

MATERIAL PUBLICITÁRIO

JSL
ENTENDER PARA ATENDER

UMA EMPRESA DO GRUPO
SIMPAR



Autorregulação
ANBIMA
Ofertas Públicas

Autorregulação
ANBIMA
Agente Fiduciário

btgpactual
Coordenador Líder

UBSBB
Coordenador

XP investment
banking
Coordenador

Oferta de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 187ª Emissão, em até 4 (Quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Debêntures Privadas emitidas pela

JSL S.A.
inicialmente

R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais)

Rating Preliminar da Emissão: AAA pela Fitch



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



Disclaimer

- Este material não deve ser compartilhado com terceiros. Este Material Publicitário não deve ser reproduzido (no todo ou em parte), distribuído ou transmitido para qualquer outra pessoa sem o consentimento prévio da Devedora, da Securitizadora e dos Coordenadores. Este Material Publicitário não se destina à utilização em veículos públicos de comunicação, tais como: jornais, revistas, rádio, televisão, páginas abertas na internet ou em estabelecimentos abertos ao público.
- O investimento nos CRI é um investimento de risco e não é adequado aos investidores que: (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada; (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito de empresa do setor da Devedora; e/ou (iii) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de CRI no mercado secundário brasileiro é restrita.
- Qualquer decisão de investimento pelos Investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Termo de Securitização e no Prospecto, que contém informações detalhadas a respeito da Emissão, da Oferta, dos CRI e dos riscos relacionados à Oferta, aos CRI, à Emissão e à Devedora. O Termo de Securitização e o Prospecto poderão ser obtidos nos websites do Coordenador Líder, da Securitizadora, da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e/ou da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).
- Este Material Publicitário contém informações prospectivas, as quais constituem apenas estimativas e não são garantia de futura performance. Os Investidores devem estar cientes que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados à Emissão e aos CRI que podem fazer com que os seus atuais resultados sejam substancialmente diferentes das informações prospectivas contidas neste Material Publicitário.
- A LEITURA DESTA MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA E INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. OS INVESTIDORES DEVEM LER O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ATENTAMENTE ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.**
- AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO CONSTITUEM UM RESUMO DOS PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, AS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITAS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E NO PROSPECTO. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E NO PROSPECTO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.**
- ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÁ DISPENSADO DE APROVAÇÃO PRÉVIA PELA CVM. O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA DEVEDORA, DA SECURITIZADORA OU DOS CRI A SEREM DISTRIBUÍDAS.**






Termos e Condições da Oferta

Devedor	JSL S.A.			
Emissora	Opea Securitizadora S.A.			
Instrumento	Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI			
Lastro	Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até quatro séries, para colocação privada, da 16ª emissão da Devedora			
Legislação	Resolução 160 - Rito Automático			
Regime de Colocação	Garantia Firme para o Volume Total da Oferta, sendo certo que os CRI oriundos do eventual exercício total ou parcial da opção de lote adicional será conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação			
Volume da Oferta	Inicialmente R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), podendo ser aumentado em até 15% em razão do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional.			
Rating Preliminar	AAA pela Fitch Ratings			
Série	Em até 4 (quatro) séries, em sistema de vasos comunicantes:			
	1ª Série (CDI)	2ª Série (CDI)	3ª Série (IPCA)	4ª Série (Pré)
Prazo de Vencimento	5 (cinco) anos	7 (sete) anos	7 (sete) anos	7 (sete) anos
Remuneração Máxima	CDI + 1,90% a.a.	CDI + 2,00% a.a.	NTN-B 2030+1,90% a.a. ou IPCA+7,13%	DI Jan/30 + 1,90% a.a. ou 12,46%
Resgate Antecipado Facultativo	Permitido, a partir de Setembro de 2025, com prêmio de 0,40% a.a. pelo prazo remanescente	Permitido, a partir de Setembro de 2026, com prêmio de 0,40% a.a. pelo prazo remanescente	Permitido, a partir de Setembro de 2026, com prêmio como o maior entre a curva e o valor presente dos fluxos futuros descontados a NTN-B equivalente	Permitido, a partir de Setembro de 2026, com prêmio como o maior entre a curva e o valor presente dos fluxos futuros descontados a taxa DlxPré equivalente
Amortização	Bullet			



Termos e Condições da Oferta

Pagamento da Remuneração	Semestral, sem carência
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00
Público Alvo	Investidores Qualificados e Profissionais
Garantias	Clean
Covenants Financeiros	<ul style="list-style-type: none"> i. Dívida Financeira Líquida / EBITDA-Adicionado menor ou igual a 3,5x; e ii. EBITDA-Adicionado / Despesa Financeira Líquida maior ou igual a 2,0x.
Negociação	CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
Agente Fiduciário	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Banco Escriturador e Liquidante	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Coordenador Líder	
Coordenadores	 



Cronograma Estimado da Oferta

Ordem	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM	15 de agosto de 2023
2	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	15 de agosto de 2023
3	Início das apresentações para potenciais investidores (roadshow)	16 de agosto de 2023
4	Disponibilização da Classificação de Risco Preliminar dos CRI	16 de agosto de 2023
5	Início do Período de Reserva para Investidores, exceto Pessoas Vinculadas	23 de agosto de 2023
6	Início do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	23 de agosto de 2023
7	Encerramento do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	25 de agosto de 2023
8	Encerramento do Período de Reserva para Investidores, exceto Pessoas Vinculadas	04 de setembro de 2023
9	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	05 de setembro de 2023
10	Comunicado de Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	06 de setembro de 2023
11	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo ^{(2) (3)}	06 de setembro de 2023
12	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM	06 de setembro de 2023
13	Data Estimada de Liquidação da Oferta	15 de setembro de 2023
14	Divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	16 de setembro de 2023

Notas: (1) As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

(2) Data de início do período de distribuição da Oferta.

(3) O Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento bem como quaisquer outros anúncios referente à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160..



JSL: PORTFÓLIO INTEGRADO DE SERVIÇOS LOGÍSTICA

PILARES DO MODELO DE NEGÓCIO

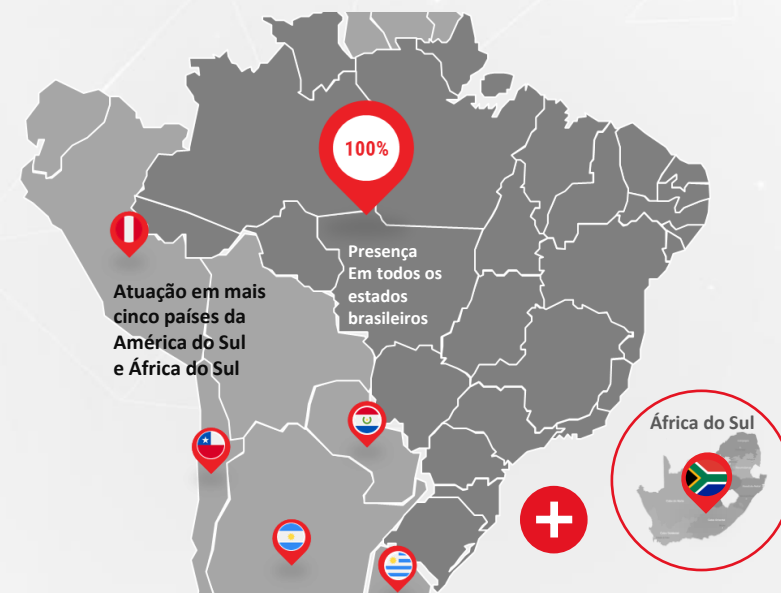
- TOP NOTCH**
 Um player relevante no mercado de logística, com alto expertise
- QUALIDADE**
 Histórico de **qualidade e execução** que sustenta relacionamentos de longo prazo com clientes e nível considerável de cross-selling
- RESILIÊNCIA DO MODELO DE NEGÓCIOS**
 Resiliência e equilíbrio das receitas decorrentes da **diversificação por setores, serviços e geografias**
- CRESCIMENTO**
 Posicionamento diferenciado promove continuidade do ritmo de **crescimento orgânico e por aquisições**
- VALOR**
 Criação de **valor** para nossos clientes, nossa gente e acionistas, com **crescimento contínuo e rentabilidade**

FATOS E NÚMEROS

Ecosistema amplo de negócios:



Transação anunciada em 17/072023¹



JSL EM NÚMEROS¹ 2T23 UDM

RECEITA BRUTA	EBITDA ²	MARGEM EBITDA ³	PESSOAS
R\$ 7,9 bi	R\$ 1,3 bi	19,8 %	27,5 mil
LUCRO LÍQUIDO ⁴	ROIC ⁵	CAGR 2020/2023 ⁶	
R\$ 225 mm	15,2 %	37 %	

(1) Ainda não concluída, sujeita ao cumprimento de obrigações e condições precedentes usuais | (2) Os números apresentados incluem 2 meses de IC Transportes e não incluem FSJ. | (3) Valores ajustados conforme reportado a época | (4) Margem EBITDA sobre ROL de serviços | (5) ROIC Running Rate | (6) CAGR de Receita 2020-2023



HISTÓRICO DE CRESCIMENTO CONSISTENTE E SUSTENTÁVEL

2020 • REORGANIZAÇÃO SOCIETÁRIA

JSL como empresa independente e listada na B3, dedicada a serviços logísticos com presença nacional e internacional.

2010 • IPO – FORTALECIMENTO DA ESTRUTURA DE CAPITAL E GOVERNANÇA

Desenvolvimento e novas avenidas de crescimento.

2001 • CRESCIMENTO E ESCALA

Ampliação e implantação de serviços, movimentação dentro de unidades industriais.

1980/90 • DIVERSIFICAÇÃO

Criação de unidades de negócio com gestão dedicada. Atendimento a clientes de diversos setores da economia.

1956 • FUNDAÇÃO

Cultura e valores com pilares de desenvolvimento do negócio



RECEITA BRUTA UDM R\$ mm

INÍCIO DO PROCESSO DE CONSOLIDAÇÃO

Primeiras aquisições estratégicas



JSLG
B3 LISTED NM
IPO da JSL

FOCO EM CRESCIMENTO E RENTABILIDADE

+3 aquisições para o portfólio JSL



CONSISTÊNCIA DE RESULTADOS

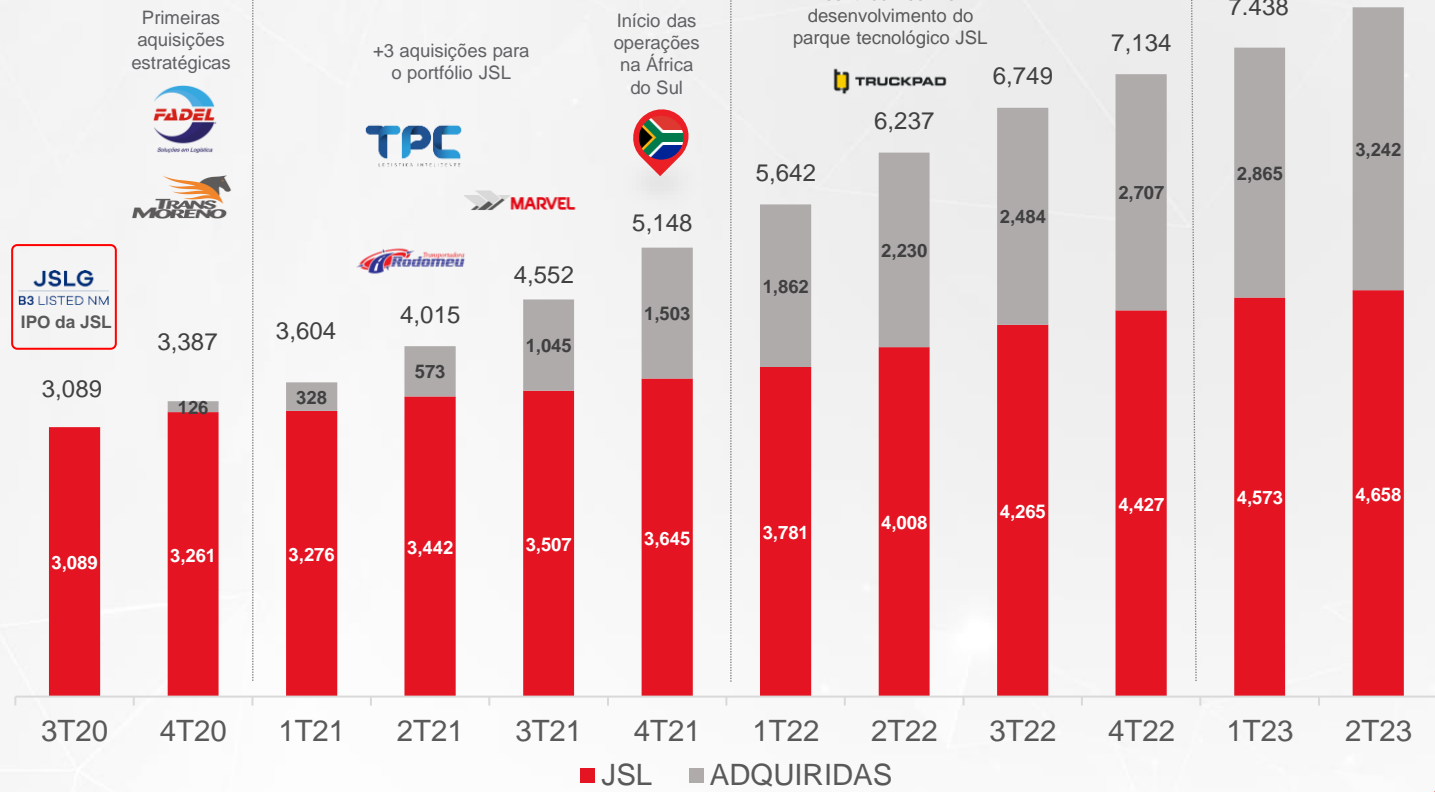
+1 Aquisição para contribuir com o desenvolvimento do parque tecnológico JSL



CONTINUIDADE

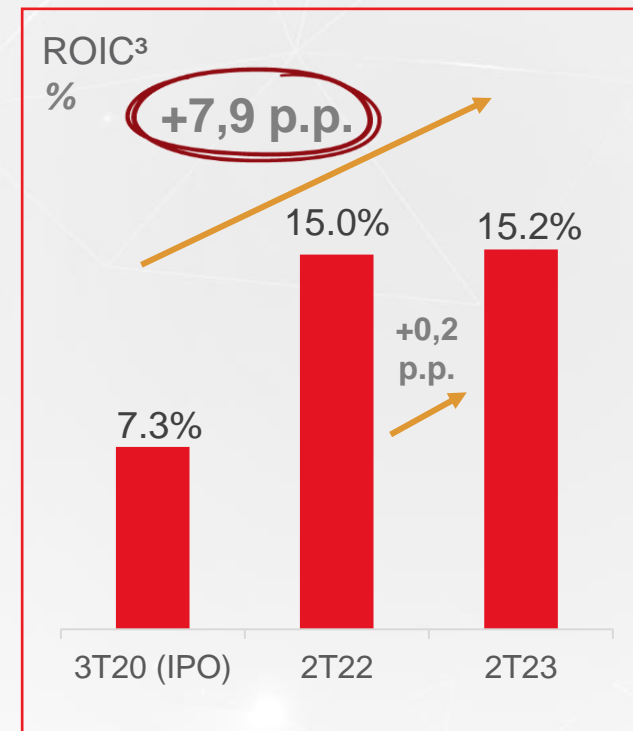
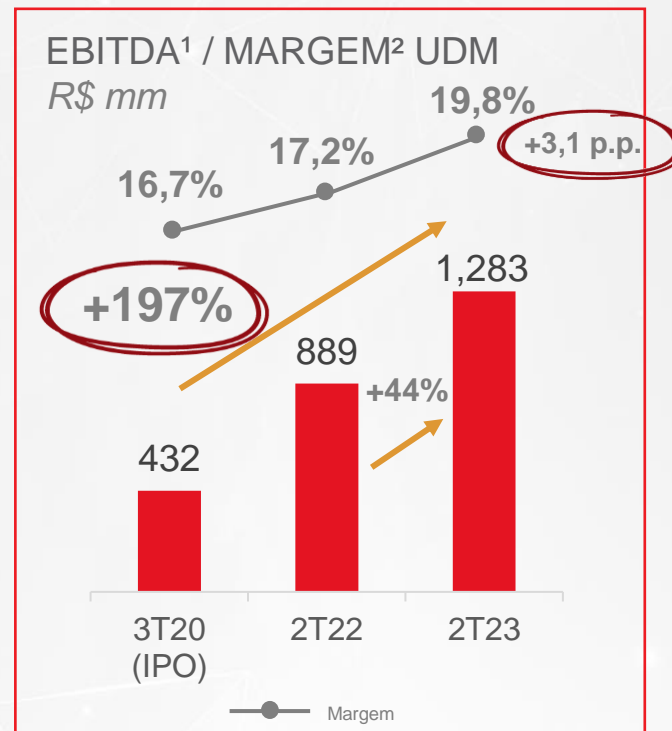
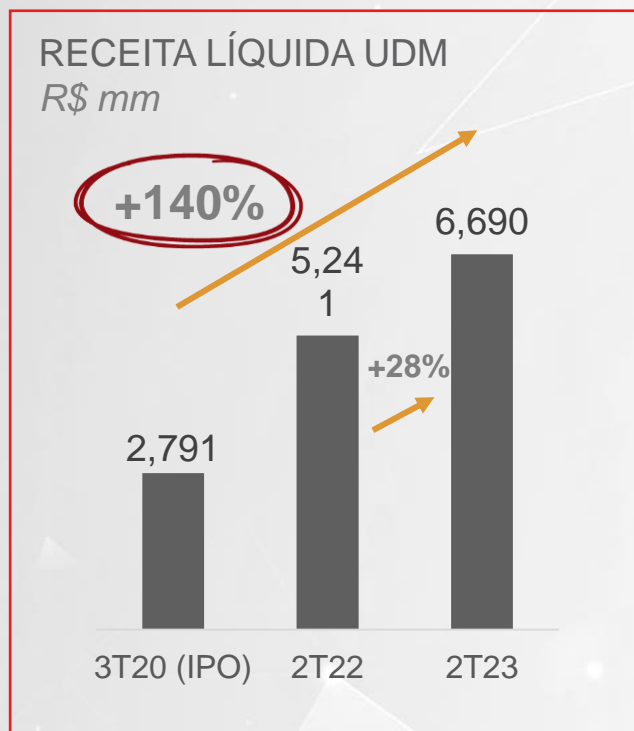


A maior aquisição desde o IPO





TRANSFORMAÇÃO DA ESCALA COM RENTABILIDADE




¹Ajustado, conforme reportado a época | ²Margem EBITDA sobre ROL de serviços | ³ROIC Running Rate



VANTAGENS COMPETITIVAS E DIVERSIFICAÇÃO SUPPORTAM A RESILIÊNCIA DO MODELO DE NEGÓCIO



CAPACIDADE DE INVESTIMENTO E EFICIÊNCIA NA ALOCAÇÃO DE CAPITAL



QUALIDADE E KNOW-HOW EM SERVIÇOS ESSENCIAIS QUE AGREGAM VALOR AOS CLIENTES

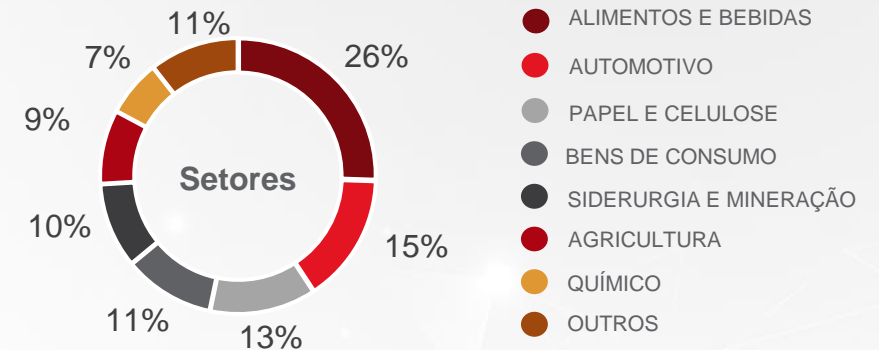
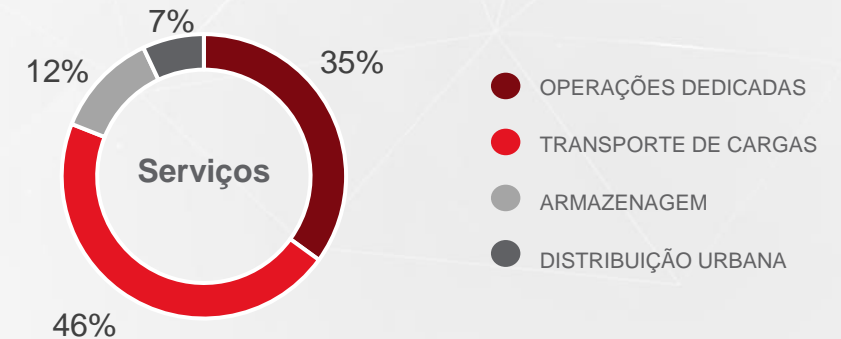


DIVERSIFICAÇÃO COM UM PORTFÓLIO INTEGRADO DE SERVIÇOS E EXPERIÊNCIA EM DIVERSOS SETORES



ESCALA: MAIOR PLATAFORMA LOGÍSTICA DO PAÍS, LÍDER EM VÁRIOS SEGMENTOS

ABERTURA DA RECEITA DO 2T23

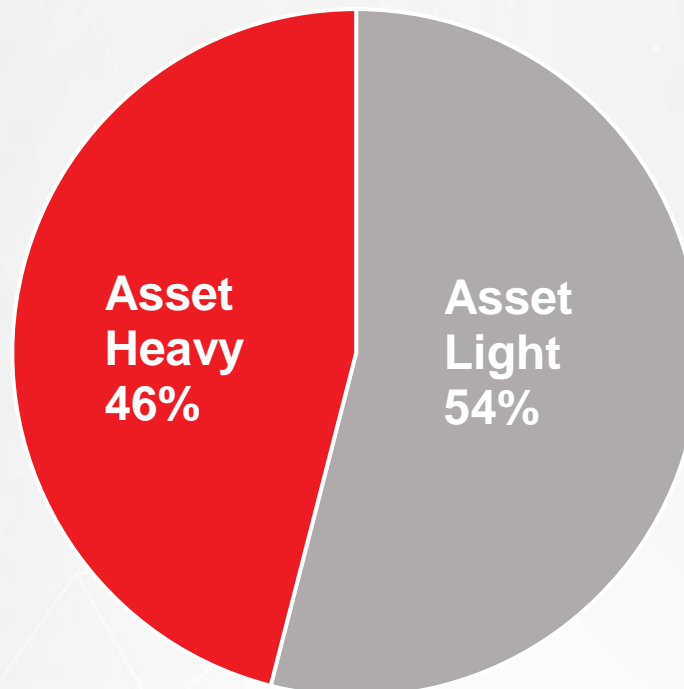




FOCO NO “**ASSET RIGHT**” POSICIONA A **JSL** COMO PLAYER RESILIENTE

ASSET HEAVY

- Operações intensivas em ativos com liquidez (revenda no mercado de seminovos)
- Experiência e aptidão para precificação de serviços que exigem alto nível de investimento
- Poder de negociação para compra de ativos e insumos
- Capilaridade de mercado para revenda de ativos
- Resiliência pautada em contratos e relacionamentos de longo prazo com os clientes



ASSET LIGHT

- Operações leves em ativos
- Considerável rede de motoristas terceiros e agregados
- Credibilidade e fidelização do caminhoneiro
- Tecnologia que alavanca o efeito rede e a capilaridade
- Operações com ativos dos clientes
- Distinção operacional, escala e flexibilidade para atender a demanda
- Expertise e tecnologia trazem eficiência ao negócio



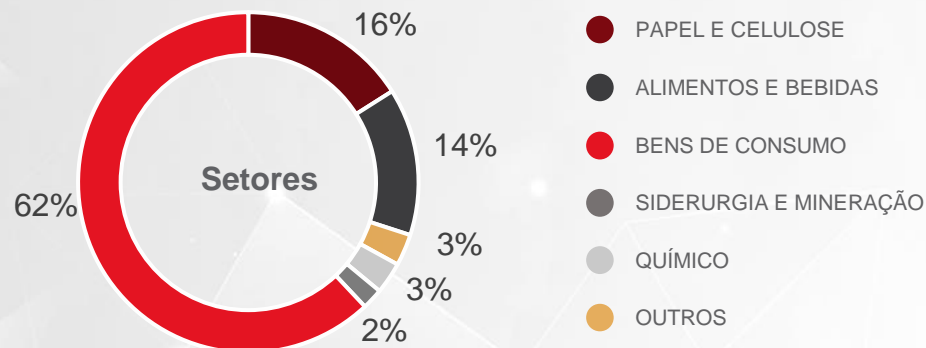
QUALIDADE DOS SERVIÇOS PROMOVEM **FIDELIZAÇÃO** E **CROSS-SELLING**



CRESCIMENTO CONTRATADO

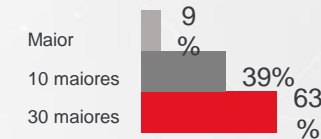
2T23 **R\$ 972 mm** em contratos celebrados no trimestre com prazo médio de 51 meses sendo **88% cross-selling**

1S23 **R\$ 1,6 bi** em contratos celebrados no semestre com prazo médio de 45 meses

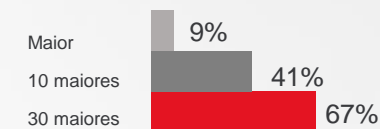


BASE DE CLIENTES DIVERSA E COM BAIXA CONCENTRAÇÃO

2T23 UDM



2022



- Maior cliente representa menos de 10% da receita total da Companhia, com a distribuição dos serviços em diversos contratos.
- No 2T23, os 10 maiores clientes possuem uma representatividade de apenas 39% da receita da Companhia.
- Para chegarmos em 70% de representatividade na receita, precisaríamos dos 41 maiores clientes



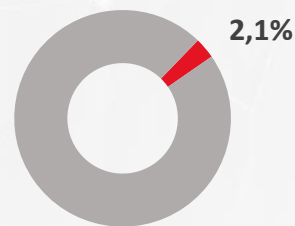
JSL É A CONSOLIDADORA NATURAL DO SETOR PELO HISTÓRICO DE M&AS E LIDERANÇA

Análise de Mercado ¹	Potencial máximo do mercado
Operações Dedicadas	R\$215 bi
Transporte de Cargas	R\$583 bi
Distribuição Urbana	R\$94 bi
Armazenagem	R\$68 bi
Total	R\$960 bi

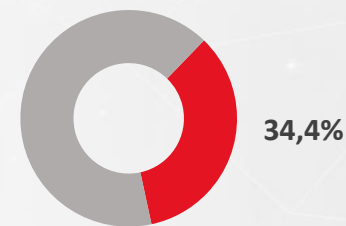
- O maior player do mercado dos EUA possui 7% de *Market Share*, enquanto o maior player na Europa possui aproximadamente 9% de *Market Share*¹
- Segundo a Associação Brasileira de Caminhoneiros, existem mais de 156.000 transportadoras de carga no Brasil e 543.000 motoristas autônomos regularizados¹

Comparação do Market Share dos 10 maiores players de cada região²:

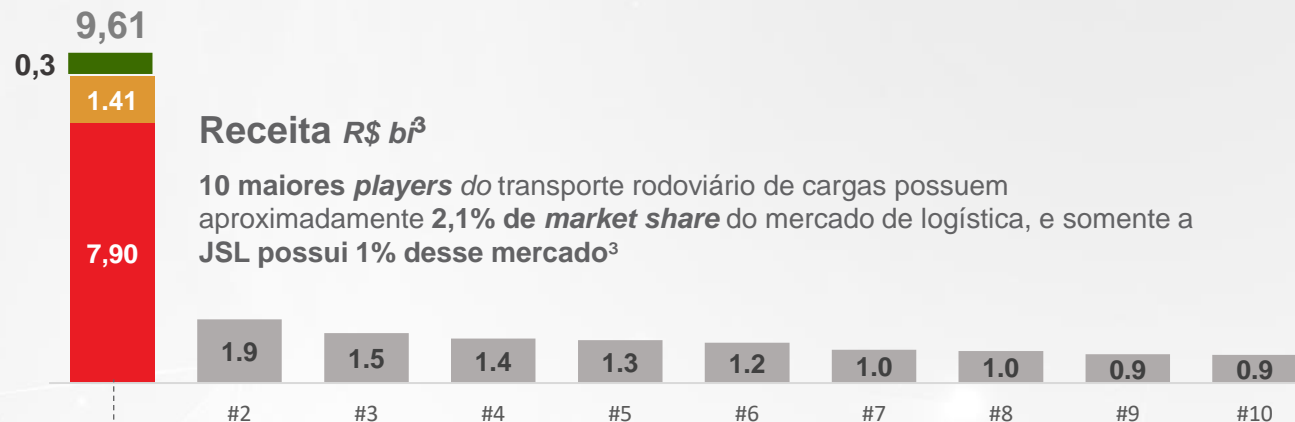
Brasil



Estados Unidos



Europa



Notas: (1) Estimativa ILOS para o ano de 2021 – Pesquisa realizada em 2022; (2) Bloomberg; Transportation Intelligence, IBIS, equity research reports 2020; (3) Números 1T23 para a JSL e números de 2021 da Revista transporte moderno para concorrentes



DISCIPLINA NA PRECIFICAÇÃO DAS AQUISIÇÕES E TRANSFORMAÇÃO DAS EMPRESAS

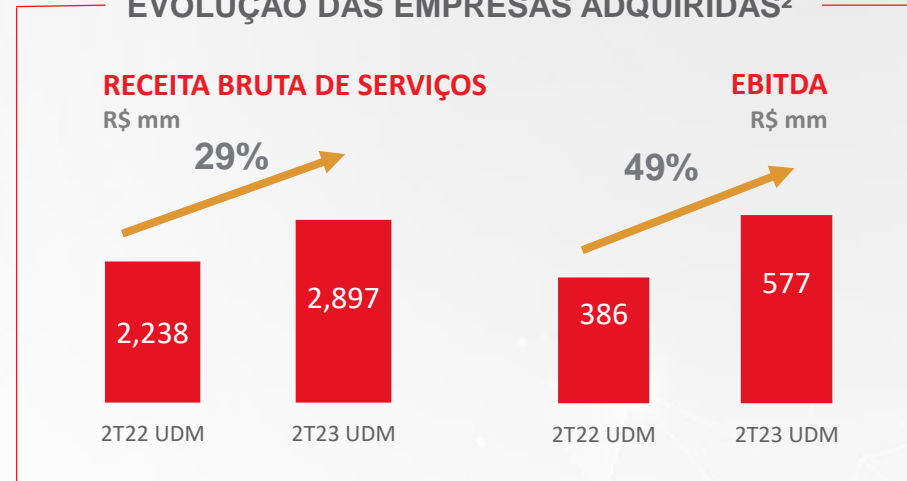


MÉDIA EV/EBITDA DAS AQUISIÇÕES → 4,75x

MODELO DE AQUISIÇÕES

- Competências e setores complementares
- Potencial de cross-selling e adição de novos clientes
- Capacidade de crescimento impulsionada pela escala da JSL
- Gestão e time a ser mantido para gerir o negócio de forma independente

EVOLUÇÃO DAS EMPRESAS ADQUIRIDAS²



¹ Transação anunciada em 17/07/2023 sujeita ao cumprimento de obrigações usuais a este tipo de operação | ²Os números acima não incluem a IC Transportes

AQUISIÇÃO **FSJ** EXPANDE PRESENÇA NO “MIDDLE MILE”



Transação anunciada em 17/07/2023 sujeita ao cumprimento de obrigações e condições precedentes usuais, incluindo CADE



+8 anos
de atuação



+ 600
Ativos Op.



500
Colaboradores



R\$ 300 milhões¹
Faturamento
1T23 UDM



133%
CAGR
2019-2022



Perfil equilibrado
Asset Light (45%) e
Heavy (55%)

- ✓ **Fundador e gestores continuarão** na liderança da companhia
- ✓ **Gente motivada** para o novo ciclo de desenvolvimento da FSJ
- ✓ **Grande potencial de crescimento** com os clientes atuais e novos

DADOS DA TRANSAÇÃO²

Enterprise Value: R\$125 mm

Dívida Líquida: (R\$16,4 mm)

Equity Value: R\$108,6 mm

POTENCIAL DE VALOR MÚLTIPLO EV/EBITDA

Sinergias: 2% da Receita Bruta³

3,0x → 2,6x

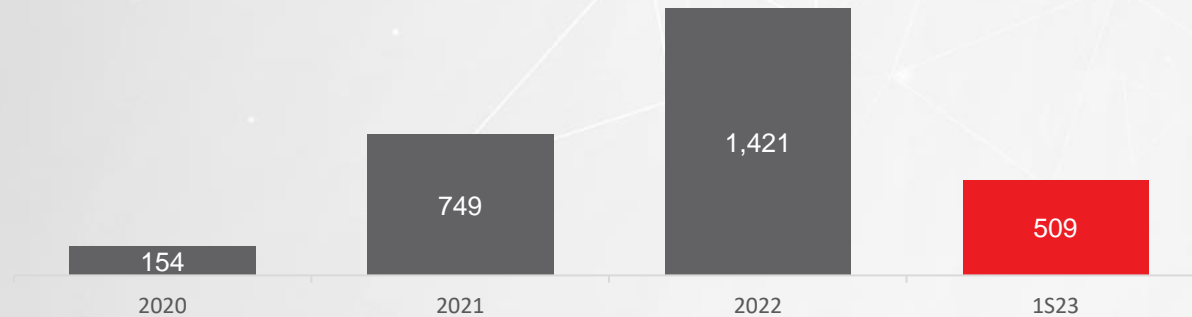
¹Valor não auditado referente aos últimos doze meses encerrados em março de 2023 | ²Conforme Fato Relevante divulgado no dia 17/07/2023 | ³Exercício baseado no potencial de sinergias já comprovado nas aquisições anteriores, sem considerar crescimento



INVESTIMENTOS PARA SUPORTAR O CRESCIMENTO

HISTÓRICO DE INVESTIMENTOS (CAPEX LÍQUIDO)

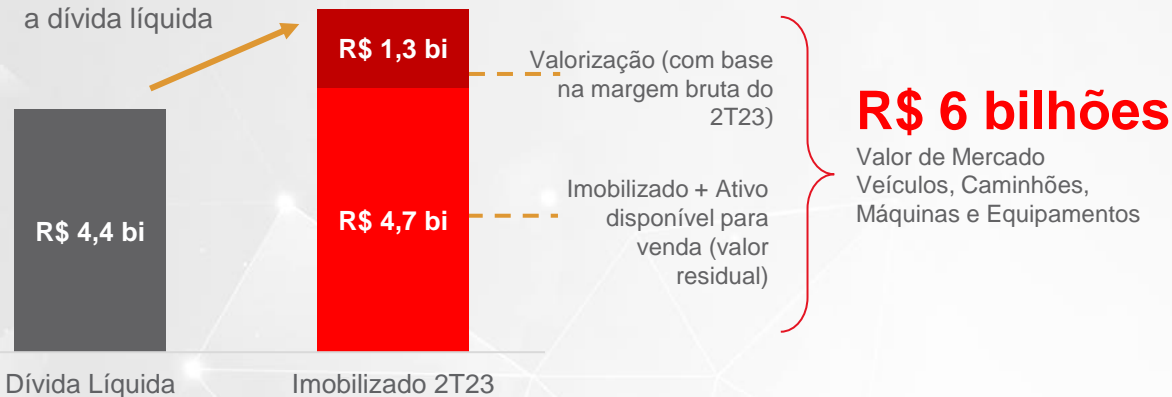
R\$ mm



TRANSFORMAÇÃO NO VALOR DOS ATIVOS

+1,4 x

a dívida líquida



- Parte do Capex executado ainda não se converteu em receita, e teve como custo de implantação **impacto negativo de R\$ 24 mm no lucro líquido no 2T23¹**
- **80% do capex bruto destinado à expansão**, sendo 32% (R\$ 80 mm) realizado nas adquiridas
- **Crescimento futuro contratado** com base nos projetos em implantação
- investimentos para fazer frente às **oportunidades de negócios**, consequência do **posicionamento** da JSL e da sua **capacidade de execução**

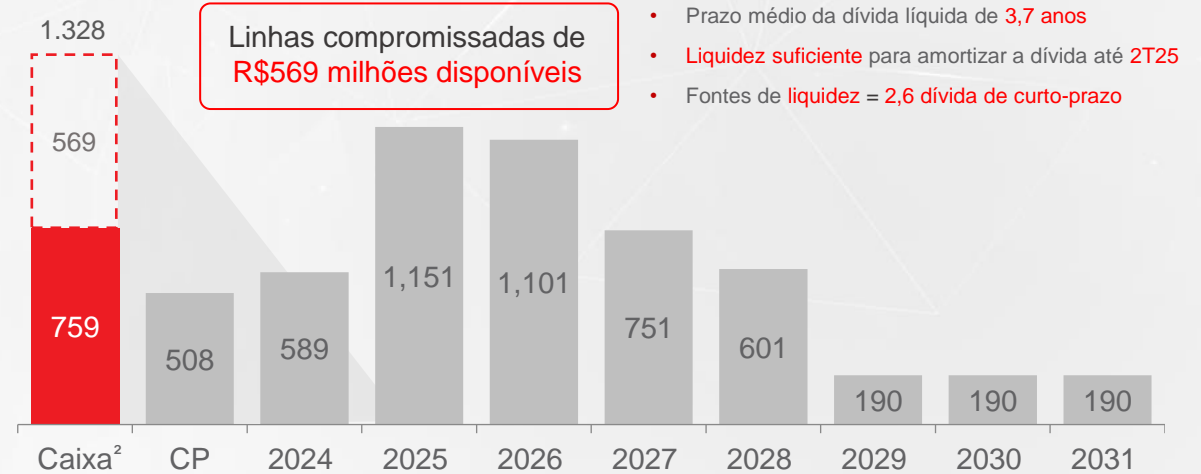
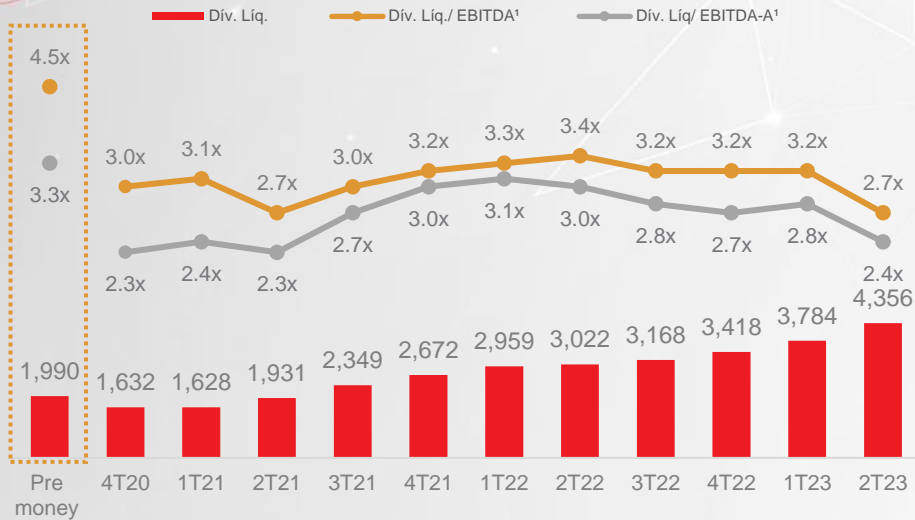
Estrutura de capital possibilita capacidade de investimentos para suportar o crescimento orgânico

1. Considera-se o custo financeiro e a depreciação do período, líquido de impostos.



ESTRUTURA DE CAPITAL PREPARADA PARA CRESCIMENTO

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO R\$ mm



R\$ mm	2T23	Covenants
Dívida bruta	5.115,0	
Caixa e aplicações financeiras	758,9	
Dívida Líquida	4.356,2	
Indicadores Financeiros	2T23	Covenants
Dívida Líquida/EBITDA-A	2,45x	Menor que 3,5x
EBITDA-A/Resultado Financeiro Líquido	2,90x	Maior que 2x

RATING DE CRÉDITO CORPORATIVO

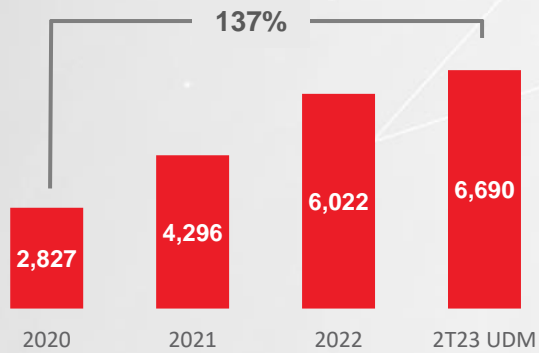
	Nacional	Global	Perspectiva
Fitch Ratings	AAA(bra)	BB	Estável
S&P Global Ratings	brAA+	BB-	Estável

¹ Caixa, títulos, valores imobiliários e aplicações financeiras

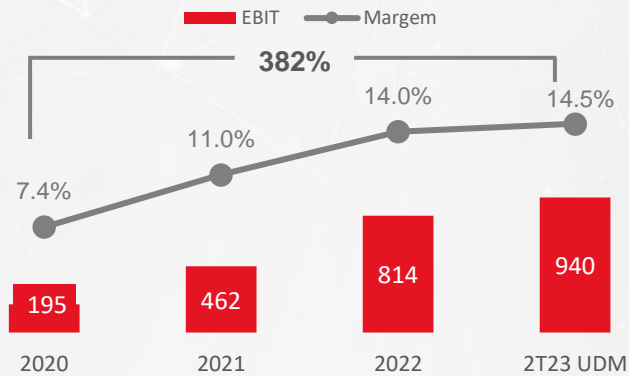


EVOLUÇÃO DOS RESULTADOS

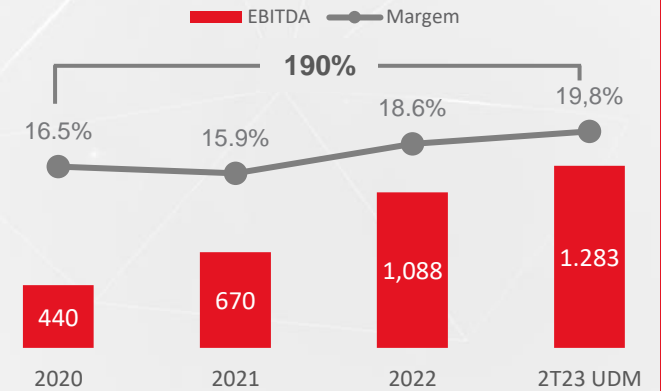
RECEITA LÍQUIDA (R\$ mm)



EBIT (R\$ mm) | MARGEM EBIT¹ (%)



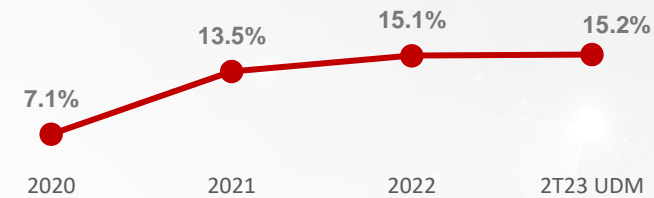
EBITDA (R\$ mm) | MARGEM EBITDA² (%)



LUCRO LÍQUIDO (R\$ mm)



ROIC *Running Rate* (%)

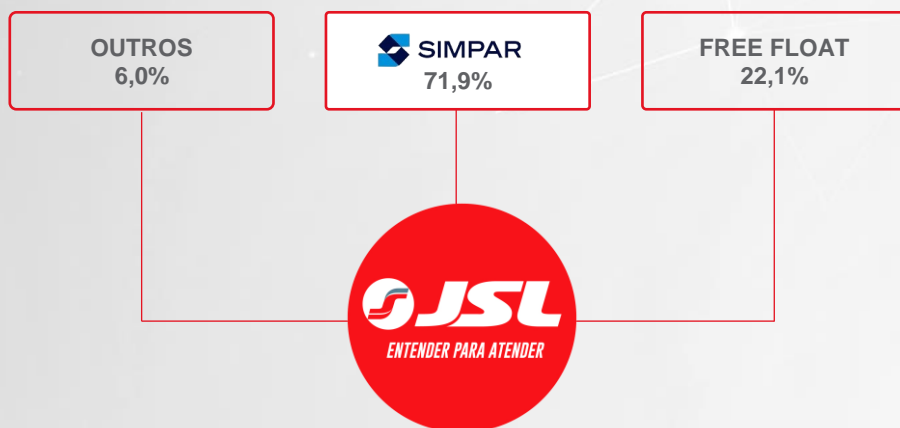


¹Ajustado pelos efeitos de M&A: impacto do PPA no período e exclusão do efeito da compra vantajosa da IC Transportes | r | ²Calculada sobre a Receita Líquida de Serviços e exclui impacto da compra vantajosa da IC | ³Varição versus valor reportado do mesmo período do ano anterior



ESTRUTURA SOCIETÁRIA E ADMINISTRAÇÃO

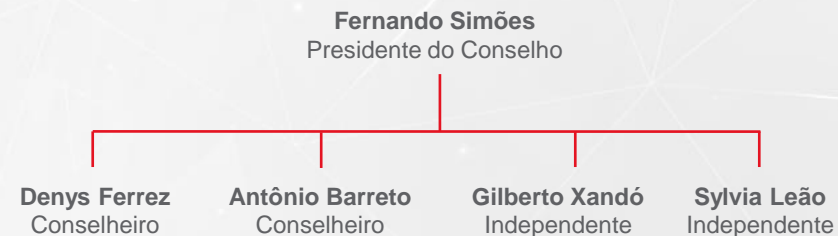
ESTRUTURA SOCIETÁRIA



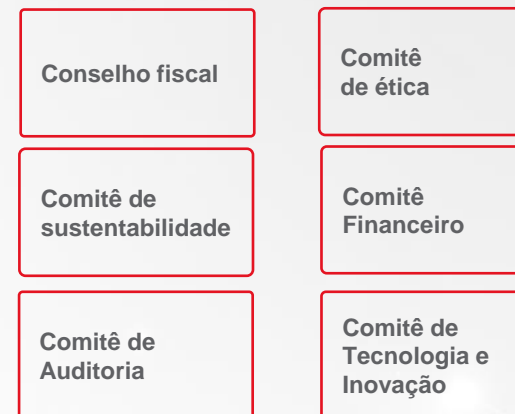
JSLG
B3 LISTED NM

Fazemos parte do **NOVO MERCADO**, segmento de listagem com maior nível de compromisso com governança da B3

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



CONSELHO FISCAL E COMITÊS DE APOIO





TEMAS MATERIAIS DE ESG



Comitê de sustentabilidade



Ramon Alcaraz
MEMBRO EXECUTIVO



Tarcila Ursini
MEMBRO INDEPENDENTE



Fernando Antonio Simões Filho
COORDENADOR



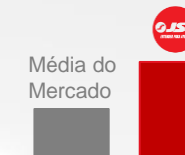
Clique ou escaneie o QR code para acessar o Relatório

RELATÓRIO ANUAL INTEGRADO 2022

GHG Protocol



JSL conquista, pelo terceiro ano consecutivo, o selo ouro no programa Brasileiro GHG Protocol



A JSL possui nota B, maior que a média do mercado, na avaliação CDP



PROGRAMAS DE ESG

MULHERES NA DIREÇÃO

O programa mulheres na direção veio com o objetivo de incentivar a diversidade e criar oportunidades para que mulheres possam chegar à área operacional do setor logístico.



378

149% vs 2021

Mulheres contratadas como perfil foco do programa (carreiras e operadora de empilhadeira)

UNIVERSIDADE JSL

A universidade JSL traz treinamentos divididos em seis pilares: segurança, operação, comportamento, tecnologia, métodos e liderança



+29,5 mil

Horas de treinamento

MULHERES NA LIDERANÇA

Programa desenvolvido para alavancar o desenvolvimento da liderança feminina através de treinamentos e mentorias dos pontos mapeados no nosso ciclo de gente



24

Líderes em formação

VOCÊ QUER? VOCÊ PODE!

Formação de jovens em situação de vulnerabilidade na descoberta do talento e na jornada profissional.



48

Jovens formados

INSTITUTO JULIO SIMÕES

Direciona os investimentos sociais da SIMPAR e suas empresas para projetos socioculturais próprios e aqueles realizados por outras instituições



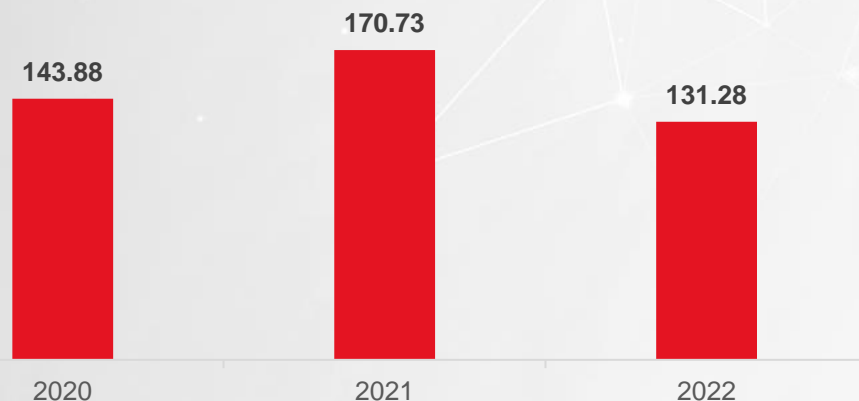
+28 mil

Pessoas impactadas



FROTA SUSTENTÁVEL JSL

Intensidade de emissões de Gases do Efeito Estufa (GGE)
(tCO2 e/ R\$ MM)



AGREGADOS

IDADE MÉDIA JSL

13

ANOS

IDADE MÉDIA DO MERCADO

23

ANOS

X

FROTA

IDADE MÉDIA JSL

3,7

ANOS

IDADE MÉDIA DO MERCADO

23

ANOS

X

INICIATIVAS / TESTES DE REDUÇÃO DAS EMISSÕES

CAMINHÃO ELÉTRICO



Três caminhões elétricos incluídos em uma operação **reduziram em 99,98%** as emissões de três caminhões a diesel

CAMINHÃO À GÁS



Três caminhões a gás incluídos em três operações diferentes **reduziram em 18%, 12% e 8%** as emissões de três caminhões a Diesel

ÔNIBUS ELÉTRICO



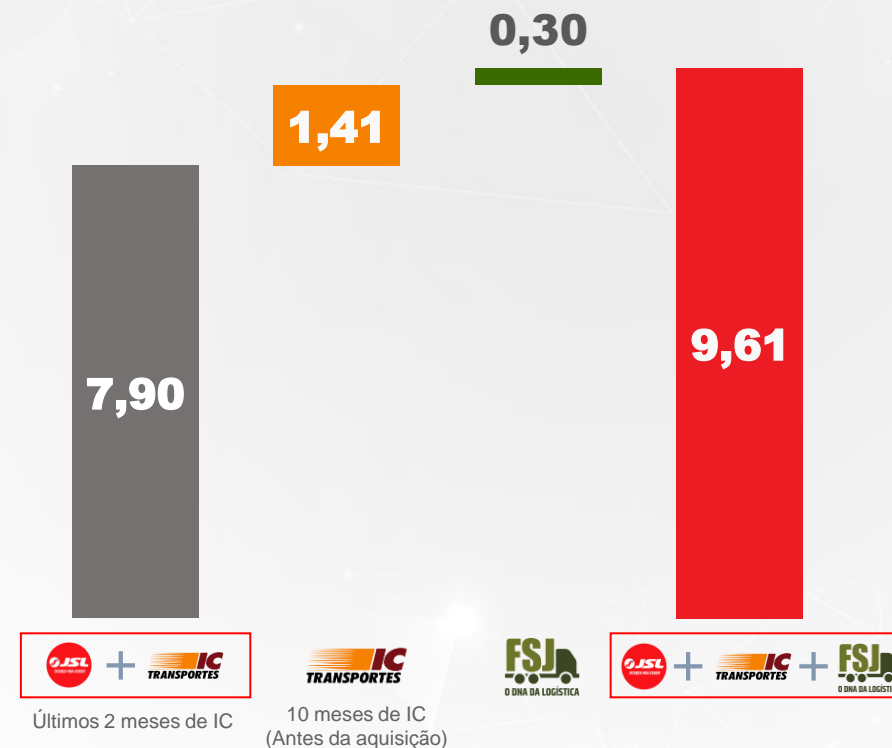
Teste piloto realizado em uma das operações da JSL com ônibus elétricos **reduziu em 88%** as emissões em relação aos ônibus a diesel



POSICIONAMENTO NO MERCADO PARA CRESCER ORGANICAMENTE E VIA AQUISIÇÕES

- ✓ Já somos uma empresa de R\$ 9,6 bilhões de faturamento ao combinarmos nosso faturamento com os números da IC Transportes e FSJ
- ✓ Margens consistentes e sustentáveis mesmo impactadas por custos pré-operacionais dos **projetos em implantação** que irão **sustentar o nosso crescimento** nos próximos trimestres
- ✓ Início do **ciclo de redução da taxa de juros** irá contribuir diretamente com o Lucro Líquido nos próximos trimestres
- ✓ **Gente e modelos de gestão** focados e preparados para trazer **resultados ainda mais expressivos no futuro**
- ✓ **Balanço robusto** garante posição diferenciada para atender às demandas de grandes indústrias que precisam de **serviços especializados e de qualidade**
- ✓ **Mercado de logística ainda muito fragmentado no país** – somos líderes absolutos no setor com aproximadamente 2% do mercado brasileiro, ainda muito abaixo dos principais mercados globais
- ✓ Vantagens competitivas como **execução, eficiência de gestão, escala e acesso a capital** nos colocam em uma **posição única** no setor para continuar com a nossa agenda de expansão e consolidação do setor

RECEITA BRUTA COMBINADA COM IC TRANSPORTES E FSJ¹ (R\$ bi)



¹Gráfico considera a Receita Bruta JSL nos últimos 12 meses e Receita Bruta não auditada da IC nos últimos 12 meses. O gráfico da FSJ considera 1T23 UDM



Contatos de Distribuição



Coordenador Líder

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

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

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

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

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



Investment Bank

Coordenador

Paulo Arruda

Daniel Gallina

Bruno Finotello

Paula Montanari

+ 55 (11) 2767-6193

OL-SALESRF@ubs.com



Coordenador

Getúlio Lobo

Carlos Antonelli

Guilherme Pontes

Gustavo Oxeer

Gustavo Padrão

Lucas Sacramone, CFA

distribuicaoinstitutional.rf@xpi.com.br



Fatores de Risco

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Prospecto Preliminar em outros documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora, da Devedora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e/ou da Devedora, poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações 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 afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora, 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 da Devedora, 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 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.

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico

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

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



Fatores de Risco

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.



Fatores de Risco

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior



Fatores de Risco

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Riscos Relacionados à Emissora

g) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora: Os CRI são lastreados pela Debêntures, emitidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão, representativas dos Crédito Imobiliários, e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos 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 dos CRI, podendo afetar a capacidade de recebimento dos créditos pelos Investidores e ocasionar perdas financeiras aos Investidores.



Fatores de Risco

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.



Fatores de Risco

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

m) Atuação negligente e insuficiência de patrimônio da Emissora: Nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 28, da Lei nº 14.430. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares dos CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI.



Fatores de Risco

O patrimônio líquido da Emissora é de, aproximadamente, R\$ 15.831.000,00 (quinze milhões e oitocentos e trinta e um mil reais), em 30 de junho de 2022, montante este inferior ao valor total da Oferta, e não há como garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28, da Lei nº 14.430, o que poderá afetar adversamente os titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

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



Fatores de Risco

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

Riscos Relacionados à Devedora

Aumentos significativos nos custos dos insumos necessários às atividades da Devedora podem afetar adversamente seus resultados operacionais

A Devedora está sujeita a aumentos, por parte de seus fornecedores e prestadores de serviços, nos custos dos insumos e serviços necessários às suas atividades, tais como, peças de reposição ou mão de obra. A Devedora não pode prever quando os preços destes insumos e serviços sofrerão aumentos ou reajustes, inclusive aqueles provocados por aumento de demanda ou das políticas de venda praticadas pelos fabricantes, além de fatores externos como inflação e aumento da alíquota de tributos incidentes ou do preço de determinados commodities no mercado internacional. Caso haja um aumento na demanda ou uma mudança desfavorável na política de venda, a Devedora poderá enfrentar aumento de custos e conseqüente diminuição de suas margens. Como os preços cobrados pela Devedora de seus clientes levam em consideração o custo de aquisição dos seus insumos, caso não seja possível à Devedora repassar os aumentos dos custos aos clientes, seus negócios, sua condição financeira e resultados podem ser impactados material e adversamente.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Como prestadores de serviços com ativos fixos relevantes, os resultados da Devedora dependem do volume de negócios com seus clientes

Muitos dos acordos com os clientes da Devedora permitem a rescisão antecipada unilateral pelo cliente e/ou preveem a renovação ou prorrogação do contrato ao critério exclusivo do cliente. Uma redução do volume de negócios resultaria em uma redução das margens operacionais da Devedora, devido à menor diluição dos custos fixos, especialmente no perfil operacional Asset Heavy, que inclui serviços dedicados a cadeias de suprimento, fretamento e locação de ativos com mão de obra. Caso os contratos com clientes sejam rescindidos ou não sejam renovados, ou caso a demanda por serviços diminua, ou ainda, se os clientes sofrerem efeitos econômicos adversos, a condição financeira e os resultados da Devedora serão impactados adversamente, principalmente em virtude do montante substancial de ativos imobilizados, o que poderá afetar adversamente de forma relevante o preço das ações da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

A Devedora depende de sistemas automatizados e informatizados



Fatores de Risco

A Devedora é dependente de sistemas automatizados para operar os negócios. Os sistemas de informação estão expostos a vírus, softwares nocivos e outros problemas que podem interferir inesperadamente na operação, além de falhas nos controles de segurança de rede que podem também afetar o desempenho, uma vez que os servidores estão vulneráveis a vírus, quebras ou panes, que podem resultar em interrupções, atrasos, perda de dados ou na incapacidade de aceitar e atender as reservas dos clientes. Qualquer interrupção nos sistemas ou sua infraestrutura subjacente poderia resultar em um efeito material adverso sobre os negócios como perdas financeiras, aumento dos custos e prejudicar de forma geral a Devedora.

Os sistemas da Devedora podem sofrer violações, resultando no acesso não autorizado, apropriação indébita de informações ou dados, supressão ou modificação de informações sobre clientes, ou ataques de negação de serviço ou outra interrupção das operações comerciais. A Devedora poderá não ser capaz de antecipar ou implementar medidas adequadas para fornecer proteção contra esses ataques. Caso não seja possível evitar essas violações de segurança, a Devedora poderia estar sujeita às obrigações legais e financeiras, sua reputação seria prejudicada e poderia sofrer perda substancial de receita decorrente da perda de vendas e descontentamento dos clientes.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

A deterioração das condições econômicas e de mercado em outros países, principalmente nos emergentes ou nos Estados Unidos, pode afetar negativamente a economia brasileira e os negócios da Devedora

O crescimento da Devedora está diretamente atrelado à expansão do mercado interno brasileiro, estando os seus negócios bastante integrados às operações de seus clientes, distribuídos em diversos setores econômicos. A redução do ritmo de crescimento econômico do país, com retração da demanda no atacado e varejo, a redução de investimentos em bens de capital e infraestrutura, além do acirramento da concorrência no setor, podem afetar diretamente o resultado operacional e financeiro da Devedora.

Além disso, o mercado de títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado, em vários graus, pela economia global e condições do mercado, e especialmente pelos países da América Latina e outros mercados emergentes. A reação dos investidores ao nível de desenvolvimento econômico em outros países pode ter um impacto desfavorável no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, dos Estados Unidos da América em particular, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e pelos emitidos pela Devedora, o que poderia adversamente afetar o preço de mercado das Ações da Devedora, além de comprometer adversamente a capacidade de financiamento da Devedora. No passado, condições econômicas adversas nos mercados emergentes resultaram em significativa retirada de recursos do país e uma queda no montante de capital estrangeiro investido no Brasil. A crise financeira iniciada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 criou uma recessão global. Mudanças nos preços de ações ordinárias de companhias abertas, ausência de disponibilidade de crédito, reduções nos gastos, desaceleração da economia global, instabilidade de taxa de câmbio e pressão inflacionária podem adversamente afetar, direta ou indiretamente, a economia e o mercado de capitais brasileiros.



Fatores de Risco

Adicionalmente, a economia brasileira é afetada por condições de mercado e econômicas internacionais em geral, especialmente as condições econômicas dos Estados Unidos. Os preços das ações na B3, por exemplo, são tradicionalmente sensíveis a flutuações nas taxas de juros dos Estados Unidos e ao comportamento das principais bolsas norte-americanas. Qualquer aumento nas taxas de juros em outros países, especialmente os Estados Unidos, poderá reduzir a liquidez global e o interesse do investidor no mercado de capitais brasileiro, afetando negativamente o preço das ações de emissão da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e a política brasileira, poderão causar um efeito adverso relevante nas atividades da Devedora e de suas controladas

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, bem como por ciclos econômicos instáveis. Neste sentido, o Governo Federal pode modificar as políticas monetárias, de crédito, fiscal, entre outras para influenciar a condução da economia do Brasil. As ações do Governo Federal para controlar a inflação envolveram, por vezes, o controle de salários e preços, a restrição ao acesso a contas bancárias, o bloqueio de contas bancárias, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre importações e exportações de mercadorias.

A Devedora não tem controle sobre as medidas e políticas que o Governo Federal pode vir a adotar no futuro, e tampouco pode prevê-las. Os negócios da Devedora, sua situação econômico-financeira e seus resultados operacionais poderão vir a ser afetados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem diversos fatores, tais como:

- taxas de juros; • controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; • política monetária; • flutuações cambiais; • alteração das normas trabalhistas, legais e regulatórias; • inflação; • liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; • expansão ou contração da economia brasileira;
- política fiscal e alterações na legislação tributária; • controle sobre importação e exportação; • instabilidade social e política; • Expansão e contração da economia brasileira, medida pelo produto interno bruto; • Saúde pública, incluindo em razão de epidemias e pandemias, como a atual pandemia de COVID-19; e
- outros acontecimentos políticos, diplomáticos, 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 e dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, incluindo a Devedora.



Fatores de Risco

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

A Devedora pode ser incapaz de obter financiamento suficiente ou a custos e termos aceitáveis para custear a estratégia de crescimento

A capacidade de crescimento da Devedora depende de diversos fatores, incluindo: (a) a habilidade de captar novos clientes ou aumentar receitas de clientes existentes através de vendas cruzadas (“Cross Selling”); (b) a capacidade de financiar investimentos para crescimento da frota (seja por meio de endividamento ou não); e (c) o aumento da capacidade operacional e expansão da capacidade atual para atendimento de novos clientes. Um desempenho insatisfatório da Devedora no que tange aos referidos fatores, entre outros, seja originado por dificuldades competitivas ou fatores de custo ou ainda limitação à capacidade de fazer investimentos, pode limitar a implementação com sucesso da sua estratégia de crescimento. É possível que, para a implementação de sua estratégia de crescimento, a Devedora precise financiar seus novos investimentos por meio de endividamentos adicionais.

O crescimento e a expansão em seus mercados atuais poderão requerer adaptações da estrutura operacional da Devedora, incluindo, mas não se limitando, investimentos significativos na expansão e gerenciamento de sua frota de caminhões, máquinas e equipamentos. Os negócios, condição financeira e resultados operacionais da Devedora poderão vir a ser adversamente afetados se a Devedora não responder de modo rápido e adequado a tal expansão e necessidade de adaptação.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

O financiamento da estratégia de crescimento da Devedora requer capital intensivo de longo prazo

A competitividade e a implementação da estratégia de crescimento da Devedora dependem de sua capacidade de captar recursos para realizar investimentos e concluir aquisições, seja por dívida ou aumento de capital. Não é possível garantir que a Devedora será capaz de obter financiamento suficiente para custear seus investimentos e sua estratégia de expansão ou que tais financiamentos serão obtidos a custos e termos aceitáveis, seja por condições macroeconômicas adversas, acarretando, por exemplo, um aumento significativo das taxas de juros praticadas no mercado, seja pelo desempenho da Devedora ou por outros fatores externos ao seu ambiente, o que poderá afetar a Devedora adversamente de forma relevante.

Caso a capacidade da Devedora de captar recursos para financiamento de suas atividades ou para a sua expansão seja afetada, poderá haver impacto negativo na renovação e expansão da frota e, conseqüentemente, na competitividade da Devedora, o que pode afetar negativamente os negócios, resultados e, conseqüentemente, a condição financeira da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.



Fatores de Risco

Os resultados da Devedora poderão ser afetados por erros no estabelecimento de preços em decorrência de falhas no cálculo da desvalorização estimada de sua frota em relação à sua desvalorização efetiva no futuro

Os preços incluem uma estimativa do valor futuro das vendas e, conseqüentemente, de sua depreciação efetiva (ou seja, custo de aquisição dos caminhões, máquinas e equipamentos somado às despesas necessárias para a venda desses ativos subtraído da receita com a venda desses ativos). Subestimar o valor de venda futura dos caminhões, máquinas e equipamentos resultará em custos de depreciação supervalorizados, que poderão impactar no aumento das tarifas, impactando a competitividade da Devedora. Por outro lado, superestimar o valor de venda futuro dos caminhões, máquinas e equipamentos resultará em custos de depreciação menores e custos de venda de veículos maiores, podendo causar prejuízo na venda de veículos seminovos. Em qualquer um dos casos, o negócio, situação financeira e resultados operacionais da Devedora poderão ser afetados adversamente por estimativas imprecisas da depreciação efetiva.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

O valor de revenda de ativos utilizados nas operações da Devedora é fundamental para o retorno esperado dos seus contratos

O modelo de negócios da Devedora consiste em um ciclo que se inicia com a compra financiada de ativos a serem utilizados na prestação de serviços a seus clientes e sua posterior revenda ao final dos contratos. A precificação destes contratos leva em consideração a alienação do ativo ao término deste ciclo, sendo o seu volume e preço na revenda, determinantes para alcançar o retorno mínimo esperado de cada operação. A restrição ao crédito e aumento da taxa de juros, por exemplo, podem afetar direta ou indiretamente o mercado secundário desses ativos e reduzir de forma significativa a liquidez dos mesmos. A volatilidade de preços de mercado pode também reduzir o valor de revenda do ativo, criando um maior deságio em relação ao preço em que foi adquirido. A Devedora não pode assegurar o comportamento do mercado na absorção destes ativos, o que poderia afetar de forma adversa os negócios da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

O sucesso da Devedora depende de sua habilidade de atrair, treinar e reter profissionais capacitados. A perda de membros da alta administração poderá afetar a condução dos negócios da Devedora

O sucesso da Devedora depende da habilidade de atrair, treinar e reter profissionais capacitados para a condução do seu negócio. Ainda que a Devedora seja capaz de contratar, treinar e manter profissionais qualificados, não é possível garantir que a Devedora não incorrerá em custos substanciais para tanto.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.



Fatores de Risco

A Devedora pode não ser bem-sucedida na execução de eventuais aquisições, assim como a Devedora pode assumir certas contingências não identificadas e/ou não identificáveis em decorrência de aquisições de outras empresas

A Devedora pode aproveitar oportunidades de crescimento por meio de aquisições estratégicas. Não há garantia de que a Devedora será bem-sucedida em identificar, negociar ou concluir tais aquisições. Adicionalmente, a integração dos negócios e atividades da Devedora aos das empresas adquiridas poderá se mostrar mais custosa do que originalmente previsto, não podendo a Devedora garantir que será capaz de integrar tais empresas ou bens adquiridos em seus negócios de forma bem-sucedida, tampouco de diligenciar devidamente as contingências das empresas adquiridas. O insucesso da sua estratégia de aquisições pode afetar, material e adversamente, a situação financeira e os resultados da Devedora. Além disso, determinadas aquisições que a Devedora vier a considerar poderão estar sujeitas à obtenção de autorizações das autoridades brasileiras de defesa da concorrência e demais autoridades aplicáveis. A Devedora pode não ter sucesso na obtenção de tais autorizações necessárias ou na sua obtenção em tempo hábil para integrar as empresas adquiridas de modo eficaz e estratégico.

Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis na ocasião dos processos de auditoria legal realizados com base em documentos e informações então apresentados pelas empresas adquiridas no âmbito dos respectivos processos de aquisição, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores a tais aquisições que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências materiais de qualquer natureza com relação às empresas adquiridas poderão impactar a Devedora de forma negativa e, por consequência, impactar seus resultados operacionais e prejudicar os seus acionistas.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

O surto de doenças transmissíveis, como a COVID-19, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial e a economia brasileira, impactando Os resultados da Devedora bem como o mercado de negociação de ações de sua emissão

Surtos de doenças que afetam o comportamento das pessoas, como a COVID-19, o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global e local, nas indústrias mundiais e locais, na economia mundial e brasileira, nos resultados da Devedora e nas ações de sua emissão.

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde decretou a pandemia decorrente da COVID-19, cabendo aos seus países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados. Como consequência, o surto da COVID-19 resultou em medidas restritivas relacionadas ao fluxo de pessoas impostas pelos governos de diversos países em face da ampla e corrente disseminação do vírus, incluindo quarentena e lockdown ao redor do mundo.



Fatores de Risco

Como consequência de tais medidas, os países impuseram restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos e fechamento do comércio, o que levou à redução de consumo de uma maneira geral pela população, o que pode resultar na volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, fatores que conjuntamente podem ter um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos mundiais ou locais pode diminuir o interesse de investidores nacionais e estrangeiros em valores mobiliários de emissores brasileiros, incluindo os valores mobiliários de emissão da Devedora, o que pode afetar adversamente o preço de mercado de tais valores mobiliários e também pode dificultar o acesso ao mercado de capitais e financiamento das operações da Devedora no futuro em termos aceitáveis.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

Riscos relacionados à terceirização de parte substancial das atividades de Serviços Dedicados à cadeia de suprimentos e de transporte de Cargas Gerais podem afetar adversamente a Devedora

A Devedora responde, integralmente, perante seus clientes, por eventuais falhas na prestação do serviço realizado por agregados e terceiros que contrata, e não pode garantir a qualidade do serviço por eles prestado. Também a descontinuidade da prestação de serviços por diversas empresas terceirizadas poderá afetar a qualidade e continuidade de seus negócios. Caso qualquer uma dessas hipóteses ocorra, a reputação e os resultados da Devedora poderão ser impactados adversamente.

Além disso, na hipótese de uma ou mais empresas terceirizadas não cumprirem com suas obrigações trabalhistas, previdenciárias ou fiscais, a Devedora poderá ser considerada solidária ou subsidiariamente responsável e poderá ser obrigada a pagar tais valores aos empregados das empresas terceirizadas inadimplentes. A Devedora não pode garantir que empregados de empresas terceirizadas, motoristas autônomos, dentre outros prestadores de serviços, não buscarão judicialmente o reconhecimento de vínculo empregatício com a Devedora.

Ademais, a ocorrência de greves dos caminhoneiros como a ocorrida em maio de 2018 pode afetar adversamente a disponibilidade de motoristas terceirizados e/ou agregados para a realização de transportes rodoviários de cargas pela Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

A Devedora pode ser afetada de forma material e adversa por decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos



Fatores de Risco

A Devedora enfrenta e pode vir a enfrentar processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, tributária, ambiental, trabalhista, entre outras, cujos resultados desfavoráveis podem impactar de forma relevante a Devedora. Se a totalidade, parcela ou algum desses processos judiciais, administrativos e arbitrais for decidido de forma desfavorável para a Devedora, isso pode ter um impacto adverso material nos seus negócios, condição financeira, resultados operacionais e na sua imagem perante o mercado. Além dos custos com honorários advocatícios para o patrocínio dessas causas, a Devedora poderá se ver obrigada a oferecer garantias em juízo relacionadas a tais processos, o que poderia afetar a sua capacidade financeira ou sua liquidez. Os valores provisionados para tais processos, quando existentes, podem não ser suficientes para cobrir todas as eventuais condenações que a Devedora venha a sofrer.

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

Da mesma forma, os membros do conselho de administração, da diretoria e acionistas da Devedora são e podem vir a se tornar réus em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, entre outros. Podem também ser alvo de investigações, por exemplo em decorrência de violações relacionadas a atos de corrupção, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente em se tratando de processos de natureza criminal. Isso poderia, eventualmente, impossibilitá-los do exercício de suas funções na Devedora, o que poderia causar efeito adverso relevante na reputação, nos negócios ou nos resultados da Devedora, direta ou indiretamente. Para maiores informações sobre os processos e procedimentos envolvendo a Devedora e seus administradores, vide itens 4.4 a 4.7 do Formulário de Referência da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

A Devedora pode vir a obter capital adicional no futuro por meio da emissão de ações ou títulos conversíveis em ações, o que poderá resultar numa diluição da participação dos acionistas em seu capital social

A Devedora pode precisar captar recursos adicionais no futuro por meio de emissões públicas ou privadas de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações para financiar suas iniciativas de crescimento que pode resultar em uma alteração no preço de mercado de suas ações ordinárias e diluir a participação dos acionistas no capital social da Devedora.

Qualquer captação de recursos por meio da distribuição pública de parcela primária de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações que seja feita sem que seja ofertado aos acionistas o respectivo direito de preferência, ou em que optem por não exercer tal direito, poderá resultar na diluição da participação destes investidores no capital social da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.



Fatores de Risco

A Devedora não garante o pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio aos seus acionistas no futuro

A decisão de distribuir dividendos e/ou juros sobre o capital próprio dependerá da rentabilidade, condição financeira, plano de investimentos e restrições impostas pela legislação aplicável. Além disso, a capacidade da Devedora de pagar dividendos e/ou juros sobre o capital próprio dependerá da sua capacidade de gerar lucro líquido. Deste modo, a depender do desempenho da Devedora na geração de lucros, a Devedora poderá não ser capaz de pagar proventos aos seus acionistas.

Por fim, a isenção de imposto de renda sobre a distribuição de dividendos e a tributação incidente sob o pagamento de juros sobre capital próprio prevista na legislação atual poderá ser revista e tanto os dividendos recebidos, quanto os distribuídos poderão passar a ser tributados e/ou, no caso dos juros sobre capital próprio, ter sua tributação majorada no futuro, impactando o valor líquido a ser recebido pelos seus acionistas a título de participação nos resultados da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

Os processos de governança da Devedora, gestão de riscos e compliance podem falhar em detectar comportamentos contrários à legislação e regulamentação aplicáveis e aos seus padrões de ética e conduta, podendo ocasionar impactos materiais e adversos em seus negócios, reputação, situação financeira, resultados operacionais e cotação de mercado de suas ações ordinárias

A Devedora está sujeita à Lei nº 12.846/2013 (“Lei Anticorrupção”), que impõe responsabilidade objetiva às empresas, no âmbito cível e administrativo, por atos lesivos praticados por ela ou terceiros em seu interesse ou benefício, exclusivo ou não. Dentre as sanções aplicadas àqueles considerados responsáveis estão: (i) multa; (ii) publicação extraordinária de sentença condenatória; (iii) obrigação de reparação de danos causados; (iv) perda de bens, direitos ou valores ilicitamente obtidos; (v) proibição de receber incentivos, subsídios, subvenções, doações ou empréstimos de órgãos ou entidades públicas e de instituições financeiras públicas ou controladas pelo poder público; (vi) suspensão ou interdição parcial de suas atividades; e (vii) dissolução compulsória da pessoa jurídica envolvida na conduta ilícita. Estas sanções, se aplicadas, podem afetar material e adversamente os resultados operacionais e financeiros da Devedora, assim como sua reputação ou a sua cotação de mercado das ações ordinárias de forma negativa.



Fatores de Risco

Adicionalmente, os processos de governança, políticas, gestão de riscos e compliance da Devedora podem não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações à Lei Anticorrupção ou outras violações relacionadas a outras leis e regulamentos aplicáveis, nas esferas cível, administrativa ou criminal; (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos que sejam praticados em seu interesse ou benefício, inclusive por parte de administradores, empregados, pessoas físicas e jurídicas contratadas e outros agentes (como fornecedores e terceiros em geral) que possam representar ou atuar em nome, interesse ou benefício da Devedora; e (iii) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos e morais, que possam afetar material e adversamente a reputação, negócios (como a eventual rescisão ou vencimento antecipado de determinados contratos nos quais a Devedora seja parte, inclusive com a Administração Pública), as condições financeiras e os resultados operacionais da Devedora, ou a cotação de mercado de suas ações ordinárias de forma negativa.

Da mesma forma a Devedora não pode evitar que seu nome venha a ser envolvido em investigações e/ou processos judiciais ou administrativos, visando a apuração de infrações contra a administração pública, praticadas por ela ou terceiros em seu nome, interesse ou benefício, como os previstos não somente na Lei Anticorrupção e seu Decreto regulamentador 8.420/2015, mas também na Lei o Decreto-Lei nº 2.848/1940, a Lei nº 8.137/1990, a Lei nº 8.429/1992, a Lei nº 8.666/1993, a Lei nº 9.613/1998, o Decreto nº 3.678/2000, o Decreto nº 4.410/2002, o Decreto nº 5.687/2006, assim como outras normas relacionadas à Convenção sobre o Combate da Corrupção de Funcionários Públicos Estrangeiros em Transações Comerciais Internacionais da OCDE, que possam redundar, entre outras sanções, em inabilitação para contratação com o Poder Público.

A Devedora também pode vir a ser solidariamente responsabilizada pelo pagamento de multa e reparação integral do dano causado em razão de práticas contrárias à Lei Anticorrupção por suas sociedades controladoras, controladas, coligadas ou consorciadas, que nesse caso poderiam afetar material e adversamente a reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Devedora, ou a cotação de mercado de suas ações ordinárias de forma negativa.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

Atualmente a Devedora possui mais de 125 centros de distribuição em funcionamento. A interrupção das atividades em um desses centros de distribuição, bem como a eventual incapacidade de expansão, poderá impactar adversamente os negócios e a estratégia de crescimento da Devedora

Caso a operação normal de um desses centros de distribuição seja interrompida por qualquer motivo (por exemplo por fatores que estão além do controle da Devedora, como incêndios, desastres naturais, falta de energia e falha nos sistemas), como consequência a Devedora poderia enfrentar dificuldades para realizar a distribuição de uma parte de suas mercadorias em tempo hábil, o que geraria um efeito negativo material em sua situação financeira e em seu resultado operacional.

Além disso, quaisquer alterações, problemas ou interrupções significativas na infraestrutura de logística que venham a ser enfrentados pela Devedora, podem impedir a entrega oportuna ou bem-sucedida das cargas transportadas e afetar negativamente suas operações.



Fatores de Risco

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

A Devedora pode não ser capaz de renovar ou manter em vigor os contratos de locação ou pode ser obrigada a alterar a localização de algumas de suas unidades ou centros de distribuição

A Devedora desempenha atividades em imóveis que aluga de terceiros ou em seus imóveis próprios. No caso de imóveis próprios, estes podem ser dados em garantia a terceiros e, em razão disso, podem estar sujeitos à venda compulsória, hipótese em que a Devedora pode ser obrigada a desocupá-los.

A localização estratégica e tamanho adequado dessas unidades e centros de distribuição é fundamental para o desenvolvimento de sua estratégia de negócios e, como resultado, no caso de imóveis de terceiros, a Devedora poderá ser afetada adversamente caso qualquer dos contratos de locação seja encerrado e caso não seja possível renová-lo ou renová-los em termos aceitáveis. Além disso, de acordo com a legislação aplicável, os proprietários podem aumentar o aluguel periodicamente. Quaisquer desses fatores poderá afetar adversamente a posição financeira e o resultado operacional da Devedora.

A Devedora também pode não chegar a acordos com os locadores em relação à renovação dos prazos locatícios. Nesses cenários, nos termos da legislação brasileira, a Devedora poderá exigir judicialmente a renovação de um contrato de locação com prazo determinado e superior ou igual a 5 anos, por um prazo adicional de 5 anos, desde que ingresse com a ação renovatória no prazo de, no mínimo, 6 meses, e, no máximo, 1 ano de antecedência em relação à data de término do prazo do contrato. Assim, a Devedora pode não ser capaz de renovar os contratos de locação de suas unidades e centros de distribuição se não entrar em acordo com os locadores ou, alternativamente, se não apresentar a ação renovatória no prazo legal ou se não forem cumpridos os requisitos legais. A perda de qualquer um dos seus pontos de venda ou de distribuição estratégica pode afetar negativamente os resultados operacionais e condição financeira da Devedora.

Não é política da Devedora registrar/averbar os contratos de locação junto aos cartórios de registro de imóveis competentes, hipótese em que, caso os respectivos proprietários decidam vender os imóveis durante a vigência dos contratos de locação, os novos proprietários poderão solicitar a sua desocupação no prazo de 90 dias contados da aquisição, ainda que o prazo locatício esteja em vigor por prazo determinado, livre de qualquer penalidade. Adicionalmente, em caso de alienação dos imóveis locados, o direito de preferência da Devedora só será oponível a terceiros se os respectivos contratos de locação estiverem averbados nas respectivas matrículas. Se os contratos de locação não estiverem averbados nas respectivas matrículas, a Devedora terá somente o direito de pleitear indenização por perdas e danos.



Fatores de Risco

Além disso, se a Devedora decidir fechar qualquer uma das suas unidades localizadas em imóveis alugados de terceiros antes do fim do prazo contratual da locação, poderá ser obrigada a pagar uma multa contratual ao proprietário como consequência da rescisão antecipada do contrato de locação. A quantidade de tal multa poderia afetar adversamente a Devedora, principalmente se a decisão de fechamento se aplicar a mais de uma unidade.

Por fim, a Organização Mundial de Saúde - OMS decretou que o surto do coronavírus (COVID-19) configura uma pandemia em escala global, motivo pelo qual diversos governos impuseram políticas de isolamento que resultaram no fechamento do comércio em diversas localidades, além da redução de circulação de pessoas, o que pode impactar no volume das operações realizadas pela Devedora. Na hipótese de a Devedora não conseguir arcar com o pagamento dos respectivos aluguéis, e caso tente negociar com os respectivos locadores uma redução do valor do aluguel mensal ou uma forma diferenciada de pagamento neste período e não obtenha sucesso na negociação, é possível que a falta de pagamento dos aluguéis na forma ajustada nos contratos seja considerada um inadimplemento contratual, capaz de ensejar a sua rescisão antecipada e a consequente necessidade de desocupação, o que poderá afetar negativamente as operações da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

A Devedora não mantém seguro contra todos os riscos a que está exposta

A Devedora está sujeita à ocorrência de eventos não segurados (tais como caso fortuito e força maior ou interrupção de certas atividades), ou de danos maiores do que os limites de cobertura previstos em suas apólices. Além disso, a quantificação da exposição de risco nas cláusulas existentes nas respectivas apólices pode ser inadequada ou insuficiente, podendo, inclusive, implicar em reembolso menor do que o esperado.

Os ativos podem eventualmente não ter seguro contra terceiros ou ter cobertura limitada para danos materiais, roubo, morais e corporais durante o período em que estão em operação junto aos clientes, a depender da modalidade de seguro contratada. Dessa forma, a Devedora está exposta a responsabilidades para as quais pode não estar segurada, decorrentes de dano material aos ativos acima do valor coberto pelo seguro contratado ou para os ativos não segurados. Na eventualidade da ocorrência de um sinistro não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, a Devedora pode sofrer um revés financeiro para recompor e/ou reformar os ativos atingidos por tais eventos, o que poderá comprometer o andamento normal de suas atividades.

Além disso, a Devedora não pode garantir que conseguirá manter apólices de seguro a taxas comerciais razoáveis ou em termos aceitáveis, ou contratadas com as mesmas companhias seguradoras ou com companhias seguradoras similares. Adicionalmente, a Devedora poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a terceiros em decorrência de um eventual sinistro. Caso quaisquer desses fatores venham a ocorrer, os negócios e resultados financeiros e operacionais da Devedora podem ser adversamente afetados.



Fatores de Risco

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

A Devedora depende de sistemas automatizados e informatizados

A Devedora é dependente de sistemas automatizados para operar os negócios. Os sistemas de informação estão expostos a vírus, softwares nocivos e outros problemas que podem interferir inesperadamente na operação, além de falhas nos controles de segurança de rede que podem também afetar o desempenho, uma vez que os servidores estão vulneráveis a vírus, quebras ou panes, que podem resultar em interrupções, atrasos, perda de dados ou na incapacidade de aceitar e atender as reservas dos clientes. Qualquer interrupção nos sistemas ou sua infraestrutura subjacente poderia resultar em um efeito material adverso sobre os negócios como perdas financeiras, aumento dos custos e prejudicar de forma geral a Devedora.

Os sistemas da Devedora podem sofrer violações, resultando no acesso não autorizado, apropriação indébita de informações ou dados, supressão ou modificação de informações sobre clientes, ou ataques de negação de serviço ou outra interrupção das operações comerciais. A Devedora poderá não ser capaz de antecipar ou implementar medidas adequadas para fornecer proteção contra esses ataques. Caso não seja possível evitar essas violações de segurança, a Devedora poderia estar sujeita às obrigações legais e financeiras, sua reputação seria prejudicada e poderia sofrer perda substancial de receita decorrente da perda de vendas e descontentamento dos clientes.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

Falhas nos sistemas, políticas e procedimentos de gestão de riscos da Devedora poderão afetar adversamente os negócios da Devedora

As políticas e procedimentos para identificar, analisar, quantificar, avaliar, monitorar e gerenciar riscos da Devedora podem não ser totalmente eficazes. Os métodos de gerenciamento de riscos podem não prever exposições futuras ou serem suficientes contra riscos desconhecidos e/ou não mapeados e que poderão ser significativamente maiores do que aqueles indicados pelas medidas históricas que a Devedora utiliza.

Outros métodos de gerenciamento de riscos adotados pela Devedora que dependem da avaliação das informações relativas a mercados, clientes ou outros assuntos disponíveis ao público podem não ser totalmente precisos, completos, atualizados ou adequadamente avaliados. As informações em que a Devedora se baseia ou com que alimenta ou mantém modelos históricos e estatísticos podem ser incompletas ou incorretas, o que poderá gerar um efeito adverso relevante sobre negócios da Devedora.



Fatores de Risco

Se a Devedora não for capaz de manter os seus controles internos operando de maneira efetiva, poderá não ser capaz de elaborar suas demonstrações e informações financeiras de maneira adequada, reportar seus resultados de maneira precisa, prevenir a ocorrência de fraudes ou a ocorrência de outros desvios, especialmente considerando que não tem área de auditoria interna instalada atualmente. Dessa forma, a falha ou a ineficácia nos controles internos poderá ter um efeito adverso significativo nos negócios da Devedora.

Adicionalmente, os procedimentos de compliance e controles internos podem não ser suficientes para evitar ou detectar todas as condutas impróprias, fraudes, atos de corrupção ou violações de leis aplicáveis por parte dos funcionários e membros de administração da Devedora. Caso os funcionários ou outras pessoas relacionadas à Devedora se envolvam em práticas fraudulentas, corruptas ou desleais ou violem leis e regulamentos aplicáveis ou políticas internas da Devedora, a Devedora poderá ser responsabilizada por qualquer uma dessas violações, o que pode resultar em penalidades, multas ou sanções que podem afetar substancial e negativamente negócios e imagem da Devedora. A Devedora possui certas deficiências de controles internos mencionadas no item 5.2 do Formulário de Referência da Devedora que se não forem remediadas podem se tornar fraquezas materiais.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

Dificuldades na gestão dos riscos de crédito e liquidez podem causar impactos adversos no desempenho financeiro e operacional e limitar o crescimento da Devedora

A Devedora possui créditos com prazos variáveis e seus clientes possuem diversos graus de solvabilidade, o que expõe a Devedora ao risco de não recebimento ou inadimplementos no âmbito de seus contratos e outros acordos com eles. Caso um número significativo de clientes inadimpla suas obrigações de pagamento com a Devedora, sua condição financeira, resultados operacionais ou fluxos de caixa podem ser adversamente afetados.

Por fim, eventual impacto na capacidade da Devedora de honrar seus compromissos pode levar a perda de seus ativos, em virtude dos contratos de Arrendamento Mercantil Financeiro (Leasing) firmados pela Devedora junto a instituições financeiras, os quais preveem a reintegração de posse dos ativos em caso de inadimplemento, podendo impactar adversamente os seus resultados financeiros e operacionais e, por consequência, seu crescimento.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

Os instrumentos de financiamento celebrados pela Devedora possuem certas cláusulas restritivas (covenants)



Fatores de Risco

A Devedora está sujeita a compromissos restritivos (covenants) de acordo com os termos e as condições dos documentos dos seus títulos de dívida e contratos de financiamento, que incluem disposições de vencimento antecipado, como a não manutenção de determinados índices financeiros apurados com base nas suas demonstrações financeiras. Caso os índices financeiros ultrapassem os limites fixados nos covenants previstos nos referidos documentos, a Devedora pode ser obrigada a pagar algumas dívidas de forma antecipada gerando a necessidade de uma disponibilidade de caixa imediata, afetando seu planejamento financeiro. Adicionalmente, tal evento pode resultar no vencimento antecipado ou vencimento antecipado cruzado (cross acceleration e cross default, respectivamente), o que pode afetar negativamente os negócios, a condição financeira e os resultados da Devedora. Para mais informações, ver Seção 2.1 do Formulário de Referência da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

A Devedora pode não conseguir obter ou renovar suas licenças e alvarás para a instalação e operação de suas unidades e centros de distribuição

Além das licenças ambientais, o desenvolvimento de suas atividades também está sujeito ao licenciamento imobiliário, incluindo Autos de Vistoria do Corpo de Bombeiros e Alvarás de Licença de Uso e Funcionamento, que devem ser obtidos junto aos órgãos reguladores competentes e ao respectivo Corpo de Bombeiros, para cada unidade da Devedora.

As licenças e autorizações possuem prazo de validade e devem ser renovadas de tempos em tempos, com ou sem o pagamento de taxas de renovação. Em razão das dificuldades e lentidão de alguns órgãos administrativos, a Devedora pode não conseguir obter todas as licenças necessárias, ou ainda não obter as suas renovações de forma tempestiva. Além disso, o cenário de pandemia da COVID-19 pode ter efeitos nos prazos e procedimentos para renovação das licenças.

Caso a Devedora não consiga obter, manter ou renovar tempestivamente as licenças necessárias para o desenvolvimento das atividades nas suas unidades, tal fato pode fazer com que a Devedora incorra em custos adicionais, destinando recursos para o cumprimento de eventuais encargos, ou mesmo comprometer o regular desenvolvimento de suas atividades. Ademais, diversas penalidades podem vir a ser aplicadas de acordo com o rigor do não cumprimento com o licenciamento correspondente, tais como: (i) resultar em autos de infração; (ii) aplicação de multas sucessivas; (iii) impedimento de abertura e operação de unidades, ainda que temporariamente; (iv) interdição ou fechamento de unidades, ainda que temporariamente; (v) exposição a riscos adicionais ou perda de cobertura de seguros no caso de um acidente de segurança e proteção, ou evento similar; (vi) afetar adversamente tal instalação enquanto uma licença estiver pendente; e (vii) expor a Devedora, bem como os representantes da Devedora, a sanções criminais, em caso de exercício de atividades sem as devidas licenças.

A estratégia de negócios da Devedora poderá ser substancialmente e adversamente afetada se não conseguir abrir e operar novas unidades e novos centros de distribuição, se tiver que suspender ou fechar algumas das suas unidades ou algum de seus centros de distribuição em consequência da sua incapacidade de obter ou renovar as Licenças, ou se um acidente afetar adversamente uma unidade ou um centro de distribuição enquanto estiver com uma licença pendente.



Fatores de Risco

Para informações sobre as autoridades governamentais competentes e regulamentações aplicáveis, ver seção 1.6 do Formulário de Referência da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

A Devedora está sujeita a riscos associados ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados e poderá ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções

Em 14 de agosto de 2018, foi promulgada a Lei nº 13.709/2018 (“LGPD”) para regular o tratamento de dados pessoais no Brasil. Além disso, no contexto da pandemia da COVID-19, foi aprovada a Lei nº 14.010/2020, que, entre outras medidas, adiou a aplicabilidade das sanções administrativas previstas na LGPD para 1º de agosto de 2021. Em paralelo, a Medida Provisória nº 959, publicada em 29 de abril de 2020 e cujos efeitos se estendem até 26 de agosto de 2020, que estabelece a operacionalização do pagamento do Benefício Emergencial de Preservação do Emprego e da Renda e do benefício emergencial mensal, adiou a entrada em vigor da LGPD para 3 de maio de 2021 (exceto pelas disposições relacionadas à constituição da ANPD). Ressalta-se que, transcorrido o prazo acima sem que haja a conversão da Medida Provisória nº 959 em lei, a LGPD entrará em vigor em 16 de agosto de 2020, conforme previa a redação original da lei.

A LGPD estabelece um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais e prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, as bases legais que permitem o tratamento de dados pessoais, os requisitos para obtenção de consentimento sobre uso desses dados, as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança e vazamentos e a transferências de dados, inclusive internacional, bem como a autorização para a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados.

Caso a Devedora não esteja em conformidade com as novas regras, a Devedora e suas controladas poderão estar sujeitas às sanções, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, com indicação de prazo para adoção de medidas corretivas, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais, multa de até 2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R\$50.000.000 (cinquenta milhões de reais) por infração; suspensão parcial do funcionamento do banco de dados a que se refere à infração pelo período máximo de 6 (seis) meses, prorrogáveis até a regularização da atividade de tratamento; suspensão do exercício da atividade de tratamento dos dados pessoais a que se refere a infração pelo período máximo de 6 (seis) meses, prorrogável por igual período; e/ou proibição parcial ou total do exercício de atividades relacionadas a tratamento de dados.

Além disso, a Devedora poderá ser responsabilizada por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por ela e ser considerada solidariamente responsável por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por suas controladas, devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD.



Fatores de Risco

Dessa forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Devedora, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem sujeitar a Devedora a multas elevadas, à divulgação do incidente para o mercado, ao pagamento de indenizações, à eliminação dos dados pessoais da base e, em casos extremos, à suspensão de tratamento de dados, o que poderá afetar negativamente a reputação e os resultados da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

Incidentes de segurança cibernética, incluindo ataques à infraestrutura necessária para manter os sistemas de TI da Devedora, podem resultar em danos à reputação e financeiros para a Devedora

As atividades da Devedora dependem de forma relevante da manutenção e preservação de um sistema de informação seguro e inviolável, para monitoramento e avaliação de indicadores financeiros e operacionais da Devedora. Além disso, a Devedora mantém informações pessoais e confidenciais de clientes no curso normal dos seus negócios.

A Devedora está sujeita à ocorrência de determinados incidentes relacionados à segurança cibernética, incluindo: (i) a invasão dos sistemas de informações e plataformas de tecnologia da Devedora por terceiros mal intencionados; (ii) a infiltração de malware (vírus de computador), contaminação (intencional ou acidental) das redes e sistemas de terceiros com os quais a Devedora compartilha dados; (iii) o acesso e divulgação não autorizado de informações confidenciais e/ou dados privados por pessoas dentro ou fora da Devedora e ataques cibernéticos, que causam degradação dos sistemas ou indisponibilidade de serviços.

A Devedora poderá incorrer em custos significativos na tentativa de modificar ou aprimorar as medidas de proteção contra tais ataques, ou investigar ou remediar qualquer vulnerabilidade ou violação resultante ou comunicar ataques cibernéticos aos seus clientes.

Eventuais perdas de segredos comerciais ou de outras informações comerciais sensíveis e a divulgação de dados pessoais ou a interrupção das operações da Devedora podem afetar negativamente os resultados financeiros da Devedora.



Fatores de Risco

No caso de um incidente de segurança em nossos sistemas que resulte em vazamento, apropriação indevida, perda ou acesso não autorizado a dados pessoais, exclusão ou modificação de informações sobre nossos clientes, bloqueio de serviços ou outra interrupção das operações comerciais, a Devedora poderá sofrer (i) as penalidades LGPD acima mencionadas; (ii) danos à nossa reputação e nos causar a perda de clientes e parcerias estratégicas existentes ou potenciais; (iii) a propositura de ações judiciais, individuais ou coletivas, alegando danos resultantes de violações, com base não apenas na LGPD, mas também na legislação mais ampla sobre proteção de dados já em vigor (tal como aquela proveniente do Marco Civil da Internet); e (iv) a aplicação das penalidades previstas na Lei nº. 8.078, de 11 de setembro de 1990, conforme emendada e regulamentada pelo Decreto nº 7.962, de 15 de março de 2013 (juntos, o “Código de Defesa do Consumidor”) por alguns órgãos de proteção ao consumidor, uma vez que estes já agiram neste sentido, mesmo antes da LGPD e da estruturação efetiva da ANPD, especialmente nos casos de incidentes de segurança que resultem em acesso indevido a dados pessoais.

Os requisitos de segurança previstos na legislação aplicável de proteção de dados devem ser observados pela Devedora e por nossas subsidiárias, a fim de assegurar o cumprimento das exigências legais.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.



Fatores de Risco

Outros riscos

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

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



Fatores de Risco

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.



Fatores de Risco

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.



Fatores de Risco

cc) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

dd) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações, de modo poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.



Fatores de Risco

gg) Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Especial de Investidores: As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas (a) em primeira convocação, de titulares dos CRI que representem a maioria absoluta dos CRI em Circulação, e (b) em segunda convocação, de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos presentes na respectiva Assembleia Especial de Titulares dos CRI, desde que estejam presentes na referida assembleia, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, ressalvados os quóruns qualificados e específicos estabelecidos no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.

ii) Risco da Ausência de Garantias: Além da constituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos dos Patrimônios Separados, não foi e nem será constituída nenhuma garantia para garantir o adimplemento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.



Fatores de Risco

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

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

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

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



Fatores de Risco

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Riscos Relacionados à Oferta e aos CRI

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

nn) Risco de Resgate Antecipado: Os CRI serão resgatados de forma antecipada e obrigatória nos casos de (i) Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; (ii) Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (iii) declaração de vencimento antecipado da Debêntures; ou (iv) indisponibilidade da Taxa DI ou Taxa IPCA, observado o disposto na Cláusula 5.7.1 do Termo de Securitização. Em qualquer uma dessas situações descritas o horizonte original de investimento do titular de CRI será frustrado e poderão ocorrer prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI, tendo em vista a possibilidade de não haver, no momento do evento em questão, outros ativos no mercado de risco e retorno semelhantes aos CRI. Além disso, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na data de seu vencimento.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.



Fatores de Risco

oo) Risco de não cumprimento de condições precedentes: O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes que devem ser satisfeitas para a realização da distribuição dos CRI. Na hipótese do não atendimento de tais condições precedentes, os Coordenadores poderão decidir pela continuidade ou não da Oferta. Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

pp) Risco de Pré Pagamento: A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, (i) em relação às Debêntures da 1ª Série, 2 (dois) anos (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir do dia 15 de setembro de 2025 (inclusive); (ii) em relação às Debêntures da 2ª Série, às Debêntures da 3ª Série, e às Debêntures da 4ª Série, 3 (três) anos (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir do dia 15 de setembro de 2026 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures das respectivas Séries, a critério da Devedora, ou realizar a amortização extraordinária facultativa das Debêntures, o que irá ocasionar obrigatoriamente o Resgate Antecipado dos CRI ou amortização extraordinária, em qualquer situação o horizonte original de investimento dos Titulares dos CRI será frustrado. Nesses cenários, poderão ocorrer prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI, tendo em vista a possibilidade de não haver, no momento do evento em questão, outros ativos no mercado de risco e retorno semelhantes aos CRI. Além disso, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na data de seu vencimento.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

rr) A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding pode afetar adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI e poderá resultar na redução da liquidez dos CRI: A Remuneração dos CRI será definida após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding. Nos termos da regulamentação em vigor, serão aceitas no Procedimento de Bookbuilding intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que poderá impactar adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI.



Fatores de Risco

A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI para os Investidores Qualificados, reduzindo liquidez desses CRI posteriormente no mercado secundário. Os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI que subscreverem e integralizarem fora de circulação.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.

tt) Risco de indisponibilidade da Taxa DI: Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização, a Taxa DI não estiver disponível, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia de Titulares de CRI para definir, de comum acordo com a Devedora e com a Emissora, 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 da Taxa DI, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido e, conseqüentemente, poderá sofrer perda financeira inclusive em decorrência de impactos tributários.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio

uu) Falta de liquidez dos CRI no mercado secundário e de período de restrição para negociação: O mercado secundário de CRI não é tão ativo como o mercado primário e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até as Datas de Vencimento dos CRI. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular de CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.



Fatores de Risco

Além disso, os Titulares dos CRI somente podem negociar entre Investidores Qualificados e Investidores Profissionais durante os 6 (seis) primeiros meses contados da data de encerramento da Oferta, o que poderá dificultar a negociação dos CRI em mercado secundário e, conseqüentemente, afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.



Fatores de Risco

yy) Risco referente à averbação de alguns Contratos de Locação: Alguns dos Contratos de Locação não estão devidamente averbados nos cartórios de registro geral de imóveis em que o respectivo imóvel está registrado. Na Data de Emissão dos CRI, alguns dos Contratos de Locação não se encontram averbados nos cartórios de registro geral de imóveis. Nesta hipótese, caso ocorra a venda de quaisquer um dos imóveis objeto dos Contratos de Locação, o novo adquirente não estará obrigado a respeitar o prazo e condições da referida locação, podendo ainda tal contrato ser rescindido, o que poderá impactar negativamente na comprovação da destinação de recursos pelo devedor dos Créditos Imobiliários, acarretando o vencimento antecipado das Debêntures e consequentemente dos CRI. Em caso de vencimento antecipado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Consequentemente, os Titulares dos 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. Adicionalmente, em caso de rescisão de algum Contrato de Locação em que não seja possível sua substituição observados os termos e condições previstos na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização, a Devedora estará obrigada a efetuar a amortização extraordinária obrigatória das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, em valor equivalente ao do Contrato de Locação rescindido e que não foi substituído, sendo o valor da referida Amortização Extraordinária previsto nos termos do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão. Em caso de Amortização Extraordinária dos CRI, os Titulares dos 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 amortizados extraordinariamente na Data de Vencimento.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

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



Aviso Legal

Algumas das afirmações e considerações aqui contidas constituem informações adicionais não auditadas ou revisadas por auditoria e se baseiam nas hipóteses e perspectivas atuais da administração da Companhia que podem ocasionar variações materiais entre os resultados, performance e eventos futuros. Os resultados reais, desempenho e eventos podem diferir significativamente daqueles expressos ou implicados por essas afirmações, como um resultado de diversos fatores, tais como condições gerais e econômicas no Brasil e outros países, níveis de taxa de juros, inflação e de câmbio, mudanças em leis e regulamentos e fatores competitivos gerais (em bases global, regional ou nacional). Dessa forma, a administração da Companhia não se responsabiliza pela conformidade e precisão das informações adicionais não auditadas ou revisadas por auditoria discutidas no presente relatório, as quais devem ser analisadas e interpretadas de forma independente pelos acionistas e agentes de mercado que deverão fazer suas próprias análises e conclusões sobre os resultados aqui divulgados.

Muito obrigado!

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

+55 (11) 2377-7178

ri@jsl.com.br

ri.jsl.com.br



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