sup> - R\$ bilhões



# Lojas	15	28	40	57	59	61	75	84	95	107	126	144	166	184
M.EBITDA <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	5.1%	5.3%	5.6%	6.5%	6.8%	7.0%	7.5%
Receita Média/Loja <sup>(2)</sup>	55	58	60	77	86	93	110	122	148	160	173	183	214	

Fonte: Site RI Assaí e GPA; ABRAS

Nota: (1) EBITDA ajustado – pós IFRS 16; (2) Em milhões de Reais; (3) Em junho/2021; (4) Ranking Interbrand 2020; (5) Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2020.

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



**MODELO DE NEGÓCIO FLEXÍVEL**



**HISTÓRICO DE CRESCIMENTO**



**ESTRATÉGIA REGIONAL**



**RESULTADOS FINANCEIROS**



**GOVERNANÇA & ESG**



**TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA**

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



**MODELO DE NEGÓCIO FLEXÍVEL**



**ESTRATÉGIA REGIONAL**



**HISTÓRICO DE CRESCIMENTO**



**RESULTADOS FINANCEIROS**



**GOVERNANÇA & ESG**



**TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA**

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Modelo de Negócio



Loja Hortolândia (SP)



Loja Petrópolis (RJ)



Cliente Final



Mercarias



Escolas



Hotéis



Restaurantes



Lanchonetes



Bares



Pizzarias



Dogueiros



Padarias

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## Modelo de Negócio



### MODELO FLEXÍVEL

Adaptável para diferentes regiões e públicos



### REGIONALIZAÇÃO

Lojas adaptadas às particularidades da região



### LOGÍSTICA DESCENTRALIZADA

Estoque entregue direto na loja



### EFICIÊNCIA E PRODUTIVIDADE

Estrutura de custo baixo



### SERVIÇOS FINANCEIROS

+1,4 milhões cartões Passaí emitidos  
~5% das vendas brutas em nossas lojas



Fonte: Site RI Assaí

Nota: (1) Considerando 187 lojas ao final de junho/2021

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Modelo de Negócio



Grande Variedade de SKUs

Frutas, Legumes e Verduras

Açougue<sup>(1)</sup>



Iluminação Eficiente

Cafeterias

Wi-Fi em todas as lojas



Fonte: Site RI Assaí  
Nota: (1) Implementado em 20 lojas

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

## Modelo de Negócio



Caixas  
atendendo  
B2C e  
B2B

Atenção  
especial com o  
consumidor

Amplo  
Estacionamento



Loja Santa Cruz



Loja Petrópolis



Loja Petrópolis

Fast-pass



Promoções  
no App

Automatização



Loja Mussurunga



## Público

### Tickets do Assaí

(# milhões tickets)

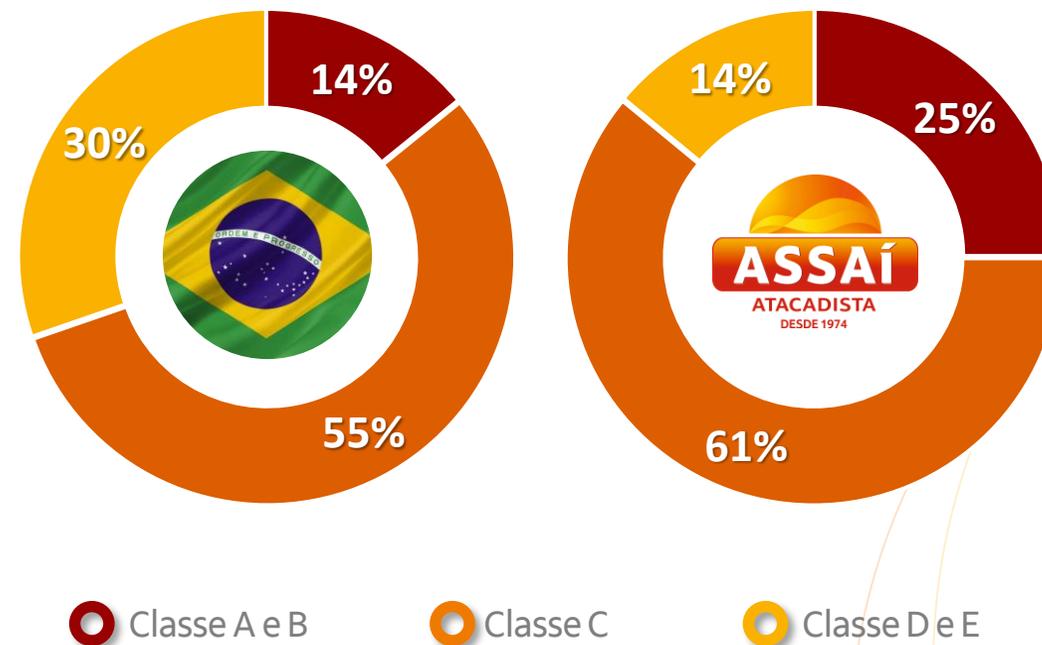


Fonte: Site RI Assaí

## Nossas lojas são feitas para todos os brasileiros!

Segundo FGV Social e companhia, para 2018

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



**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



MODELO DE NEGÓCIO FLEXÍVEL



**ESTRATÉGIA REGIONAL**



HISTÓRICO DE CRESCIMENTO



RESULTADOS FINANCEIROS



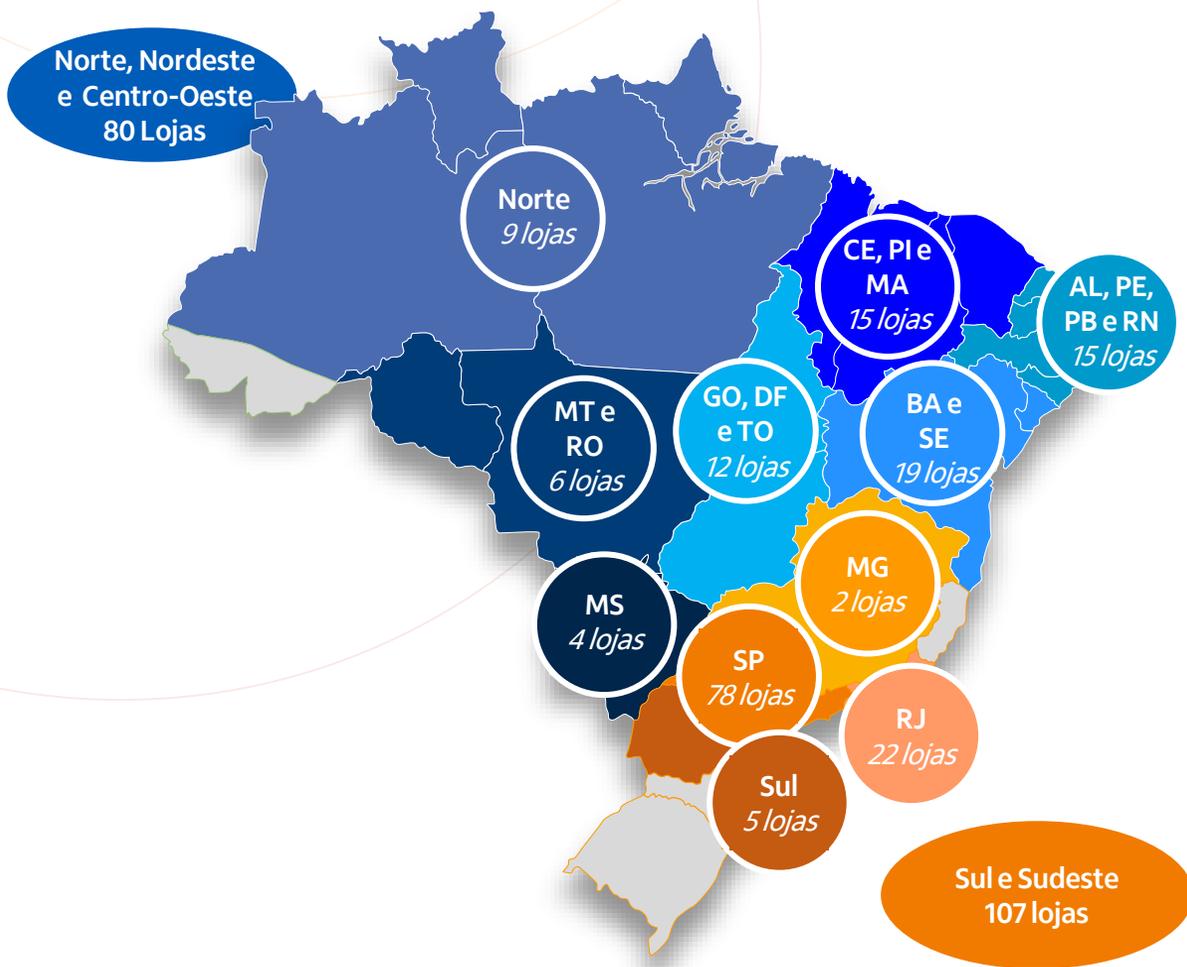
GOVERNANÇA & ESG



TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Modelo de negócio adaptável para as diferentes regiões



### Gestão Regional

Líderes locais possuem autonomia na tomada de decisões



### Sortimento Regional de Acordo com Público Alvo

Serviços e produtos são implementados para melhor atender o cliente



### Estratégia de Comunicação Regional

Marketing regional para abordar a audiência local



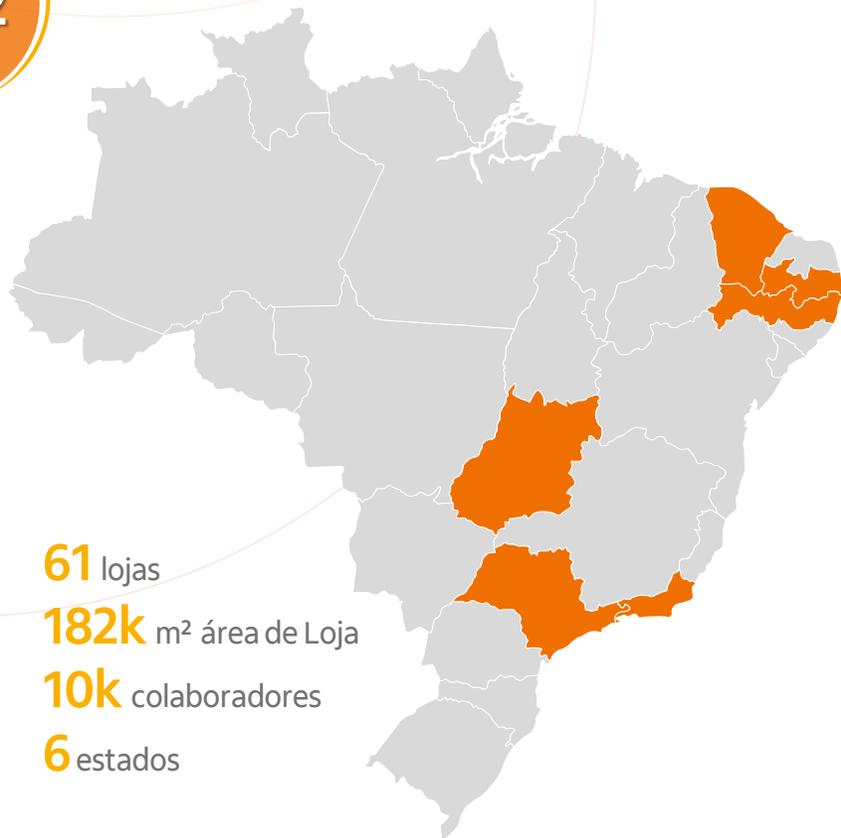
### Lojas Bem Localizadas

Próximas a centros urbanos atendendo às comutações

## Expansão pelo território nacional

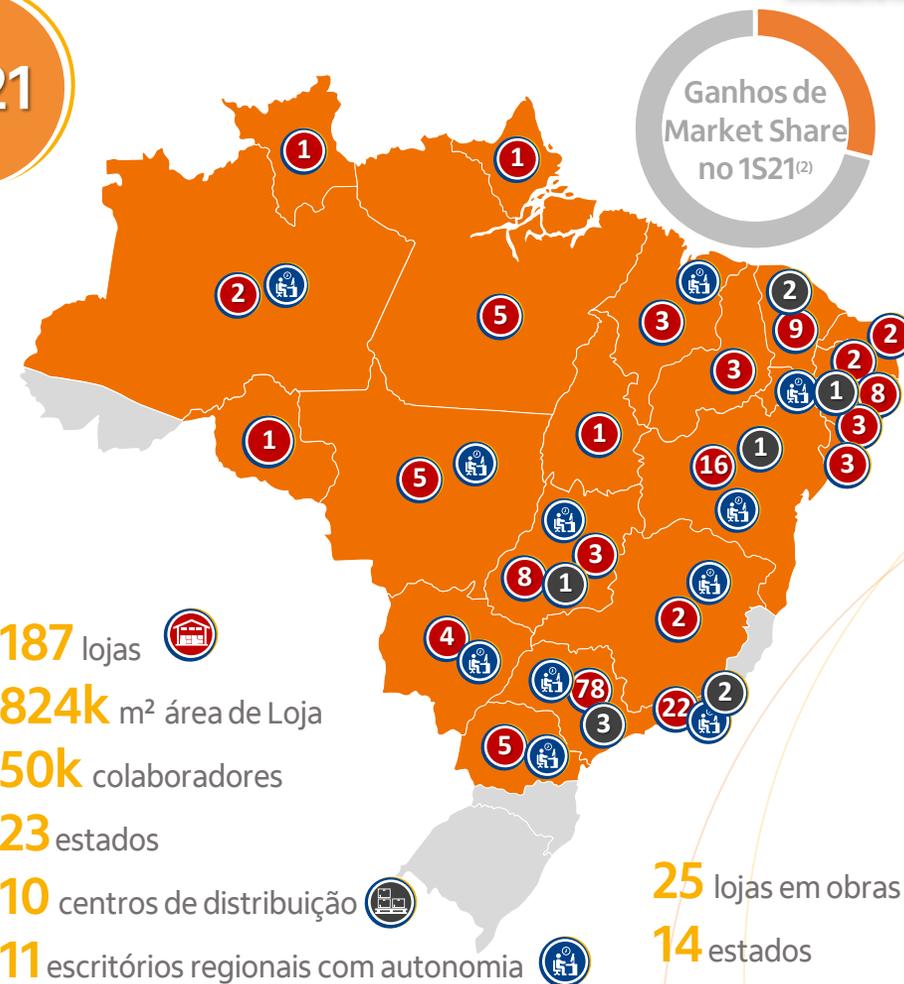


2012



2T21

+17 estados  
+126 lojas  
+8pp Market share<sup>(1)</sup>



Fonte: Site RI Assaí e Nielsen

Notas: (1) Dados de market share nacional segundo a Nielsen entre o período de 2014 a 2019; (2) segundo dados da Nielsen

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



MODELO DE NEGÓCIO FLEXÍVEL



ESTRATÉGIA REGIONAL



**HISTÓRICO DE CRESCIMENTO**



RESULTADOS FINANCEIROS



GOVERNANÇA & ESG

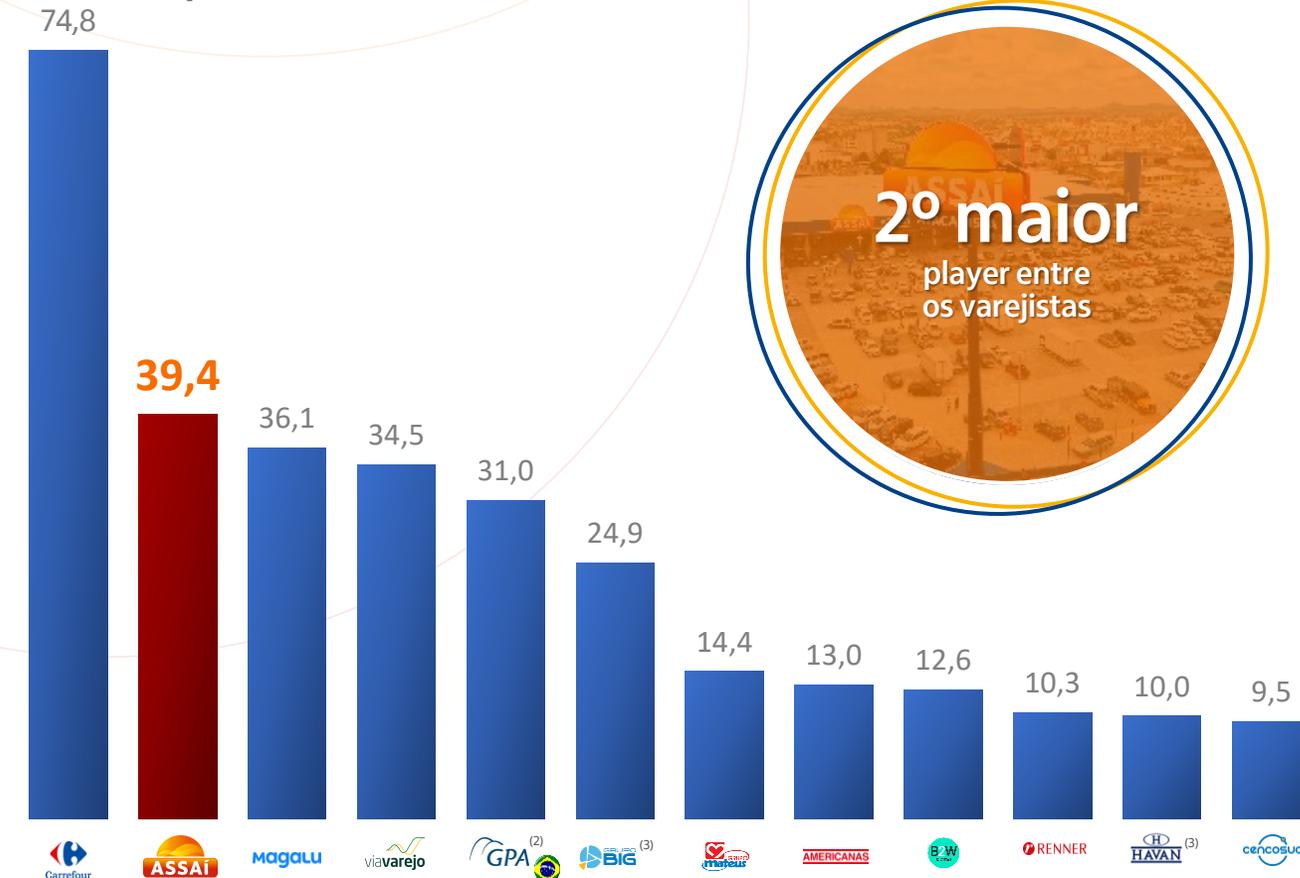


TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

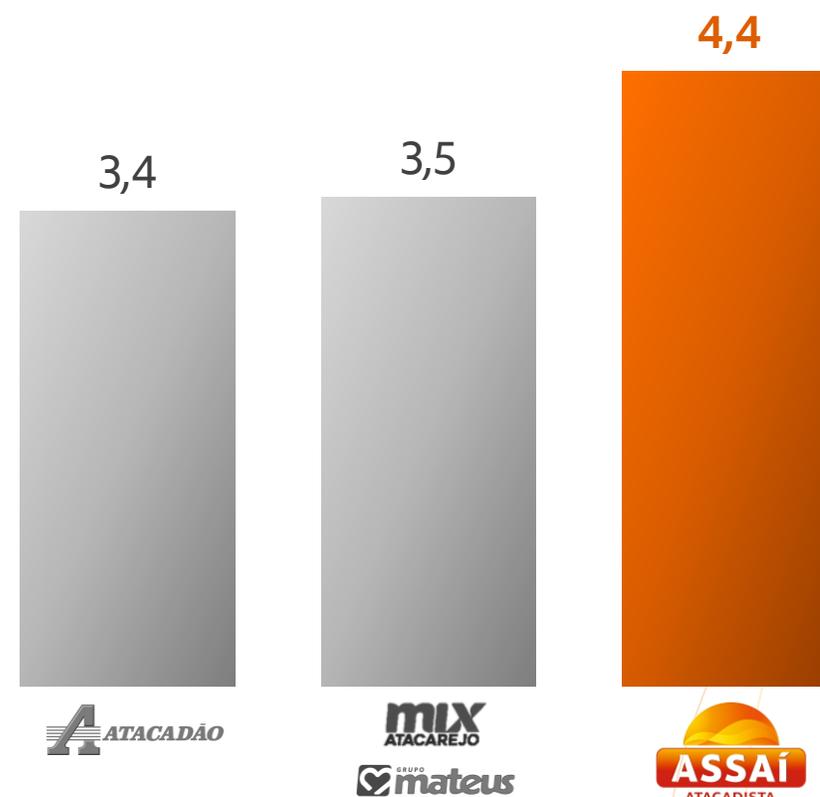
**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Assaí é o segundo maior player de varejo do Brasil

Receita Operacional Bruta (2020)<sup>(1)</sup> - R\$ bilhões



Média de vendas por m<sup>2</sup> em 2020<sup>(4)</sup>  
(R\$ '000s / m2)



Fonte: Site RI Assaí e Informações das Companhias

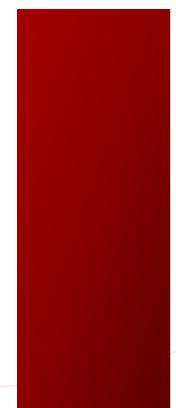
Notas: (1) Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2020; (2) Ex-Assaí e Éxito. (3) Considera o valor divulgado em Fato Relevante pelo Grupo Carrefour. (3) Faturamento em 2020 divulgado ao público em formato de nota à imprensa. Não foram publicadas as Demonstrações Financeiras auditadas. (4) Calculado como a receita média mensal dividido pela área total em 2020.

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Forte crescimento nos últimos anos

### Crescimento da Receita Bruta CAGR 17-20

25,1%



14,9%



Comércio Alimentar Regional <sup>(3)</sup>

11,2%



Comércio Alimentar Nacional <sup>(4)</sup>

13,8%

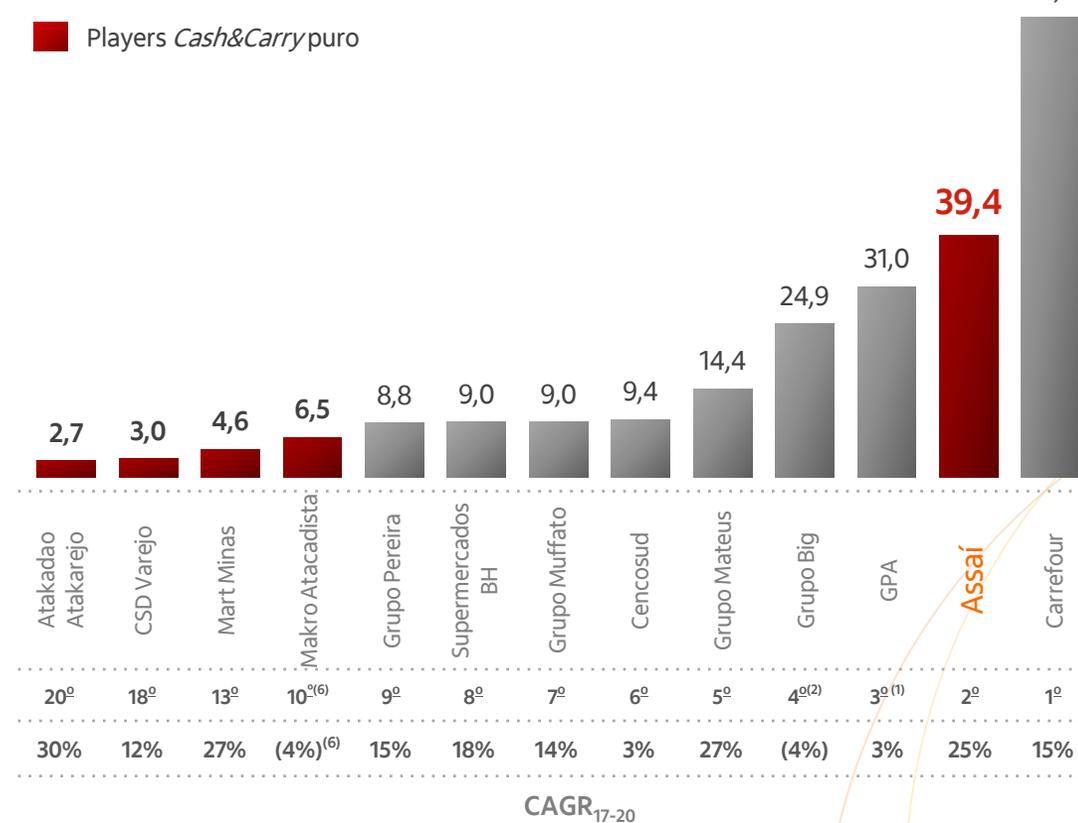


Média Setor <sup>(5)</sup>



### Receita Bruta (2020) - R\$ bi

■ Players Cash&Carry puro



Fonte: ABRAS, ABAD e informações das Companhias

Notas: (1) GPA ex Assaí e Êxito; (2) Considera o valor divulgado em Fato Relevante pelo Grupo Carrefour; (3) Considera Atakadão Atacadista, Mart Minas, CSD Varejo, Grupo Mateus, Grupo Muffato Grupo Pereira, Supermercados BH, Companhia Zaffari, EPA, Sonda, Savegnago Supermercados Líder, Angeloni e Supermercados Bahama; (4) Considera Assaí Atacadista, Atacadão, GPA, Cencosud, Grupo BIG e Carrefour; (5) Considera Assaí, Carrefour, GPA, Grupo Mateus, Cencosud, Atacadão, Atakadao Atakarejo, Grupo BIG, Super Muffato Grupo Pereira, Supermercados BH, Grupo Zaffari, Epa Supermercados, Sonda Supermercados, Mart Minas, Savegnago Supermercados, Supermercados Líder, Angeloni Bahamas Supermercados e Companhia Sulamericana de Distribuição; (6) Valores referentes a 2019

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



MODELO DE NEGÓCIO FLEXÍVEL



ESTRATÉGIA REGIONAL



HISTÓRICO DE CRESCIMENTO



**RESULTADOS FINANCEIROS**



GOVERNANÇA & ESG



TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

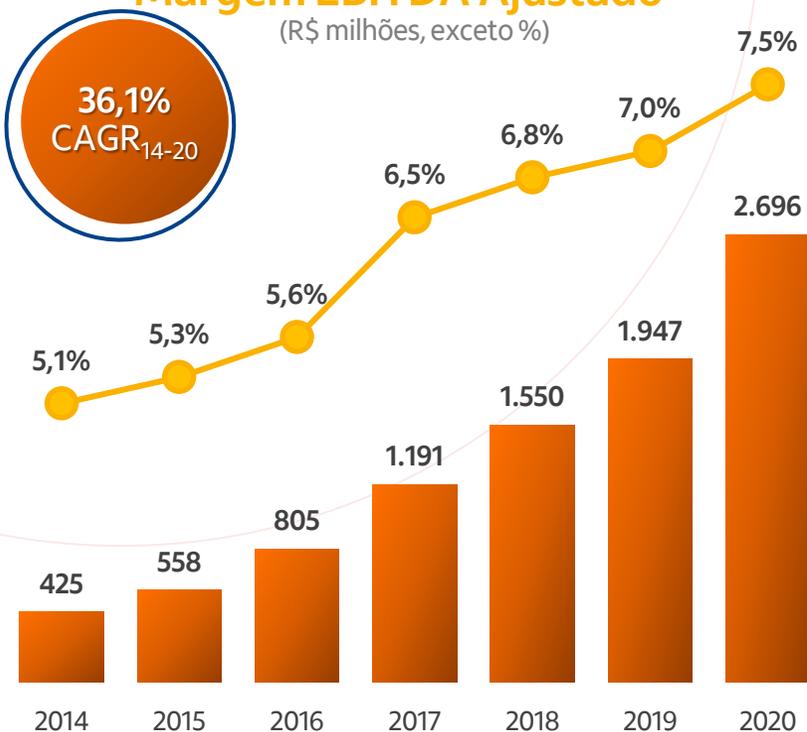
**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## Crescimento, Lucratividade e Geração de Caixa

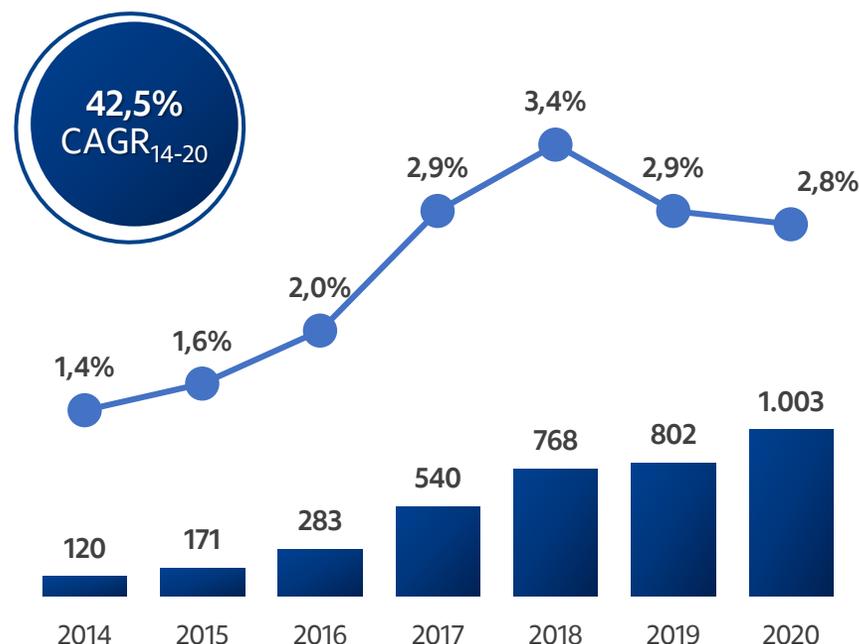
### EBITDA Ajustado & Margem EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup>

(R\$ milhões, exceto %)



### Lucro Líquido & Margem Líquida<sup>(2)</sup>

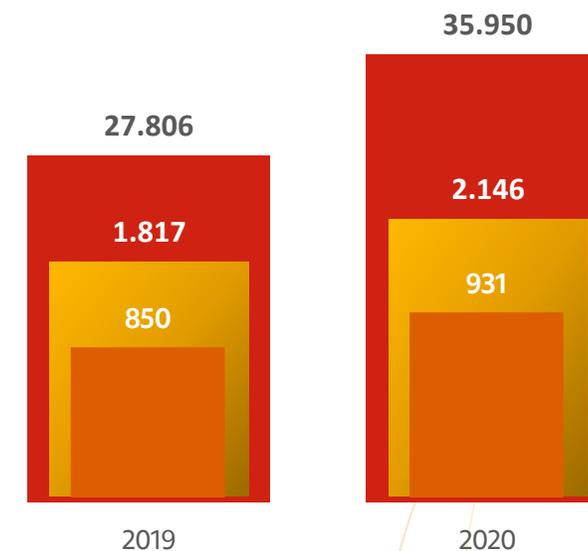
(R\$ milhões, exceto %)



### Geração de Caixa

(R\$ milhões)

- Fluxo de Caixa operacional
- Receita Líquida
- FCFF<sup>(3)</sup>



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

Nota: Os números acima se referem aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro dos anos de 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020. (1) Excluindo o resultado de outras despesas e receitas operacionais e incluindo os efeitos do IFRS16/CPC06 (R2) – operações de arrendamento mercantil, que elimina a distinção entre arrendamentos operacionais e financeiros, exceto quando indicado. (2) Operações continuadas Cash and Carry, exclui operação de 6 postos de gasolina e a operação do Grupo Éxito. 2019 e 2020 levam em consideração os passivos financeiros associados à aquisição do Grupo Éxito; (3) FCFF = Caixa Líquido das Atividades Operacionais – Caixa Líquido das Atividades de Investimento excluindo a operação de Éxito e a parte da operação SLB, conforme as Demonstrações Financeiras.

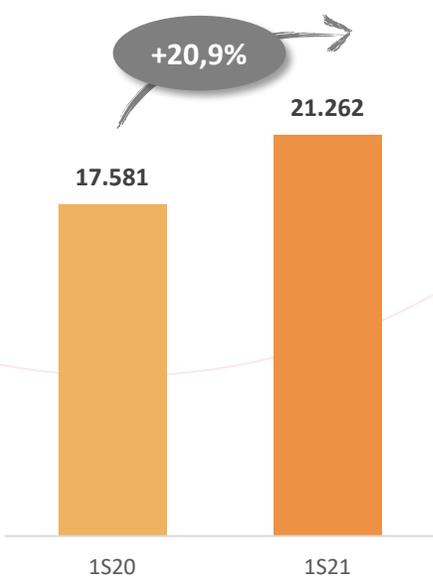
**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## Destques Financeiros 1S21

### VENDAS BRUTAS

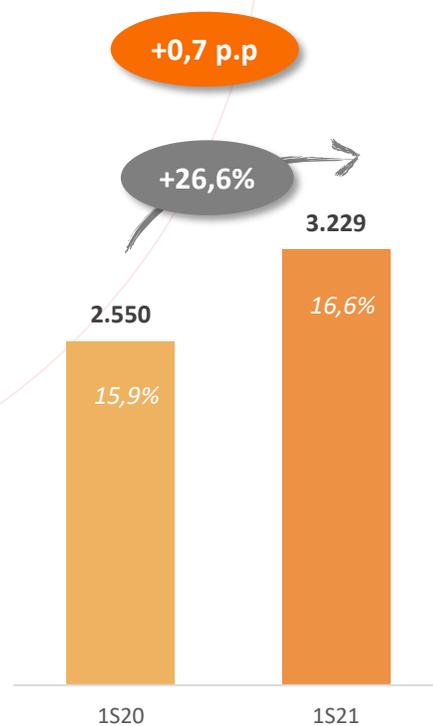
R\$ MM



### LUCRO BRUTO

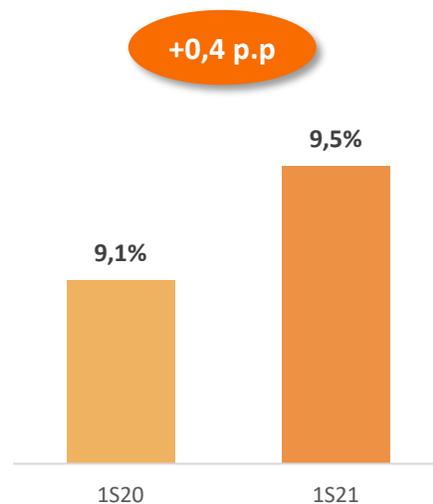
R\$ MM

% vendas líquidas



### SG&A

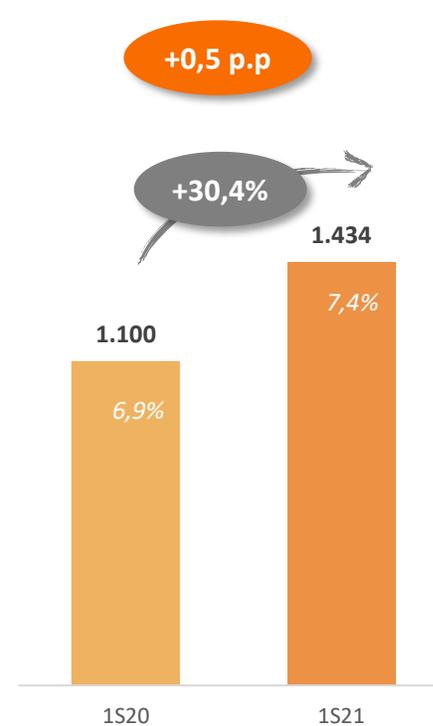
% vendas líquidas



### EBITDA AJUSTADO

R\$ MM

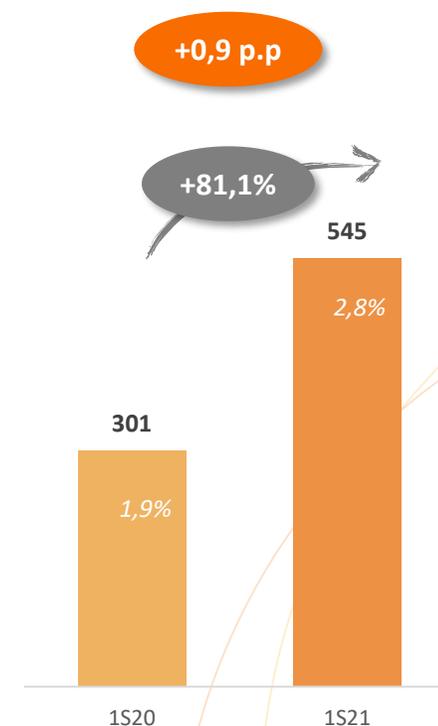
% vendas líquidas



### Lucro Líquido

R\$ MM

% margem líquida



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

Nota: Lucro Bruto, EBITDA Ajustado e Lucro Líquido incluem impacto dos créditos fiscais reconhecidos no 2T21, cujo montante foi de R\$ 62 milhões, sendo R\$ 40 milhões na receita líquida e R\$ 22 milhões no resultado financeiro

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## Endividamento e Índices Financeiros

	31-dez-19	31-dez-20	30-jun-21	
Dívida Líquida <sup>(1)</sup>	R\$ 6,6 bi	R\$ 4,2 bi	R\$ 4,9 bi	
Patrimônio Líquido	R\$ 9,7 bi	R\$ 1,4 bi	R\$ 1,9 bi	
Dívida Líquida / PL	0,68x	2,94x	2,58x	<i>Apesar da redução da dívida líquida, aumento do indicador devido à desconsolidação do Éxito</i>
EBITDA Ajustado <sup>(2)</sup>	R\$ 1,7 bi	R\$ 2,4 bi	R\$ 2,6 <sup>(3)</sup> bi	
Dívida Líquida / EBITDA Ajustado <sup>(2)</sup>	-3,77x	-1,76x	-1,90x	<i>Forte geração de caixa, continuação do processo de desalavancagem e melhora do perfil da dívida</i>

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

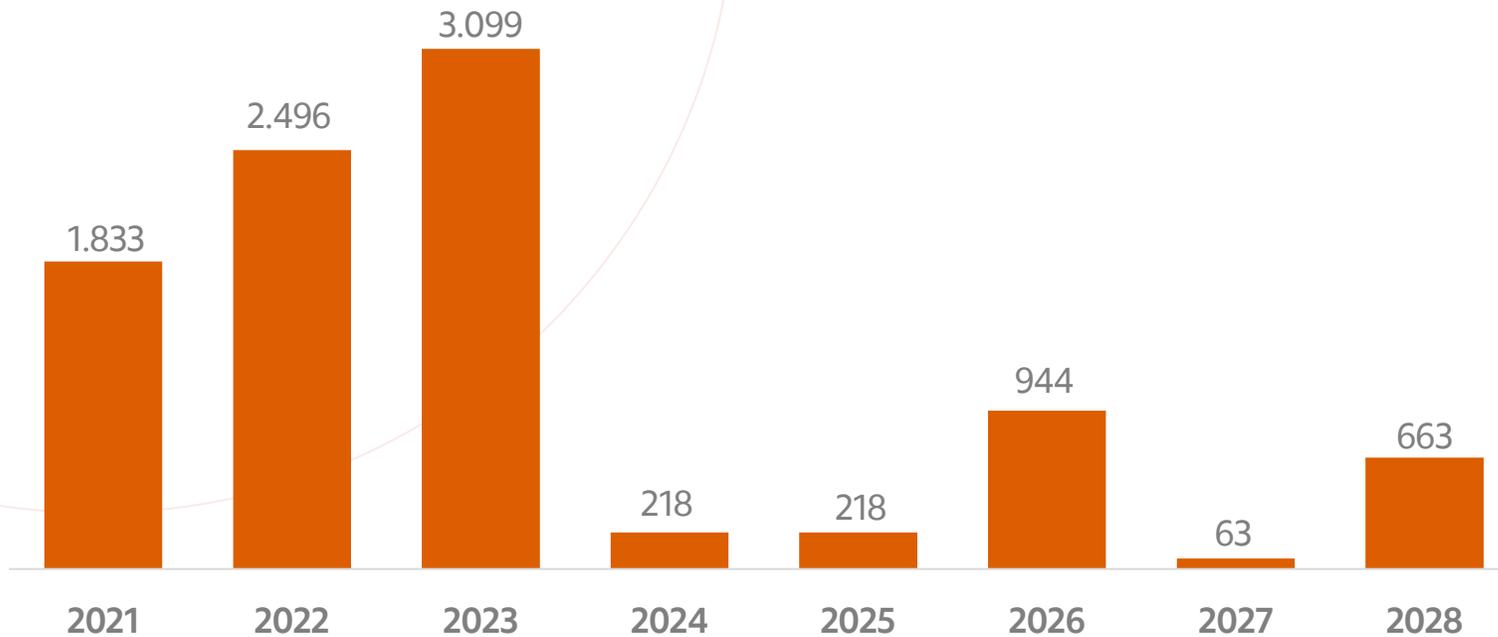
Notas: (1) Dívida Líquida incluindo Recebíveis de Cartão de Crédito; (2) EBITDA Pré IFRS16.; (3) Considera o EBITDA Ajustado dos últimos 12 meses.

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



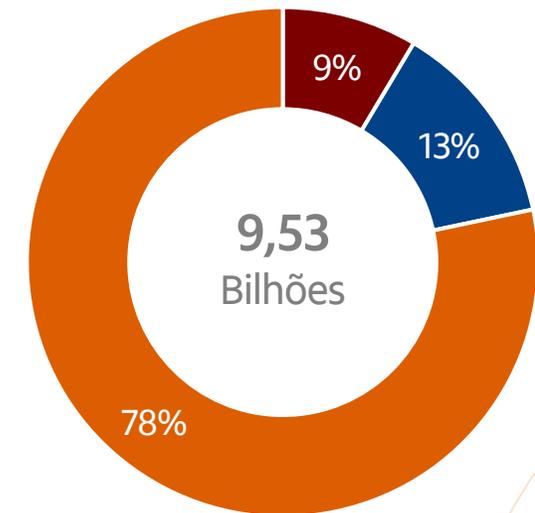
## Perfil da Dívida

Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ mm)



Abertura por Produto

■ NP ■ CCB ■ Debenture



Fonte: Site RI Assaí

Notas: Todas operações são corrigidas pelo CDI.

Vencimento da 2ª série das debêntures da 1ª emissão da Sendas Distribuidora S.A. em 20/08/2021

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



MODELO DE NEGÓCIO FLEXÍVEL



ESTRATÉGIA REGIONAL



HISTÓRICO DE CRESCIMENTO



RESULTADOS FINANCEIROS



**GOVERNANÇA & ESG**



TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## Pilares ESG e de Sustentabilidade

**Missão de Sustentabilidade:** Ser um agente transformador, aperfeiçoando e inovando nosso jeito de fazer negócio para a construção de uma sociedade mais responsável e inclusiva.

### CONSUMO E OFERTA *consciente*

Programas de logística reversa em todas as regiões do Brasil: somente em 2020, mais de **460** toneladas de resíduos de clientes foram coletados e destinados a reciclagem

### GESTÃO DO IMPACTO *ambiental*

Meta de redução de **30%** das emissões de carbono até 2025, atrelado a remuneração variável da média e alta liderança

Migração de **100%** do parque de lojas de 2020 para o Mercado Livre de Energia até dez2021

Seis usinas solares instaladas, que já geraram mais de **9 mil MWh** de eletricidade nos últimos três anos

Taxa de reciclagem de **41%** e **-2p.p.** vs 2T20 da destinação de resíduos para aterro sanitário

### TRANSFORMAÇÃO *na cadeia de valores*

Combate ao desmatamento e conservação de biomas: rastreamento e monitoramento da carne bovina comercializada

**Condições de trabalho:** auditorias locais em fornecedores situados em países de alto risco

**Bem-estar animal:** oferta de ovos proveniente de criação de galinhas livres de gaiolas em 100% das lojas

### ENGAJAMENTO *com a sociedade*

Academia Assaí Bons Negócios: Capacitação gratuita para mais de 6 mil empreendedores do setor alimentício.

**220** toneladas de alimentos doadas no 1S21 (23 mil famílias beneficiadas)

**Retomada da Campanha da Solidariedade:** arrecadação de **+240** toneladas de itens de primeira necessidade

### GESTÃO INTEGRADA *e Transparência*

Relatório Anual e de Sustentabilidade: apresentação dos resultados e principais destaques de cada ano, com indicadores auditados

Associação com o Instituto Ethos de Empresas e Responsabilidade Social

### VALORIZAÇÃO *DA NOSSA gente*

**25,2%** mulheres em cargos de liderança (+5p.p. vs 2T20)

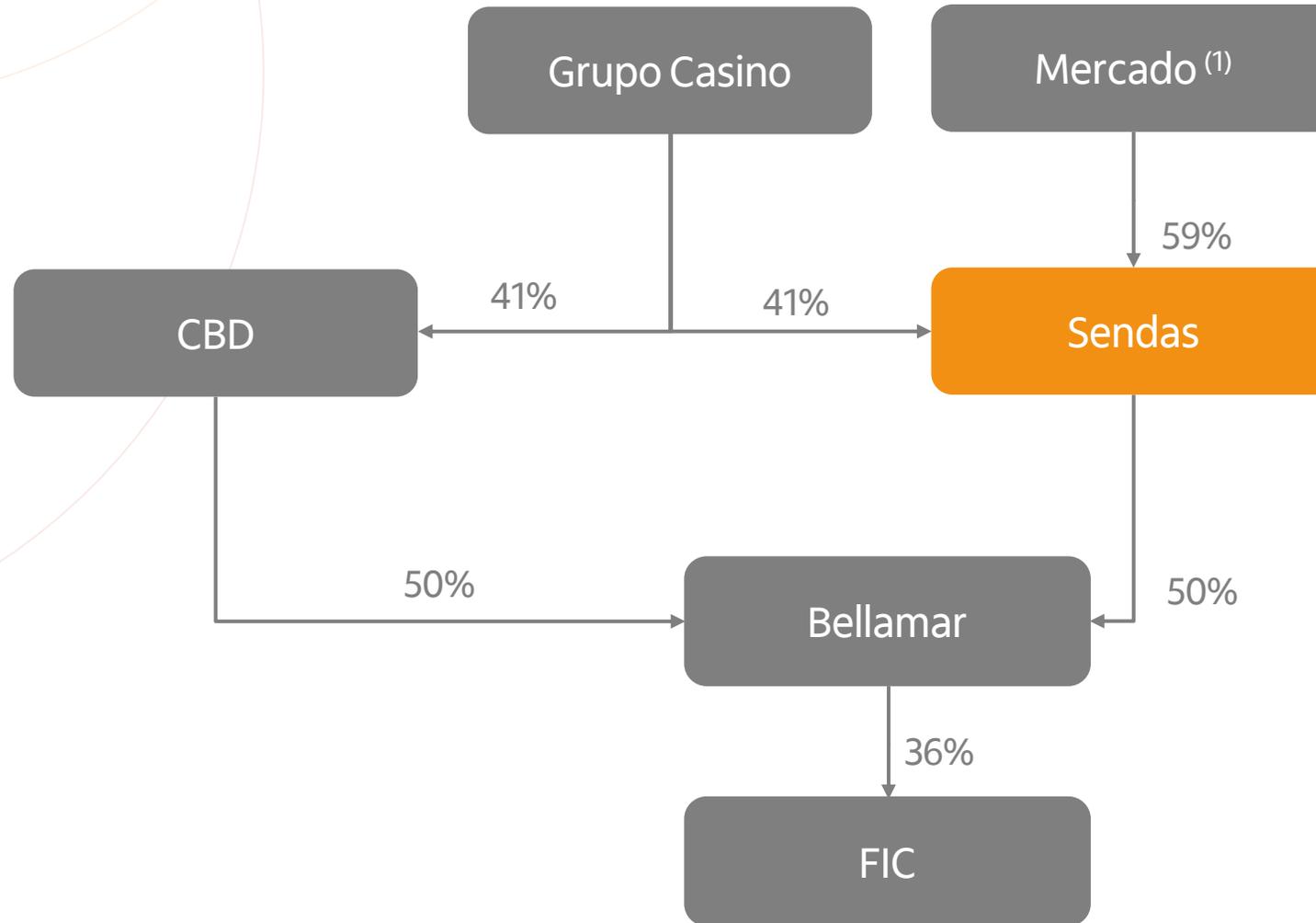
**65%** dos(as) colaboradores(as) se autodeclararam pretos(as) ou pardos(as)

**88%** de índice de engajamento

**Universidade Assaí:** 3.600 cursos de desenvolvimento e capacitação contínua para colaboradores(as)

Adesão ao Fórum de Empresas e Direitos LGBTI+ Parceria com a Transempregos

## Estrutura Societária



Fonte: Assaí.

(1) Ações em *Free Float*, incluindo Diretoria e Conselho

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Governança corporativa

### Principais práticas corporativas *Comitês*



Gente, Cultura e  
Remuneração



Financeiro



Governança  
Corporativa e  
Sustentabilidade



Estratégico e  
de Investimentos



Auditoria

David  
Lubek

Philippe  
Alarcon

Christophe  
Hidalgo

Ronaldo  
Iabruđi  
(Vice-  
chairman)

Jean-Charles  
Naouri  
(Presidente)

Josseline  
Clausade

Luiz Nelson  
Carvalho

José Flávio  
Ramos

Geraldo  
Mattos Jr.



Membros Independentes

## Diretoria com vasta experiência

Anos de experiência

252  
anos

Comércio Alimentar

59  
anos

Assaí





MODELO DE NEGÓCIO FLEXÍVEL



ESTRATÉGIA REGIONAL



HISTÓRICO DE CRESCIMENTO



RESULTADOS FINANCEIROS



GOVERNANÇA & ESG



TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## Termos e Condições da Oferta

<b>Título</b>	Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), emitidos nos moldes da Instrução CVM nº 400 de 29 de dezembro de 2003 e da Instrução nº 414 de 30 de dezembro de 2004, conforme alteradas.	
<b>Emissor</b>	True Securitizadora	
<b>Lastro</b>	Debêntures privadas	
<b>Devedor</b>	<b>Sendas Distribuidora S.A.</b>	
<b>Valor Total da Emissão</b>	Inicialmente, R\$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais), observada a possibilidade de aumento do valor total da emissão mediante exercício total ou parcial da opção de lote adicional de até 20%, isto é, em até R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), totalizando até R\$1.800.000.000,00 (um bilhão e oitocentos milhões de reais)	
<b>Regime de Colocação</b>	Garantia Firme para R\$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais)	
<b>Valor Nominal Unitário</b>	R\$ 1.000,00	
<b>Séries</b>	Até 2 séries, em sistema de vasos comunicantes	
	<b>1ª série</b>	<b>2ª série</b>
<b>Prazo</b>	7 anos	10 anos
<b>Amortização do Principal</b>	<i>Bullet</i> , no vencimento	Amortizações iguais e anuais ao final dos 8º, 9º e 10º anos
<b>Taxa Teto</b>	IPCA + 4,40% a.a. ou IPCA + cupom formado por “NTN-B28” + 0,50% a.a., exp. b252 , dos dois o maior.	IPCA + 4,65% a.a. ou IPCA + cupom formado por “NTN-B30” + 0,55% a.a., exp. b252 , dos dois o maior.
	Obs: NTN-B será apurada no fechamento do mercado do dia útil imediatamente anterior à data do <i>bookbuilding</i> ,	
<b>Pagamento da Remuneração</b>	Semestral, desde o início	
<b>Garantias</b>	<i>Clean</i> , sem garantias	

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## Termos e Condições da Oferta

### Destinação dos Recursos

(i) reembolso de gastos e investimentos futuros em expansão e/ou manutenção de determinados imóveis, incorridos no prazo de 24 meses anteriores a data do anúncio de encerramento da Oferta; e (ii) expansão, construção e desenvolvimento de determinados imóveis.

### Rating Mínimo

AAA.br pela Fitch, ou equivalente pela S&P ou Moody's

### Covenants

- Durante a vigência da 1ª emissão de debêntures da Emissora:

	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
Dívida Líquida / PL <=	5,0	5,0	3,0	3,5	3,5	3,5	2,0	2,5	2,5
Dívida Líquida / EBITDA <=	3,25	3,25	2,5	2,75	2,75	2,75	2	2,25	2,25

- Após o vencimento da 1ª emissão até o final da operação:

Dívida Líquida / EBITDA ≤ 3,0x

Dívida Líquida / PL ≤ 3,0x

### Resgate Antecipado Facultativo

Permitido, nos termos da escritura de emissão de debêntures, a partir de 15 de outubro de 2025 (inclusive) para os CRI da 1ª série e 15 de outubro de 2027 para os CRI da 2ª série, pelo saldo devedor atualizado ou pelo valor equivalente ao fluxo de pagamentos em aberto dos CRI trazido a valor presente pela NTN-B de *duration* mais próxima à *duration* remanescente dos CRI, dos dois o maior.

### Público Alvo

Os CRI serão distribuídos publicamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem no conceito de Investidor Qualificado ou Investidor Profissional.

### Distribuição e Negociação

B3

### Agente Fiduciário

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

### Bco Liquidante e Escriturador

Itaú Unibanco S.A.

### Coordenadores



**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Cronograma da Oferta

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1)</sup>
1	Protocolo do pedido de registro na CVM	19/07/2021
2	Publicação do Aviso ao Mercado Disponibilização deste Prospecto Preliminar aos Investidores Início das apresentações de <i>Roadshow</i>	24/08/2021
3	Início do Período de Reserva	31/08/2021
4	Encerramento do Período de Reserva	22/09/2021
5	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	23/09/2021
6	Registro da Oferta pela CVM	18/10/2021
7	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores	20/10/2021
8	Procedimento de Alocação de Pedidos de Reserva e Intenções de Investimento Primeira Data de Integralização dos CRI	21/10/2021
9	Data Estimada de Divulgação do Anúncio de Encerramento	25/10/2021

Notas: (1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora, da Devedora 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 nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Contatos da Distribuição



Coordenador Líder

Percy Moreira  
Luiz Felipe Ferraz  
Felipe Almeida  
Rogério Cunha  
Rodrigo Melo  
Fernando Miranda  
Flavia Neves  
Gustavo dos Reis  
Rodrigo Tescari  
Joao Pedro Cunha Castro

(11) 3708-8800

IBBA-FISalesLocal@itaubba.com.br



Coordenador

Denise Chicuta  
Diogo Mileski  
Fernando Leite  
Marcos Mintz

(11) 3371-8560

bbifisales@bradescobbi.com.br



**Safra** | Investment  
Bank

Coordenador

Rafael Quintas  
Januária Rotta  
Lilian Rech  
Pedro Sene  
Alexandre Baldrigue  
Guilherme Rodrigues

(11) 3175-7695

fi.sales@safra.com.br



Coordenador

Marco Antônio Brito  
João Vicente Abrão da Silva  
Boanerges Pereira  
Roberto Basaglia  
Pablo Bale  
Bruna Faria Zanini  
Fernanda Koatz  
Pedro Toledo

(11) 3012-7450

distribuicao@of@santander.com.br



## Contatos da Devedora

### Relações com Investidores

---

Gabrielle Helú

Ana Carolina Silva

ri.assai@assai.com.br

Tel.: +55 11 3411 7950

<https://ri.assai.com.br/>

---



## Fatores de Risco

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e/ou da Devedora poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta. Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito. Para os efeitos desta Seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora e/ou a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e/ou da Devedora, 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 Emissora e/ou sobre a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

O investimento nos CRI ofertados envolve alto grau de risco. Antes de tomar uma decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Material Publicitário, principalmente os fatores de risco descritos abaixo, Prospecto Preliminar e no Termo de Securitização da Oferta.

**PARA TODOS OS EFEITOS, OS DOCUMENTOS PÚBLICOS DIVULGADOS PELA EMISSORA NÃO FAZEM PARTE DA OFERTA E, PORTANTO, NÃO FORAM REVISADOS, SOB QUALQUER ASPECTO, PELOS COORDENADORES.**

**OS COORDENADORES NÃO SE RESPONSABILIZAM POR QUALQUER INFORMAÇÃO DESCRITA NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, OU QUE SEJA DIRETAMENTE DIVULGADA PELA DEVEDORA OU OUTRAS INFORMAÇÕES PÚBLICAS SOBRE A DEVEDORA QUE OS INVESTIDORES POSSAM UTILIZAR PARA TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

As informações acerca da Emissora contidas nos documentos vinculados à Oferta, incluindo este Material Publicitário, baseiam-se na realização de auditoria com escopo restrito, de modo que eventuais riscos associados à Emissora podem não ter sido mapeados e descritos nesses documentos, o que poderia prejudicar a avaliação dos investimentos.

A *due diligence legal* está em andamento e será concluída em data anterior à data de liquidação da Oferta, sendo que até o momento não foram apresentados apontamentos capazes de prejudicar a Oferta.

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## Fatores de Risco

### RISCOS RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA

#### *Riscos Relacionados à Tributação dos CRI.*

Desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal Brasileira, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI, sendo certo que a Devedora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

#### *Falta de Liquidez dos CRI no Mercado Secundário.*

Os CRI não poderão ser negociados no mercado secundário até a divulgação do anúncio de encerramento, uma vez que só então poderá ser verificado o atendimento às condições estabelecidas pelos subscritores nos respectivos boletins de subscrição. O mercado secundário de CRI não é tão ativo como o mercado primário e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Adicionalmente, os CRI serão destinados exclusivamente para aquisição por Investidores Qualificados, sendo inadequado o investimento para outro tipo de investidor, salvo a possibilidade de venda a investidor não qualificado após o decurso de 18 meses da data de encerramento da distribuição, e desde que observadas as condições do artigo 16 da ICVM 414. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento dos CRI. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular de CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular, neste sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

#### *A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá ocasionar efeitos negativos sobre a liquidez dos CRI.*

A demanda dos CRI, a colocação de ambas as séries, bem como a alocação em cada uma das séries, a Remuneração; e o exercício, ou não, da Opção de Lote Adicional serão, ao final, determinados com base no resultado no Procedimento de Bookbuilding, podendo diferir dos preços que prevalecerão no mercado após a conclusão da Oferta. Ademais, poderá ser aceita a participação de investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding. A participação de Investidores que são Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding pôde ter um efeito adverso na definição das Remunerações, podendo, inclusive, promover a sua má formação ou descaracterizar o seu processo de formação. Além disso, a participação de Investidores que são Pessoas Vinculadas na Oferta poderá ter um efeito adverso na liquidez dos CRI no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por manter estes CRI fora de circulação. A Emissora não tem como garantir que a aquisição dos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estes CRI fora de circulação. O investimento em CRI não é adequado aos investidores que (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; (ii) não estejam dispostos a correr riscos relacionados à Sendas e ao setor de varejo; e/ou (iii) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá acarretar na má-formação das Remunerações e na ausência de liquidez dos CRI no mercado secundário, o que poderá vir a afetar os Investidores que optarem por adquirir os CRI.

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Fatores de Risco

### RISCOS RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA

#### *Quórum de Deliberação em Assembleia Geral.*

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas (i) em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, pela maioria dos titulares de CRI presentes, desde que esta maioria represente, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em circulação. Adicionalmente, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral. Adicionalmente, caso a Assembleia Geral convocada para deliberar acerca do não vencimento antecipado das Debêntures e do consequente não Resgate Antecipado Obrigatório (i) não seja instalada em segunda convocação, ou (ii) seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) sobre o não vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o não Resgate Antecipado Obrigatório, os Titulares de CRI poderão se ver obrigados a receber antecipadamente os valores decorrentes do efetivo vencimento antecipado das Debêntures e do consequente Resgate Antecipado Obrigatório, nos termos do Termo de Securitização. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

#### *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 nos Prospectos e Formulário de Referência da Emissora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Devedora. Qualquer inconsistência, inveracidade ou insuficiência que acarrete um efeito material relevante na situação econômica, financeira ou operacional da Emissora poderá acarretar em prejuízo no cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações financeiras perante os Titulares de CRI.

#### *Riscos inerentes a emissões em que os imóveis vinculados a créditos imobiliários ainda não tenham recebido o “habite-se” ou as demais autorizações dos órgãos administrativos competentes.*

Alguns dos empreendimentos imobiliários para os quais serão destinados os recursos decorrentes das Debêntures encontram-se em fase de construção e alguns tem início de obra previsto no decorrer de 2021 ou do ano seguinte, de modo que não estão ainda concluídos e não receberam seus respectivos “habite-se” ou documento equivalente por parte das autoridades competentes. A conclusão destes empreendimentos imobiliários dentro do cronograma de obras pela Sendas dependem de certos fatores que estão além do controle da Sendas. Eventuais falhas e atrasos no cumprimento de prazos e/ou requisitos estabelecidos pelos órgãos administrativos competentes poderão prejudicar a conclusão dos empreendimentos, e, consequentemente, sua reputação, sujeitá-la a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuir a rentabilidade dos empreendimentos imobiliários ou justificar o não pagamento do preço das unidades autônomas pelos compradores/devedores. Tais atrasos podem, ainda, gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa da Sendas. Além disso, a impossibilidade de conclusão de um ou mais dos empreendimentos destinatários dos recursos provenientes das Debêntures acarretaria a necessidade de realocação dos recursos a eles destinados entre os demais empreendimentos. A ocorrência dos eventos aqui descritos pode diminuir a rentabilidade da Sendas e impactar a solvência da Sendas, o que pode impactar sua capacidade de adimplir suas obrigações relativas às Debêntures, e por consequência afetar o recebimento dos valores devidos aos Titulares de CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores. Ademais, a *due diligence legal* está em andamento e será concluída em data anterior à data de liquidação da Oferta, sendo que até o momento não foram apresentados apontamentos capazes de prejudicar a Oferta. De igual foram, a carta conforto a ser elaborada pelos auditores da Devedora está sendo emitida e será apresentada tempestivamente anteriormente à liquidação da Oferta.

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## Fatores de Risco

### RISCOS RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA

#### *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 de mesma série. 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 negociados pelos novos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Nesta situação, caso ocorra um resgate antecipado das Debêntures, os recursos decorrentes deste pagamento serão obrigatoriamente imputados pela Emissora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento inicial do ágio. Em sendo este o caso, nem o Patrimônio Separado nem a Emissora disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI, o que poderá afetar a capacidade de recebimento dos créditos pelos Investidores.

*Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário.*

Conforme descrito no Termo de Securitização, de acordo com informações descritas na Seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta”, item “Resgate Antecipado Facultativo Total”, poderá haver o Resgate Antecipado Facultativo Total caso a Devedora, a seu exclusivo critério, decida realizar, e independentemente da vontade do Debenturista e, conseqüentemente, dos titulares dos CRI, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, a qualquer tempo e com a publicação de comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total ou por meio de tal comunicação de forma individual, dirigida ao Debenturista. Nesses casos, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI. O Resgate Antecipado dos CRI pode impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

#### *Restrição de negociação até o encerramento da oferta e cancelamento da oferta.*

Não haverá negociação dos CRI no mercado secundário até a publicação do Anúncio de Encerramento. Considerando que o período máximo de colocação aplicável à Oferta poderá se estender a até 6 (seis) meses contados da divulgação do Anúncio de Início, os Investidores que subscreverem e integralizarem os CRI poderão ter que aguardar durante toda a duração deste período para realizar negociação dos CRI. Nesse sentido, a indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário deverá ser avaliada pelo potencial Investidor que decida adquirir os CRI. Ainda, a Emissão está condicionada ao cumprimento de determinadas condições precedentes pela Devedora, nos termos do Contrato de Distribuição, inclusive para exercício da garantia firme pelos Coordenadores. Caso não haja demanda suficiente de Investidores, e alguma de referidas condições de exercício da garantia firme não sejam cumpridas, a Emissora cancelará os CRI emitidos. O Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário, bem como possibilidade de cancelamento da emissão pelos eventos aqui descritos, como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.



## Fatores de Risco

### RISCOS RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA

#### *Atuação Negligente e Insuficiência de Patrimônio da Emissora*

Nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos titulares de CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 12, da Lei 9.514. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos titulares de CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares de CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares de CRI. O patrimônio líquido da Emissora, de R\$2.493.000,00, em 30 de junho de 2021, é inferior ao Valor Total da Oferta, e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 12, da Lei 9.514. No caso de negligência ou administração temerária, ou ainda na hipótese de desvio de finalidade do Patrimônio Separado, pela Emissora, não há como garantir que o patrimônio líquido da Emissora será suficiente para honrar os compromissos financeiros perante os Titulares de CRI.

#### *Eventual Rebaixamento na Classificação de Risco dos CRI poderá acarretar a redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário.*

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

Adicionalmente, na ocorrência de eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI, a Devedora e/ou a Emissora poderão encontrar dificuldades de captação por meio de outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, conseqüentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora e/ou Emissora e na sua capacidade de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Além disso, alguns dos principais investidores que compram valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil estão sujeitos a regulamentações específicas que limitam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento na classificação de risco dos CRI pode fazer com que esses investidores alienem seus CRI no mercado secundário, podendo vir a afetar adversamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário.

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## Fatores de Risco

### RISCOS RELACIONADOS À OPERAÇÃO

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

*O Crédito Imobiliário constitui o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes do Crédito Imobiliário, 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.*

O Crédito Imobiliário constitui o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes do Crédito Imobiliário, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI. A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes do Crédito Imobiliário.

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos do Crédito Imobiliário tenham sido realizados pela Sendas, a Sendas não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos e, e, nesta hipótese, os Titulares de CRI estarão sujeitos exclusivamente ao risco de crédito da Emissora. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar todas ou parte das obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI

*Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes do Crédito Imobiliário.*

A Emissora e o Agente Fiduciário, nos termos da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução do Crédito Imobiliário, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução do Crédito Imobiliário 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 do Crédito Imobiliário também pode afetar a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI. Quaisquer destas hipóteses poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar com suas obrigações perante os Titulares de CRI, os quais inclusive poderão vir a ter seus créditos não quitados, total ou parcialmente.

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## Fatores de Risco

### RISCOS RELACIONADOS À OPERAÇÃO

#### *Risco de pagamento das despesas pela Devedora.*

Todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, em algumas hipóteses, até mesmo após a Data de Vencimento das Debêntures (como, por exemplo, a Taxa de Administração), serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

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

Em seu curso normal, o recebimento do fluxo de caixa dos Créditos Imobiliários fluirá para a Conta do Patrimônio Separado. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Emissora, que não a Conta do Patrimônio Separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários sejam desviados por algum motivo como, por exemplo, a falência da Emissora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta que não a conta do Patrimônio Separado poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários.



## Fatores de Risco

### RISCOS RELACIONADOS AO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

#### *Ausência de garantia e risco de crédito da Sendas.*

As obrigações assumidas pela Sendas na Escritura de Emissão de Debêntures não contam com garantias. Tampouco foram constituídas garantias em benefício dos Titulares de CRI no âmbito da Oferta. Portanto, os Titulares de CRI correm o risco de crédito da Sendas enquanto única devedora das Debêntures, uma vez que o pagamento da Remuneração depende do pagamento integral e tempestivo, pela Sendas, do Crédito Imobiliário. A capacidade de pagamento da Sendas poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI. As informações incluídas no Termo de Securitização e no Prospecto Preliminar, assim com sua versão definitiva, quando disponível, foram coletadas da *due diligence* realizada pelo assessor jurídico contratado, bem como do relatório da Agência de Classificação de Risco que avaliou a Emissão, não oferecendo a Emissora, nem os Coordenadores, qualquer opinião ou aconselhamento a respeito da capacidade de crédito da Sendas, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

#### *O risco de crédito da Sendas e a inadimplência do Crédito Imobiliário pode afetar adversamente os CRI.*

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Sendas, dos pagamentos decorrentes do Crédito Imobiliário, bem como de sua capacidade para cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento do Crédito Imobiliário, pela Sendas, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Sendas poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização. Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial do Crédito Imobiliário serão bem-sucedidos. Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Sendas do respectivo Crédito Imobiliário, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Sendas e suas respectivas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

#### *Risco de originação e formalização do Crédito Imobiliário.*

As CCI representam o Crédito Imobiliário, oriundo das Debêntures. Problemas na originação e na formalização do Crédito Imobiliário podem ensejar o inadimplemento do Crédito Imobiliário, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares de CRI.



## Fatores de Risco

### RISCOS RELACIONADOS AO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

#### *Risco de Vencimento Antecipado ou Resgate Antecipado dos Créditos Imobiliários.*

A Emissora será responsável pela cobrança do Crédito Imobiliário, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução do Crédito Imobiliário, e Resgate Antecipado Obrigatório. Nesse caso, poderia não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na Data de Vencimento dos CRI. Na ocorrência de Resgate Antecipado Total das Debêntures ou verificação um dos Eventos de Inadimplemento das Debêntures (as quais constam com algumas condições menos favoráveis à Debenturista e, consequentemente, aos Titulares dos CRI), seja de forma automática ou não automática, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, tal situação acarretará em redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

#### *Riscos relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado.*

Nos termos do parágrafo único do artigo 12 da Lei 9.514/1997, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora é, nesta data, de R\$2.493.000,00, que corresponde à pouco mais de 0,16% do total da Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares de CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

#### *Ausência de Coobrigação da Emissora.*

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



## Fatores de Risco

### RISCOS RELACIONADOS AO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

*Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes do Crédito Imobiliário.*

A Emissora, na qualidade de titular do Crédito Imobiliário e o Agente Fiduciário, nos termos da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de cobrança e execução do Crédito Imobiliário de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução do Crédito Imobiliário, 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 do Crédito Imobiliário, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

*Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização.*

O Crédito Imobiliário é devido, em sua totalidade, pela Sendas. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Sendas, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ela, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento do Crédito Imobiliário e, conseqüentemente, a amortização e a remuneração dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

*Riscos de Formalização do Lastro da Emissão.*

O lastro das CCI é composto pelas Debêntures. Falhas na constituição ou formalização da Escritura de Emissão de Debêntures ou das CCI, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e devem ser considerados pelos Investidores na sua decisão de investimento nos CRI.

*Risco de Indisponibilidade do IPCA*

Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização, o IPCA não estiver disponível, o IPCA deverá ser substituído pelo devido substituto legal. Caso não exista um substitutivo legal para o IPCA, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI para definir, de comum acordo com a Devedora, o novo parâmetro a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, haverá o cancelamento e resgate dos CRI. O Investidor deverá considerar também essa possibilidade de resgate como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Na hipótese da realização do resgate antecipado em decorrência da indisponibilidade do IPCA, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido e, conseqüentemente, poderá sofrer perda financeira inclusive em decorrência de impactos tributários.



## Fatores de Risco

### RISCOS RELACIONADOS AO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

*O descumprimento da legislação federal, estadual e municipal bem como da regulamentação de diversos órgãos governamentais, pode levar a Devedora a incorrer em penalidades de natureza regulatória, trabalhista e ambiental e perda de licenças, o que afetaria adversamente o resultado de suas operações.*

A Devedora está sujeita à legislação federal, estadual e municipal, bem como à regulamentação de diversos órgãos governamentais, inclusive aqueles relacionados a procedimento e níveis de segurança impostos pelo Ministério da Saúde, Agência Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA), corpo de bombeiros, secretarias estaduais e municipais de saúde e vigilância sanitária da localidade em que as lojas da Devedora estejam situadas. A Devedora também está sujeita ao cumprimento de normas relacionadas à obtenção de licenças de funcionamento, proteção ambiental, ao bem-estar, à segurança do trabalho, à coleta, ao manuseio, transporte e descarte de resíduos. Ademais, existem requisitos relacionados à segurança no trabalho para seus empregados. A Devedora não é capaz de garantir que as autoridades competentes, agências reguladoras ou os tribunais de justiça irão concluir pelo cumprimento pleno dos requisitos dessas leis e regulamentos, ou que a Devedora será capaz de se adequar e cumprir, em tempo hábil, com novas leis ou regulamentos. Além disso, as atividades da Devedora podem estar sujeitas a regulamentos estaduais ou municipais específicos, como leis de zoneamento, descarte de resíduos e produtos controlados. A Devedora não pode garantir que as licenças, autorizações, outorgas e os alvarás de funcionamento necessários ao desenvolvimento de suas atividades foram ou serão obtidos em relação a cada um dos estabelecimentos em que a Devedora tem operações e que serão regularmente mantidos em vigor ou tempestivamente renovados junto às autoridades públicas competentes. O eventual descumprimento das normas aplicáveis poderá acarretar, dentre outras consequências, em sanções administrativas, civis ou penais, resultando em efeitos adversos tais como: (i) advertências; (ii) medidas cautelares; (iii) perda de licenças necessárias para a condução de seus negócios; (iv) fechamento de lojas; (v) perda das autorizações para participar (ou exclusão) dos programas de recuperação fiscal; (vi) correções de práticas infrativas; e (vii) multas. Essas penalidades poderão ter um efeito material adverso sobre a imagem e os negócios da Devedora, afetando de forma negativa seus resultados financeiros e operacionais, o que poderá impactar negativamente a capacidade de pagamento pela Devedora do Crédito Imobiliário, afetando de forma negativa o fluxo de pagamento dos CRI. A edição de leis e regulamentos, como a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais), pode obrigar as empresas do setor a despender recursos adicionais para se adequar às novas regras. Qualquer ação nesse sentido por parte do poder público poderá afetar adversamente os negócios, a condição financeira e os resultados operacionais da Devedora. Há matérias que, se aprovadas, podem impor novos ônus e aumentar custos, o que poderá afetar negativamente os resultados da Devedora e, consequentemente sua capacidade financeira, incluindo sua capacidade de pagamento do Crédito Imobiliário, afetando de forma negativa o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, a observância de novas obrigações e determinações legais poderia acarretar custos adicionais sobre o resultado das operações da Devedora. Assim, eventual perda de capacidade da Devedora para conduzir seus negócios em razão do exposto nos parágrafos acima poderá impactar suas operações e, portanto, resultar em um impacto adverso em seus resultados operacionais e financeiros.

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

A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos da Resolução CVM 17 e da Lei nº 9.514, são responsáveis por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## Fatores de Risco

### RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA

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

A maioria das lojas da Sendas é instalada em imóveis alugados. A localização estratégica das lojas é fundamental para o desenvolvimento da própria estratégia de negócios da Devedora e, como resultado, a Sendas pode ser adversamente afetada no caso de um número significativo dos seus contratos de locação vier a ser encerrado e ela não conseguir renovar esses contratos em termos aceitáveis, ou sequer renová-los. Além disso, de acordo com a legislação aplicável, os proprietários podem aumentar o aluguel periodicamente, geralmente a cada três anos. Um aumento significativo no valor dos imóveis alugados pode afetar adversamente a posição financeira, o resultado operacional da Devedora e o pagamento das Debêntures. As lojas e centros de distribuição da Sendas também estão sujeitos à obtenção de certas licenças de funcionamento. A não obtenção ou a não renovação de referidas licenças de funcionamento pode resultar na aplicação de sucessivas multas e, conforme o caso, no fechamento dos respectivos estabelecimentos. Uma vez que o desempenho contínuo e pacífico das atividades nas lojas e centros de distribuição atuais é considerado um fator relevante para o sucesso da estratégia comercial, a Sendas pode ser afetada negativamente caso ocorra o fechamento desses estabelecimentos em decorrência da não renovação ou não obtenção das licenças de operação necessárias, o que pode prejudicar o cumprimento, pela Sendas, de suas obrigações financeiras decorrentes das Debêntures.

*A distribuição de produtos da Devedora depende de um número limitado de centros de distribuição e a Sendas depende do sistema de transportes e infraestrutura brasileiros para entregar seus produtos, sendo que qualquer interrupção em seus centros de distribuição ou atraso relacionado a transporte e infraestrutura pode afetar negativamente as suas necessidades de abastecimento e a distribuição de produtos a lojas e clientes*

No formato de atacado de autosserviço, aproximadamente 36% (trinta e seis por cento) dos seus produtos são distribuídos por nove centros de distribuição, localizados nas regiões Sudeste, Centro-Oeste e Nordeste. O sistema de transporte e a infraestrutura no Brasil carecem de adequado desenvolvimento e necessitam de investimentos relevantes para funcionarem de forma eficiente e para que possam atender adequadamente às necessidades comerciais da Sendas. Quaisquer interrupções ou reduções significativas no uso da infraestrutura de transportes ou em suas operações nas cidades onde os centros de distribuição da Sendas estão localizados, resultantes de desastres naturais, incêndio, acidentes, falhas em sistemas, greves (tais como a paralisação de caminhoneiros ocorrida em maio de 2018) ou outras causas inesperadas podem retardar ou afetar a capacidade da Sendas de distribuir produtos para suas lojas e reduzir suas vendas, o que pode afetar a Devedora adversamente, e, conseqüentemente, a capacidade da Emissora de honrar com suas obrigações financeiras decorrentes das Debêntures. A estratégia de crescimento da Sendas inclui a abertura de novas lojas que podem exigir a abertura de novos centros de distribuição, ou expansão dos centros de distribuição existentes para fornecer e atender a demanda das lojas adicionais. As operações podem ser afetadas negativamente caso a Sendas não possa abrir novos centros de distribuição ou não consiga expandir os centros de distribuição atuais, para atender as necessidades de fornecimento dessas novas lojas.



## Fatores de Risco

### RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA

*A Devedora poderá ser afetada substancialmente por violações à Lei Anticorrupção Brasileira e leis anticorrupção semelhantes, ou ainda legislação correlata, como a Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro.*

A Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 (“Lei Anticorrupção”), introduziu o conceito de responsabilidade objetiva para pessoas jurídicas relacionadas a atos lesivos à administração pública nacional ou estrangeira, no âmbito cível e administrativo, por atos de corrupção e fraude, praticados por seus administradores, colaboradores ou terceiros atuando em seu nome ou benefício. As sanções aplicadas com base em leis de combate à corrupção, como a Lei nº 12.846/2013, incluem multas, perdimento de bens, direitos e valores ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição parcial de atividades, proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, sanções essas que, se aplicadas, podem afetar adversamente os resultados e a reputação da Devedora, e ocasionar em prejuízo aos Titulares de CRI. Os processos de governança, políticas, gestão de riscos e *compliance* da Devedora poderão não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações à Lei Anticorrupção ou a outras leis correlatas; (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de seus acionistas, administradores, funcionários ou terceiros contratados para representá-la; ou (iii) ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente sua reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais, bem como a cotação de suas ações ordinárias. Ainda, de acordo com a Lei nº 9.613/1998 (“Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro”), pessoas jurídicas que tenham, em caráter permanente ou eventual, como atividade principal ou acessória, cumulativamente ou não, o exercício de atividades de promoção imobiliária ou compra e venda de imóveis, estão sujeitas a obrigações relacionadas à identificação dos clientes e manutenção de registros, bem como à comunicação de operações financeiras a autoridades competentes. A ausência dos procedimentos estabelecidos na regulamentação aplicável pode acarretar a responsabilização administrativa da Devedora com a possível aplicação das sanções previstas na Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro, quais sejam, (i) advertência e/ou (ii) multa pecuniária variável não superior (a) ao dobro do valor da operação não reportada; (b) ao dobro do lucro real obtido ou que presumivelmente seria obtido pela realização da operação não reportada; ou (iii) ao valor de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), o que poderá afetar adversamente os resultados e a reputação da Devedora. Risco de não cumprimento de condições precedentes: O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes que devem ser satisfeitas antes da concessão de registro da Oferta pela CVM para a realização da distribuição dos CRI. Na hipótese do não atendimento de tais condições precedentes, os Coordenadores poderão decidir pela continuidade ou não da Oferta. Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta, observado o disposto no artigo 19 da Instrução CVM 400. Em caso de cancelamento da Oferta, todos os Pedidos de Reserva e intenções de investimentos serão automaticamente cancelados e a Emissora, a Devedora e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

*O segmento de atacarejo brasileiro é sensível a quedas no poder de compra do consumidor e a ciclos econômicos desfavoráveis.*

Historicamente, o segmento de atacarejo brasileiro passou por períodos de desaceleração econômica que levaram a reduções nos gastos do consumidor. O sucesso das operações no segmento depende de vários fatores relacionados aos gastos e à renda do consumidor, incluindo condições gerais de negócios, taxas de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários. As reduções na disponibilidade de crédito e as políticas de crédito mais rígidas adotadas pela Sendas e pelas administradoras de cartão de crédito podem afetar negativamente as vendas. Condições econômicas desfavoráveis no Brasil, ou condições econômicas desfavoráveis em todo o mundo refletidas na economia brasileira, podem reduzir significativamente os gastos do consumidor e a renda disponível, especialmente para as classes de renda mais baixa, que têm menos acesso ao crédito do que as classes de renda mais alta, condições de refinanciamento de dívidas mais limitadas e mais suscetibilidade a ser afetada por aumentos da taxa de desemprego. Essas condições podem ter um efeito adverso relevante sobre a condição financeira, resultados operacionais da Sendas e pode afetar o pagamento das Debêntures.

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## Fatores de Risco

### RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA

*A Sendas pode ser afetada de forma adversa por decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos em andamento.*

A Devedora está envolvida em processos judiciais e administrativos de natureza cível, regulatória, tributária e trabalhista. Não se pode assegurar que as ações e processos administrativos serão resolvidos a favor da Sendas. A Devedora constituiu provisões para os processos em que a avaliação de perda é considerada como provável pela Administração e com base nos pareceres de seus assessores jurídicos externos, observado que a avaliação da Administração acerca da probabilidade de perda, principalmente no caso de contingências tributárias, é complexa e envolve julgamento significativo com base em interpretações da legislação tributária e de outras regras legais. As provisões constituídas pela Sendas podem ser insuficientes para fazer face ao custo total decorrente de eventuais decisões adversas em Sendas judiciais e administrativas. Assim, caso o total ou uma parcela significativa das ações e dos processos administrativos venha a resultar em decisão desfavorável à Devedora, isso pode ter um impacto adverso relevante nos negócios, condição financeira e resultados operacionais da Sendas. Por fim, além das provisões financeiras e dos custos com honorários advocatícios para a assessoria dessas causas, a Sendas pode se ver obrigada a oferecer garantias em juízo relacionadas a tais processos, o que pode vir a afetar adversamente a sua capacidade financeira e o pagamento das Debêntures e, conseqüentemente, afetar os Titulares de CRI

*Movimentos de venda pela internet, podem afetar negativamente as vendas de canais tradicionais, e a Sendas pode não ter uma resposta tempestiva a essa concorrência.*

Nos últimos anos, as vendas pela internet de alimentos, vestuário e produtos para a casa aumentaram significativamente na América Latina, e a Devedora espera que essa tendência continue à medida que redes mais tradicionais entrem no ramo de vendas on-line ou expandam sua infraestrutura digital existente. Os concorrentes podem vender pela internet diretamente aos consumidores, diminuindo a importância dos canais tradicionais de distribuição, como atacado de autosserviço, supermercados e lojas de varejo. Certas redes de alimentos na internet têm custos operacionais significativamente mais baixos do que os hipermercados e supermercados tradicionais, porque não dependem dos custos de uma rede de pontos de venda ou de uma grande mão de obra de vendas. Como resultado, essas redes de alimentos na internet podem ser capazes de oferecer seus produtos a custos mais baixos de alguns formatos da Sendas e, em certos casos, são capazes de contornar os intermediários no atacado de autosserviço e no varejo e entregar diretamente produtos aos consumidores. A Sendas acredita que seus clientes estão usando cada vez mais a internet para realizar compras de alimentos e outros bens de varejo, e que essa tendência provavelmente continuará, especialmente como resultado da pandemia da COVID-19. Além disso, a tecnologia empregada no varejo de alimentos e eletrodomésticos evolui constantemente, como parte de uma cultura digital moderna. A Devedora pode não ser capaz de se adaptar a essas mudanças com rapidez suficiente para atender às demandas e preferências de seus clientes, bem como aos padrões da indústria em que opera. A Sendas não pode fornecer qualquer garantia de que sua estratégia será bem-sucedida em atender às demandas dos clientes ou manter sua participação de mercado à luz dos negócios de Internet de seus concorrentes. Se as vendas pela Internet no Brasil continuarem a crescer, a confiança dos consumidores nos canais de distribuição tradicionais, como nas lojas de varejo, pode ser substancialmente diminuída, o que pode ter um efeito adverso relevante sobre a condição financeira e resultados operacionais da Devedora e afetar o pagamento das Debêntures e, conseqüentemente, afetar os Titulares de CRI.

*Alguns dos instrumentos de dívida da Sendas contêm cláusulas que podem limitar sua capacidade de operar seus negócios e gerar outras conseqüências adversas.*

A Sendas é parte de instrumentos de financiamento que possuem cláusulas restritivas que a obrigam a manter índices financeiros específicos, medidos trimestralmente. O cumprimento dessas cláusulas pode exigir que a Devedora tenha que tomar medidas para reduzir a dívida de forma contrária aos seus objetivos de negócios. Eventos fora de seu controle, incluindo mudanças nas condições gerais de negócios e econômicas, podem afetar a sua capacidade de cumprir esses índices financeiros. A Devedora pode não cumprir tais índices, e os credores podem não renunciar à obrigação da Sendas em cumpri-los, o que poderia afetar o pagamento das Debêntures e, conseqüentemente, afetar os Titulares de CRI.

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## Fatores de Risco

### RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA

*Algumas categorias de produtos que a Sendas comercializa são substancialmente adquiridos de poucos fornecedores e caso ocorram alterações nessa cadeia de fornecimento, suas atividades e negócios podem ser afetados adversamente.*

Algumas categorias de produtos que a Sendas comercializa são substancialmente adquiridos de poucos fornecedores. A Devedora adquire suas bebidas e produtos de carne de 5 (cinco) principais fornecedores. Os produtos fornecidos por esses fornecedores representaram aproximadamente 10% (dez por cento) das vendas totais da Devedora para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020. Se algum desses fornecedores não for capaz de fornecer os produtos na quantidade e na frequência usualmente adquirida pela Sendas e a Devedora não for capaz de substituir o fornecedor no prazo aceitável ou efetivamente substituí-lo, a Sendas pode não ser capaz de manter o seu nível usual de vendas na categoria afetada, o que pode causar um efeito adverso relevante sobre seus negócios, operações, atividades e, conseqüentemente, afetar a capacidade de pagamento das Debêntures.

*A Sendas enfrenta concorrência significativa e pressão para se adaptar a mudanças nos hábitos de consumo, o que pode afetar negativamente sua participação de mercado e lucro líquido.*

A Sendas atua nos setores de atacado de autosserviço, que é altamente competitivo. A Devedora compete em preço, sortimento de produtos, localização e layout das lojas e serviços. Os hábitos de consumo estão em constante mudança e a Devedora pode não ser capaz de antecipar e responder rapidamente a essas mudanças. A Sendas enfrenta concorrência intensa de pequenos varejistas, especificamente daqueles que operam no segmento informal da economia. A Devedora também compete com grandes redes nos segmentos de atacado de autosserviço e de varejo. Além disso, nos seus mercados, e particularmente nas áreas das cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, a Devedora concorre com outras redes de alimentos, mercadorias gerais e atacado de autosserviço, bem como supermercados locais e mercearias independentes. No setor de eletrodomésticos, também concorre com grandes redes multinacionais e grandes empresas especializadas. Aquisições ou fusões no setor também poderão aumentar a concorrência e afetar adversamente a participação de mercado e lucro líquido da Sendas. Se não for capaz de competir com sucessos em seus mercados-alvo (incluindo adaptar seu formato de loja ou layout, identificar locais e abrir lojas em áreas preferidas, ajustar rapidamente seu sortimento de produtos ou preços) ou ajustar de outra forma às mudanças de preferências do consumidor, como compras em dispositivos móveis, seus negócios e resultados de operação poderão ser materialmente e adversamente afetados, o que poderia afetar o pagamento das Debêntures.



## Fatores de Risco

### RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA

*O surto global de doença causado pelo novo coronavírus (COVID-19) pode atrapalhar as operações da Sendas e ter um impacto negativo nos seus negócios, condição financeira, resultados ou perspectivas operacionais*

Como as compras em atacado de autosserviço e varejo são consideradas um serviço público essencial, as operações comerciais da Devedora não foram afetadas significativamente pelas medidas restritivas impostas pelo governo brasileiro e pelos governos estaduais e municipais. A Sendas teve um aumento temporário nas vendas em suas lojas, visto que as pessoas estocaram alimentos em casa pela possibilidade de quarentena. Adicionalmente, em abril de 2020 o Governo Federal criou o auxílio emergencial temporário para apoiar os brasileiros a enfrentar a crise econômica causada pela pandemia da COVID-19, renovado parcialmente em 2021. O auxílio emergencial foi e é destinado a trabalhadores informais, microempreendedores individuais, autônomos e desempregados que podem usar diretamente o benefício nas lojas de atacado de autosserviço e varejistas. Dessa forma, houve um aumento das vendas atreladas a este benefício a população para a compra de alimentos. A Sendas pode sofrer redução das vendas após o término dessa ação do governo. Para promover um ambiente seguro para os clientes, fornecedores e funcionários, a Sendas implementou medidas emergenciais de proteção à saúde em suas lojas e na sede da Devedora, contratando funcionários temporários para manter as lojas operacionais e investiu em treinamento adicional, o que causou um aumento no seu custo operacional. Residentes no Brasil estão sendo incentivados a fazer quarentena por conta própria, a fim de conter a propagação da COVID-19. Isso pode significar que as lojas da Sendas ou de outras empresas fiquem fechadas temporariamente devido à redução da força de trabalho, inclusive por doenças e a pedido do governo ou devido a redução do tráfego de consumidores e hábitos de compra. A Devedora também enfrenta risco na cadeia de fornecimento, como o aumento dos controles e o embargo de mercadorias produzidas em áreas infectadas, além de falhas de terceiros, incluindo fornecedores, fabricantes, contratados, bancos comerciais, parceiros de joint ventures e parceiros de negócios externos, no cumprimento de suas obrigações, ou interrupções significativas na capacidade destes parceiros de cumprirem com suas obrigações. A extensão em que o novo coronavírus e/ou outras doenças afetam a Devedora dependerá de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e não podem ser previstos, inclusive novas informações que possam surgir sobre a gravidade do novo coronavírus e/ou outras doenças e as ações para contê-las e diminuir seus impactos, entre outros e, conseqüentemente, sobre os Titulares de CRI.

*As vendas da Devedora dependem da eficácia de seus programas de propaganda e marketing, o que pode afetar as vendas e lucratividade da Devedora.*

Com a finalidade de promover a atratividade e movimento em suas lojas, a Devedora emprega recursos substanciais em campanhas de propaganda e marketing. Suas vendas e sua lucratividade dependem de sua capacidade de, dentre outros aspectos, identificar o seu público alvo e decidir sobre a mensagem publicitária e sobre os meios de comunicação adequados para atingi-lo. Caso as atividades de propaganda e marketing não sejam bem concebidas, planejadas ou executadas, suas vendas e sua lucratividade podem ser adversamente afetadas, o que poderá afetar sua capacidade de pagamento das Debêntures.

*Uma parte substancial da população nos mercados emergentes faz uso do pagamento em dinheiro, o que pode afetar a capacidade da Devedora de aumentar seu negócio de comércio eletrônico nesses mercados*

Nos mercados emergentes, inclusive certos países da América Latina, países africanos e certos países asiáticos, uma parte substancial da população faz uso do pagamento em dinheiro, em vez de efetuar pagamentos com cartão de débito/crédito ou utilizar o banco eletrônico. Considerando que o segmento da Devedora de comércio eletrônico depende do uso por parte dos seus clientes dos meios eletrônicos de pagamento, a utilização do dinheiro em quaisquer dos mercados nos quais a Devedora opera poderia impactar sua capacidade de aumentar seus negócios nesse mercado e, conseqüentemente, o pagamento das Debêntures.

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## Fatores de Risco

### RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA

*Restrições de crédito ao consumidor podem afetar adversamente os volumes de venda da Devedora.*

Vendas a prazo são um componente importante no resultado das empresas do setor de atuação da Devedora. O aumento dos índices de desemprego e a maior taxa de juros podem culminar em maior restrição de crédito ao consumidor. O volume de venda da Devedora e conseqüentemente os seus resultados podem ser adversamente afetados se a oferta de crédito ao consumidor diminuir, ou mesmo se a política do governo brasileiro restringir a extensão de crédito ao consumidor, o que poderá afetar a sua capacidade de pagamento das Debêntures.

*Perdas não cobertas pelos seguros contratados pela Devedora podem resultar em prejuízos, o que poderá gerar efeitos materiais adversos sobre seus negócios.*

Determinados tipos de riscos, tais como guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades, não são garantidos pelas seguradoras que atuam no mercado. Na eventualidade da ocorrência de qualquer um desses eventos não garantidos, a Devedora poderá sofrer um revés financeiro para recompor e/ou reformar os ativos atingidos por eles, o que poderá comprometer 154 suas receitas e seus investimentos. Adicionalmente, a Devedora poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a terceiros em decorrência de um eventual sinistro. Esses casos podem afetar adversamente a Devedora, podendo resultar em prejuízos para o pagamento das Debêntures.

*A divulgação não autorizada de dados sobre os clientes da Devedora através da violação de seus sistemas computadorizados ou de outra forma podem afetar adversamente a Devedora*

Uma das principais questões do comércio eletrônico é a transmissão segura de informações confidenciais dos clientes da Devedora em seus servidores e o armazenamento seguro de dados em sistemas que são conectados aos seus servidores. A Devedora depende da operação eficiente e ininterrupta da operação de vários sistemas, inclusive seus sistemas de computadores e softwares, bem como os centros de dados através dos quais, coleta, mantém, transmite e armazena dados sobre os seus clientes, fornecedores, vendedores parceiros (marketplace) e outros, inclusive informações sobre pagamento e informações pessoalmente identificáveis, assim como outras informações confidenciais e exclusivas. Em razão dos sistemas de tecnologia da Devedora serem altamente complexos, eles estão sujeitos à falha. Qualquer comprometimento ou violação dos sistemas de segurança da Devedora, ou de seus prestadores de serviços terceirizados, poderia resultar em violar a privacidade aplicável, segurança de dados e outra legislação, e resultar em exposição judicial e financeira significativa, publicidade adversa e perda de confiança nas medidas de segurança da Devedora, o que poderia exercer um efeito adverso e relevante sobre seus negócios, condição financeira e resultado operacional, o que poderia afetar de forma adversa o pagamento das Debêntures.

*A Devedora depende de sistema de transportes e da infraestrutura para entregar seus produtos, o que pode retardar ou afetar a sua capacidade de distribuir produtos para suas lojas*

O sistema de transporte e a infraestrutura no Brasil são pouco desenvolvidos e necessitam de investimentos consideráveis para que possa atuar de forma eficiente e atender as necessidades comerciais da Devedora. No segmento de comércio eletrônico da Devedora, sua reputação e capacidade de reter, conquistar e atender seus clientes depende do desempenho ininterrupto e confiável de seus sites e a infraestrutura subjacente da Internet, inclusive as redes de comunicação de linha fixa e móvel operadas por terceiros sobre as quais a Devedora não tem controle. Quaisquer interrupções ou reduções significativas no uso da infraestrutura de transportes ou nas operações da Devedora nas cidades onde seus centros de distribuição estão localizados resultantes de desastres naturais, incêndio, acidentes, falhas em sistemas ou outras causas inesperadas podem retardar ou afetar sua capacidade de distribuir produtos para suas lojas e reduzir suas vendas, o que pode afetar negativamente a Devedora e, conseqüente, o pagamento das Debêntures

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## Fatores de Risco

### RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA

*A Devedora pode não ser capaz de recrutar ou manter pessoas chave.*

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

*A Devedora não pode garantir que seus fornecedores não venham a se utilizar de práticas irregulares*

Devido à grande pulverização e terceirização da cadeia produtiva dos fornecedores da Devedora, a Devedora não pode garantir que alguns deles não venham apresentar problemas com questões trabalhistas ou relacionados à sustentabilidade, condições de segurança impróprias ou mesmo que venham a se utilizar dessas irregularidades para terem um custo mais baixo de seus produtos. Caso os fornecedores da Devedora o faça, a Devedora poderá ter prejuízos com sua imagem e, como consequência, perda de atratividade junto aos seus clientes, com impacto direto na redução de sua receita líquida e resultado operacional, bem como queda no valor das ações de sua emissão e impacto no pagamento das Debêntures.

*A Devedora pode ser responsabilizada por incidentes com consumidores relacionados a reações adversas após o consumo de produtos.*

Sobre as políticas de controle e qualidade da Devedora, os produtos que a Devedora comercializa em suas lojas podem causar reações adversas a seus consumidores. Incidentes envolvendo tais produtos poderão causar um efeito material adverso nas suas atividades, situação financeira e resultados operacionais. Ações judiciais ou processos administrativos com esse fim poderão ser propostos contra a Devedora, sob as alegações de que os seus produtos estavam defeituosos, deteriorados, adulterados, contaminados, não possuíam as propriedades anunciadas, não continham informações adequadas sobre possíveis efeitos colaterais ou sob os riscos de interação com outras substâncias químicas, dentre outras. Qualquer risco à saúde, real ou possível, associado a tais produtos, inclusive publicidade negativa referente a estes riscos, poderá causar a perda de confiança de seus consumidores na segurança, eficácia e qualidade dos produtos comercializados nas lojas das Devedoras. Qualquer alegação dessa natureza contra a marca da Devedora e/ou os produtos comercializados em suas lojas poderá causar um efeito material adverso nas suas atividades, situação financeira, resultados operacionais e capacidade de pagamento das Debêntures.

*Publicidade negativa da Devedora ou na forma como a Devedora conduz suas operações poderá prejudicar o negócio da Devedora.*

A cobertura da mídia e a publicidade de modo geral podem exercer influência significativa sobre o comportamento e ações dos consumidores. Na medida em que a Devedora ou uma de suas subsidiárias ficarem sujeitas a publicidade negativa, e a publicidade negativa fizer com que os clientes mudem seus padrões de compra, poderá haver um efeito prejudicial relevante sobre os negócios, resultados operacionais, fluxos de caixa ou situação financeira da Devedora. A publicidade negativa que prejudique de modo relevante a reputação de uma ou mais marcas da Devedora pode ter efeito prejudicial sobre o valor da marca em questão e suas respectivas receitas, o que pode causar impacto adverso sobre os negócios e, em razão disso, afetar adversamente sua capacidade de cumprir com as obrigações de pagamento assumidas nas Debêntures



## Fatores de Risco

### RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA

*A Companhia depende de vendas pagas com cartão de crédito. Quaisquer mudanças nas políticas dos adquirentes comerciais podem afetar adversamente a Companhia e seus negócios*

Parte relevante das vendas da Companhia são pagas com cartão de crédito. Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, 46% e 50%, respectivamente, da nossa receita operacional líquida era representada por vendas a prazo, principalmente na forma de vendas com cartão de crédito. Dessa forma, para poder oferecer vendas com cartão de crédito a seus clientes, a Companhia depende das políticas dos adquirentes, incluindo as tarifas cobradas. Qualquer mudança nas políticas dos adquirentes, incluindo, por exemplo, sua taxa de desconto de comerciante, pode afetar adversamente a Companhia e seus negócios

*A Companhia pode ser afetada pelo seu nível de endividamento.*

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia possuía um total de R\$7.831 milhões em empréstimos, financiamentos e debêntures, sendo R\$2.120 milhões no circulante e R\$5.711 milhões no não circulante. Se a Companhia não for capaz de pagar ou refinarçar seus empréstimos, em suas respectivas datas de vencimento, isso pode afetar adversamente a Companhia e sua situação financeira.

O endividamento da Companhia pode:

- dificultar que a Companhia satisfaça suas obrigações, incluindo o pagamento do serviço da dívida;
- limitar a capacidade da Companhia de obter recursos adicionais para operar o seu negócio;
- demandar grande parte do fluxo de caixa da Companhia para arcar com o serviço de dívida, limitando a sua capacidade de utilizar tais recursos para capital de giro, despesas de capital e outros;
- limitar a flexibilidade de planejamento ou reação da Companhia frente à concorrência ou alterações no setor;
- colocar a Companhia em desvantagem competitiva em relação a seus concorrentes que tenham um endividamento menor;
- tornar a Companhia mais vulnerável ao aumento de taxa de juros, resultando em aumento nos custos dos juros em relação a dívida com taxa de juros flutuante; e
- aumentar a vulnerabilidade da Companhia a condições gerais adversas da economia e do seu segmento de atuação, incluindo mudanças nas taxas de juros ou uma desaceleração nos negócios da Companhia ou na economia em geral.

Adicionalmente, qualquer negócio que a Companhia adquira por meio de captação de novas dívidas, como foi o caso do Éxito, quando controlado pela Companhia, pode aumentar a alavancagem da Companhia e causar um ou mais dos efeitos descritos acima.

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## Fatores de Risco

### RISCOS RELACIONADOS AO REGIME FIDUCIÁRIO E A EMISSORA

#### *Risco da existência de credores privilegiados.*

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, caput, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, o artigo 76 prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Por força da norma acima citada, o Crédito Imobiliário e os recursos dele decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização do Crédito Imobiliário, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que o Crédito Imobiliário não venha a ser suficiente para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

#### *Manutenção de Registro de Companhia Aberta.*

A Emissora possui registro de companhia aberta desde 25 de novembro de 2010, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) no primeiro trimestre de 2013. A SECURITIZADORA foi autorizada em 30 de janeiro de 2015 a realizar emissões de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA). A sua atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio, incluindo a presente Emissão e o cumprimento das suas obrigações perante os Titulares de CRI

#### *Crescimento da Emissora e de seu Capital*

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital 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 nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## Fatores de Risco

### RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA

#### *Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis.*

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

#### *Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora.*

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

#### *Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI*

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

#### *Risco da não realização da carteira de ativos*

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos o Crédito Imobiliário. 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 do Crédito Imobiliário e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em assembleia geral, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores

**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



## Fatores de Risco

### RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA

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

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

*Risco relacionado ao controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle da Emissora*

O interesse do acionista controlador, ou de seus eventuais sucessores, pode vir a afetar a Emissora e suas atividades.

*Outros Riscos Relacionados à Emissora*

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



## Fatores de Risco

### RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS

#### *Impacto de crises econômicas nas emissões de certificado 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 ao Governo Federal maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

#### *Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Emissora e da Sendas.*

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Emissora e da Sendas. As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora e da Sendas poderão ser prejudicados de maneira relevante ou adversamente afetados devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; e (vii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Emissora e da Sendas, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

#### *Efeitos dos mercados internacionais*

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, tanto de economias desenvolvidas quanto emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.



## Fatores de Risco

### RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS

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

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa. Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, e também sobre a Sendas, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora e da Sendas, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

#### *Condições da economia e da política brasileira.*

A economia brasileira foi e continua a ser afetada por eventos políticos no Brasil, que também afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, afetando adversamente o desempenho da economia brasileira e aumentando a volatilidade dos títulos e 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. Os mercados brasileiros têm sofrido maior volatilidade devido às incertezas decorrentes das investigações em andamento conduzidas pela Polícia Federal e pelo Ministério Público Federal, e ao impacto dessas investigações na economia brasileira e no ambiente político. Muitos membros do governo brasileiro e do Poder Legislativo, bem como altos funcionários de grandes empresas estatais e privadas foram condenados por corrupção política relacionada a subornos através de propinas em contratos concedidos pelo governo a diversas infraestruturas, petróleo e gás e construtoras, entre outras. Essas investigações tiveram um impacto adverso na imagem e reputação das empresas envolvidas e na percepção geral do mercado brasileiro. Além disso, o presidente do Brasil pode determinar políticas e emitir atos governamentais relativos à economia brasileira que afetem as operações e o desempenho financeiro das empresas no Brasil, incluindo a Companhia. A incerteza política e econômica e quaisquer novas políticas ou mudanças nas políticas atuais poderão ter um efeito adverso relevante sobre os negócios, resultados operacionais, condição financeira e perspectivas da Devedora, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.



## Fatores de Risco

### RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS

#### *Acontecimentos e percepção de riscos em outros países.*

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Emissora. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do País e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no País, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente, a Emissora e a Sendas, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

#### *A interpretação da Medida Provisória nº 2.158-35.*

A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes ainda que objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

#### *Os incentivos fiscais para aquisição de CRIs*

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da nossa receita advém da venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários à pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei 12.024/2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por CRIs provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido.