



Oferta Pública, Sob o Rito de Registro Automático de Distribuição, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda), e 3ª (Terceira) Séries da 208ª (Ducentésima Oitava) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Raia Drogasil S.A.

Classificação ANBIMA: “Corporativos”, “Concentrado”, “Outros” e “Valores Mobiliários Representativos de Dívida”



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Disclaimer

Este material publicitário (“**Material Publicitário**”) foi preparado com finalidade exclusivamente informativa, não devendo ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários ou como uma recomendação de investimento.

Este Material Publicitário é uma apresentação de informações gerais sobre a Raia Drogasil S.A. (“**Devedora**”), a ser utilizado exclusivamente como Material Publicitário para as apresentações relacionadas à distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários das 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 208ª (ducentésima oitava) emissão (“**CRI**”) da True Securitizadora S.A. (“**Emissora**” e “**Emissão**”, respectivamente), para distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), destinada exclusivamente a (i) investidores que se enquadrem nas hipóteses previstas nos artigos 11 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 30**” e “**Investidores Profissionais**”, respectivamente); e (ii) investidores que se enquadrem nas hipóteses previstas nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30 (“**Investidores Qualificados**” e, em conjunto com os Investidores Profissionais, os “**Investidores**”), nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, e do artigo 27, incisos I e II, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**Resolução CVM 160**”), e das demais disposições legais regulamentares aplicáveis (“**Oferta**”), a ser realizada com a intermediação do Banco Itaú BBA S.A. (“**Coordenador Líder**”) e do Banco Santander (Brasil) S.A. (“**Santander**” e, em conjunto com o Coordenador Líder, os “**Coordenadores**”), com base em informações prestadas pela Devedora, e não implica, por parte dos Coordenadores, nenhuma declaração ou garantia com relação às informações aqui contidas e às expectativas de rendimentos futuros e/ou do valor principal investido, bem como julgamento sobre a qualidade da Devedora e/ou dos CRI, não devendo ser considerado como recomendação de investimento nos CRI, e não tem, ou terão no futuro, quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas, danos ou prejuízos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste Material Publicitário.

O INVESTIMENTO NOS CRI ENVOLVE UMA SÉRIE DE RISCOS QUE DEVEM SER OBSERVADOS PELOS POTENCIAIS INVESTIDORES. O INVESTIMENTO NOS CRI NÃO É ADEQUADO AOS INVESTIDORES QUE (I) NÃO TENHAM PROFUNDO CONHECIMENTO DOS RISCOS ENVOLVIDOS NA EMISSÃO, NA OFERTA E/OU NOS CRI OU QUE NÃO TENHAM ACESSO À CONSULTORIA ESPECIALIZADA; (II) NECESSITEM DE LIQUIDEZ COM RELAÇÃO AOS CRI, UMA VEZ QUE A NEGOCIAÇÃO DE CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO EXISTENTE NO BRASIL PARA NEGOCIAÇÃO DE CRI APRESENTA, HISTORICAMENTE, BAIXA LIQUIDEZ; E/OU (III) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA E/OU AO SEU SETOR DE ATUAÇÃO.

A Devedora e os Coordenadores não atualizarão quaisquer das informações contidas nesta apresentação, sendo certo que as informações aqui contidas estão sujeitas a alterações, sem aviso prévio aos destinatários. Os Coordenadores e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada com base nas informações contidas neste Material Publicitário.

Os potenciais Investidores devem utilizar todos os elementos que julgarem necessários para avaliar o eventual investimento antes de decidir investir nos CRI. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissão, os CRI, a Oferta e este Material Publicitário poderão ser obtidas junto aos Coordenadores.

Ao receber este Material Publicitário e/ou ler as informações aqui contidas, o destinatário deve assegurar que (i) é um Investidor Profissional, nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução CVM 30, e/ou um Investidor Qualificado, nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30; (ii) tem conhecimento e experiência em questões financeiras, de negócios e avaliação de risco suficiente com relação aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria análise, avaliação e investigação independentes sobre méritos, riscos, adequação de investimento em valores mobiliários, bem como sobre a Devedora, controladas, coligadas, setor de atuação, atividades e situação econômico-financeira da Devedora, bem como sobre sua própria situação econômico-financeira e seus objetivos de investimento; e (iii) o investimento nos CRI é adequado ao seu nível de sofisticação e ao seu perfil de risco. Os Investidores, para tanto, deverão obter, por conta própria, todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRI.

Termos iniciados em letras maiúsculas neste Material Publicitário que não estejam expressamente definidos neste material terão o significado a eles atribuídos no “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 208ª (Ducentésima Oitava) Emissão da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Raia Drogasil S.A.*” (“**Prospecto Preliminar**”) e na lâmina da Oferta.

O Prospecto Preliminar se encontra disponível para consulta em www.cvm.gov.br (clique no ícone de menu a Comissão de Valores Mobiliários, acessar “Assuntos”, clique em “Regulados”, clique em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clique em “Companhias”, clique em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, e clique no link “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”. Na página clique no canto superior esquerdo em “Exibir Filtros”, em “Tipo de Certificado” selecione “CRI” e em “Securitizadora” busque “True Securitizadora S.A.”. Em seguida, clique em “categoria” e selecione “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e, no campo “Tipo”, selecione o “Prospecto de Distribuição Pública” e selecione o “Download”).

Este documento constitui um material publicitário e não se confunde com o Prospecto Preliminar.

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

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Disclaimer

ESTE MATERIAL CONTÉM INFORMAÇÕES PROSPECTIVAS E PROJEÇÕES FINANCEIRAS, AS QUAIS CONSTITUEM APENAS ESTIMATIVAS E NÃO SÃO GARANTIA DE FUTURA PERFORMANCE. CASO EXISTAM, ESTAS SÃO APENAS PROJEÇÕES E, COMO TAL, BASEIAM-SE EXCLUSIVAMENTE NAS EXPECTATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA, CONFORME APLICÁVEL, EM RELAÇÃO AO FUTURO DOS SEUS RESPECTIVOS NEGÓCIOS. TAIS CONSIDERAÇÕES FUTURAS DEPENDEM, SUBSTANCIALMENTE, DE MUDANÇAS NAS CONDIÇÕES DE MERCADO, REGRAS GOVERNAMENTAIS, CONDIÇÕES DE CONCORRÊNCIA, DO DESEMPENHO DO SETOR E DA ECONOMIA BRASILEIRA, ENTRE OUTROS FATORES, E ESTÃO, PORTANTO, SUJEITAS A MUDANÇAS IMPREVISÍVEIS. OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE TAIS INFORMAÇÕES ESTÃO OU ESTARÃO, CONFORME O CASO, SUJEITAS A DIVERSOS RISCOS, INCERTEZAS E FATORES RELACIONADOS ÀS OPERAÇÕES DA DEVEDORA QUE PODEM FAZER COM QUE OS SEUS RESULTADOS SEJAM SUBSTANCIALMENTE DIFERENTES DAS INFORMAÇÕES PROSPECTIVAS E DAS PROJEÇÕES FINANCEIRAS CONTIDAS NESTE MATERIAL.

NO ÂMBITO DA OFERTA, ESTÁ SENDO REALIZADA AUDITORIA JURÍDICA COM ESCOPO REDUZIDO NA DEVEDORA. NÃO É POSSÍVEL ASSEGURAR A INEXISTÊNCIA DE PENDÊNCIAS QUE POSSAM AFETAR A CAPACIDADE DE PAGAMENTO DAS DEBÊNTURES E, CONSEQUENTEMENTE, DOS CRI PELA DEVEDORA. ISTO PORQUE A AUDITORIA JURÍDICA NÃO TEM O CONDÃO DE SER EXAUSTIVA E PODE NÃO SER CAPAZ DE IDENTIFICAR TODOS OS EVENTUAIS E POTENCIAIS PASSIVOS E RISCOS PARA A OFERTA, SEJA POR CONTA DE SEU ESCOPO REDUZIDO, SEJA EM RAZÃO DA NÃO APRESENTAÇÃO DA INTEGRALIDADE DOS DOCUMENTOS/ESCLARECIMENTOS SOLICITADOS. OS COORDENADORES NÃO SE RESPONSABILIZAM POR ATUALIZAR O PRESENTE MATERIAL DE ACORDO COM O ANDAMENTO DA AUDITORIA JURÍDICA.

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO VIII, ALÍNEA “B”, DA RESOLUÇÃO CVM 160, E ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, CONFORME INDICADAS NO ARTIGO 86, INCISO III, DA RESOLUÇÃO CVM 160, COMBINADO COM O ARTIGO 4º, PARÁGRAFO ÚNICO, DO ANEXO NORMATIVO I DA RESOLUÇÃO DA CVM Nº 60, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2021, CONFORME EM VIGOR.

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

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

A LEITURA DESTE MATERIAL NÃO SUBSTITUI A LEITURA INTEGRAL E CUIDADOSA DOS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI, EM ESPECIAL O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA E OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, A ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES, O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA E OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO.

Esta apresentação não constitui oferta, convite, recomendação ou solicitação de oferta de subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratada como uma recomendação de investimento nos CRI. A decisão de investimento dos potenciais investidores nos CRI é de sua exclusiva responsabilidade, sendo recomendável a contratação de seus próprios assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento sobre o investimento nos CRI. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto Preliminar (assim como sua versão definitiva, quando disponível) e no Termo de Securitização, que conterà informações detalhadas a respeito da Oferta, dos CRI e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos.

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

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

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

ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR, CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTE MATERIAL, EM PARTICULAR AS INFORMAÇÕES DETALHADAS SOBRE OS RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NOS CRI, OS “FATORES DE RISCO” DESCRITOS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NO PROSPECTO PRELIMINAR, NA LÂMINA DA OFERTA, BEM COMO AS DEMAIS INFORMAÇÕES QUE ENTENDAM SER NECESSÁRIAS SOBRE A EMISSORA E SOBRE A DEVEDORA.

AS PROJEÇÕES AQUI PRESENTES NÃO CARACTERIZAM PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE ASSEGURADA POR PARTE DOS COORDENADORES OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVA DE TERCEIROS.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Liderando a consolidação do varejo farmacêutico no Brasil.

Propósito:

juntos por uma **sociedade mais saudável.**

Fonte: Relatório Anual e de Sustentabilidade 2022

Nossa Ambição:

nos tornarmos, até 2030, a empresa que mais contribui para uma **sociedade mais saudável** no Brasil.

Fonte: Relatório Anual e de Sustentabilidade 2022

¹ Representa o “RD Satisfação Score”, composto pela resposta dos clientes para a pergunta “Como você avalia nosso atendimento?”. As notas, atribuídas pelos clientes, partem de 1 (detrator) e podem alcançar 5 (promotor).



+200 anos

de história combinada da Raia e Drogasil, fundidas em 2011

Fonte: Raia Drogasil



2.807

farmácias, presente em todos os estados brasileiros

Fonte: ITR 2T23



47,5 milhões

clientes ativos (2T23 LTM)

Fonte: ITR 2T23



345 milhões

atendimentos (2T23 LTM)

Fonte: ITR 2T23



R\$ 33,8 bilhões

receita bruta (2T23 LTM)
+21% de cresc. A/A

Fonte: ITR 2T23



R\$ 2,5 bilhões

EBITDA ajustado (2T23 LTM)
+23% de cresc. A/A

Fonte: ITR 2T23



Farmácia #1

no Brasil em receita e nº de lojas

Fonte: Valor 1000/SBVC



260

novas farmácias em 2022

Fonte: DFP 2022



NPS¹ 90

net promoter score das farmácias

Fonte: Apresentação Resultados 2T23



NPS¹ 67

net promoter score dos apps

Fonte: Apresentação Resultados 2T23



400 milhões

acessos digitais (anualizado)

Fonte: Institucional 1T23



15,1%

participação de mercado no 2T23

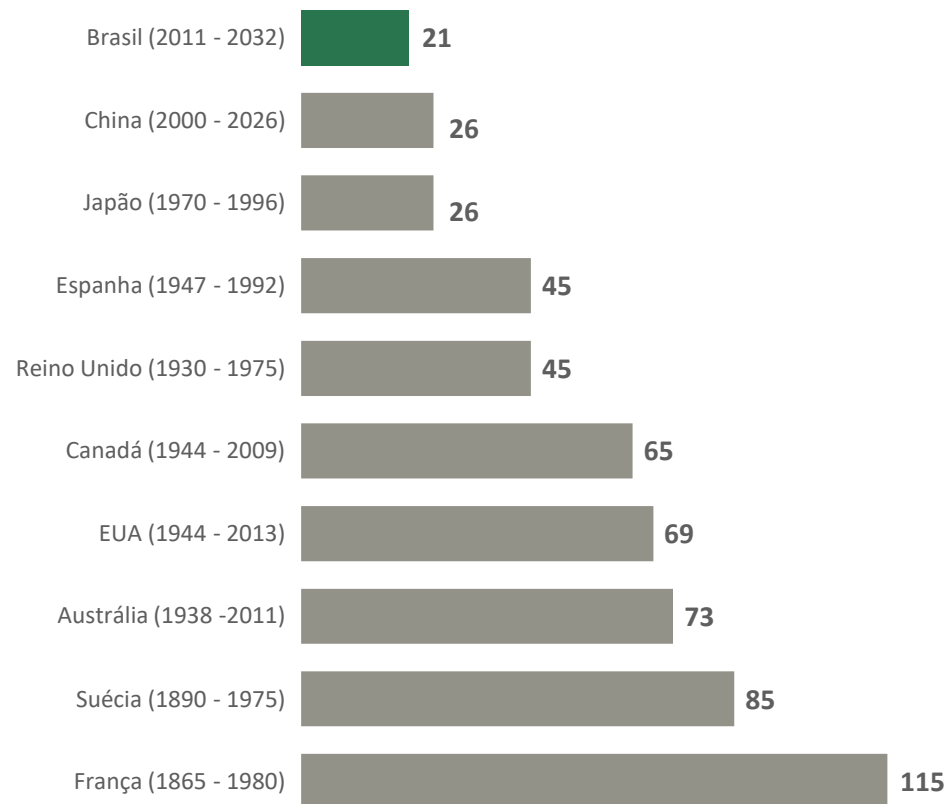
Fonte: IQVIA

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Crescimento da demanda (1/2).

Envelhecimento populacional

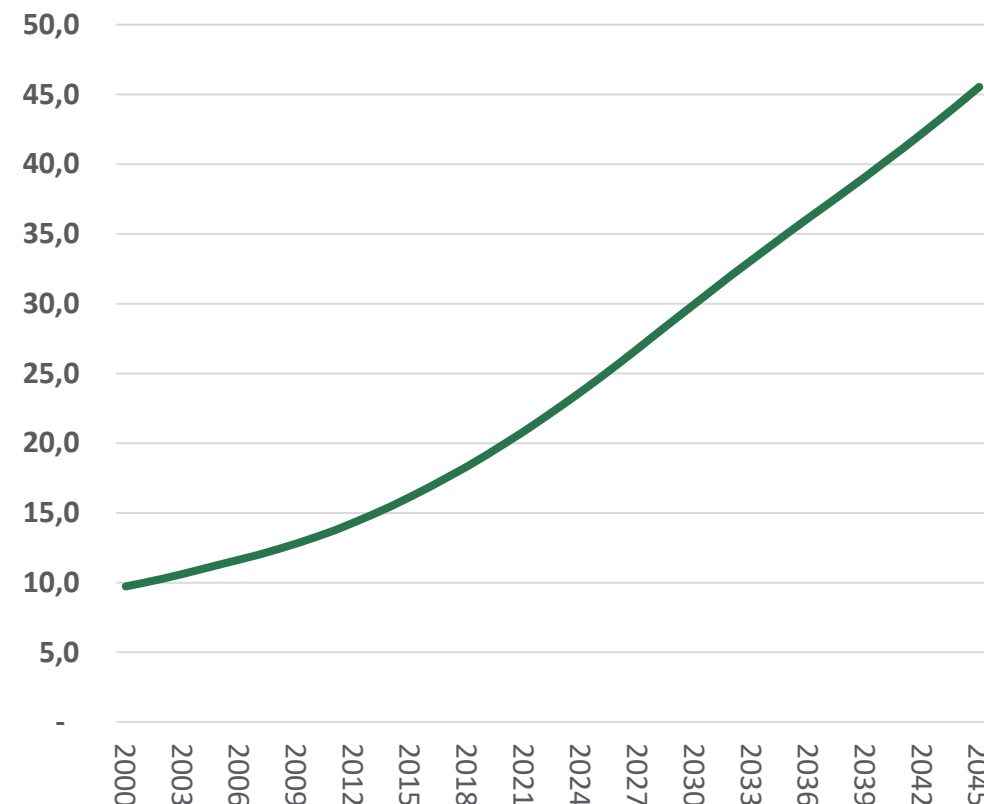
(Qtd. de anos para a população acima de 65 anos aumentar de 7% para 14%)



Fonte: *Growing Old in an Older Brazil*, The World Bank, 2011

População brasileira acima de 65 anos

(Milhões de pessoas)

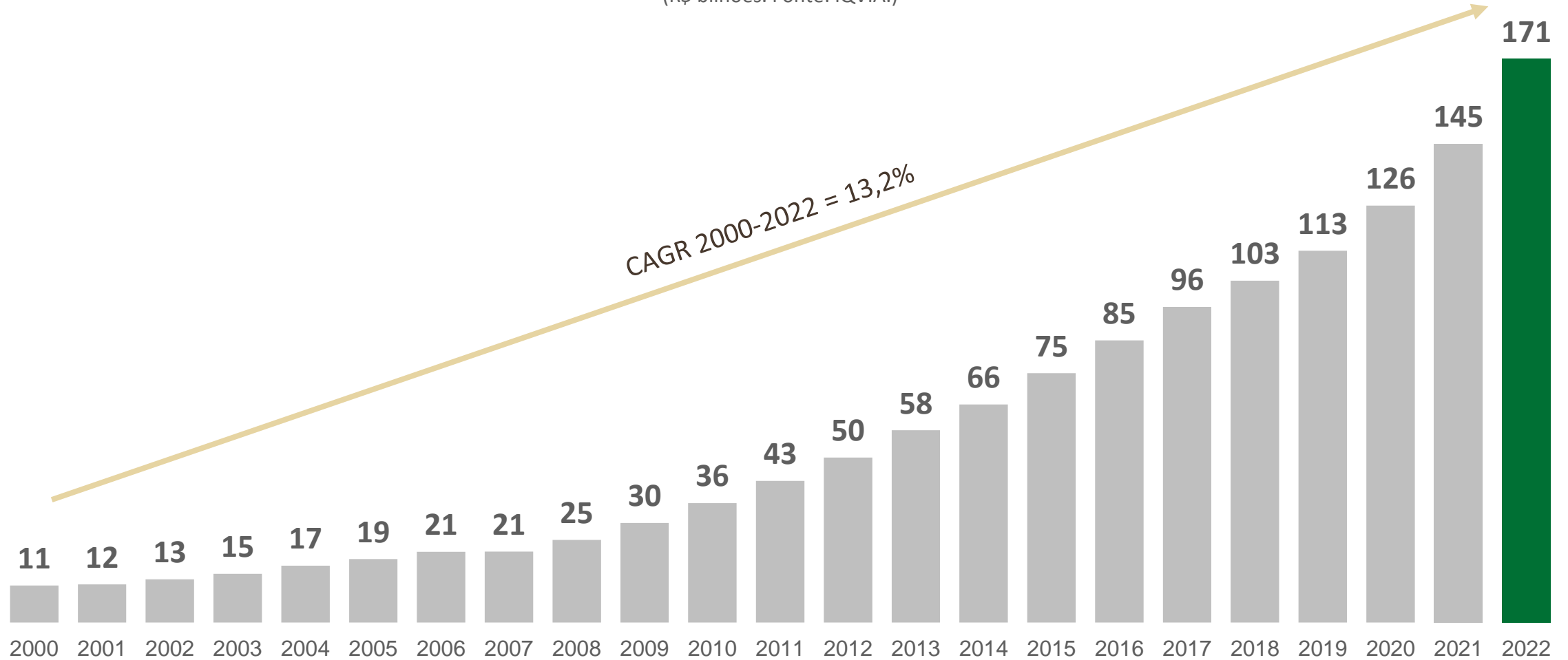


Fonte: *Projeção da População 2000-2060*, IBGE, 2013

Crescimento da demanda (2/2).

Mercado farmacêutico brasileiro

(R\$ bilhões. Fonte: IQVIA.)



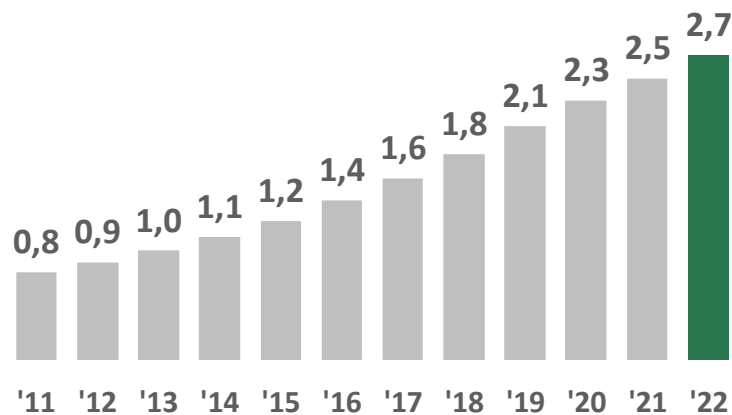
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

MATERIAL PUBLICITÁRIO



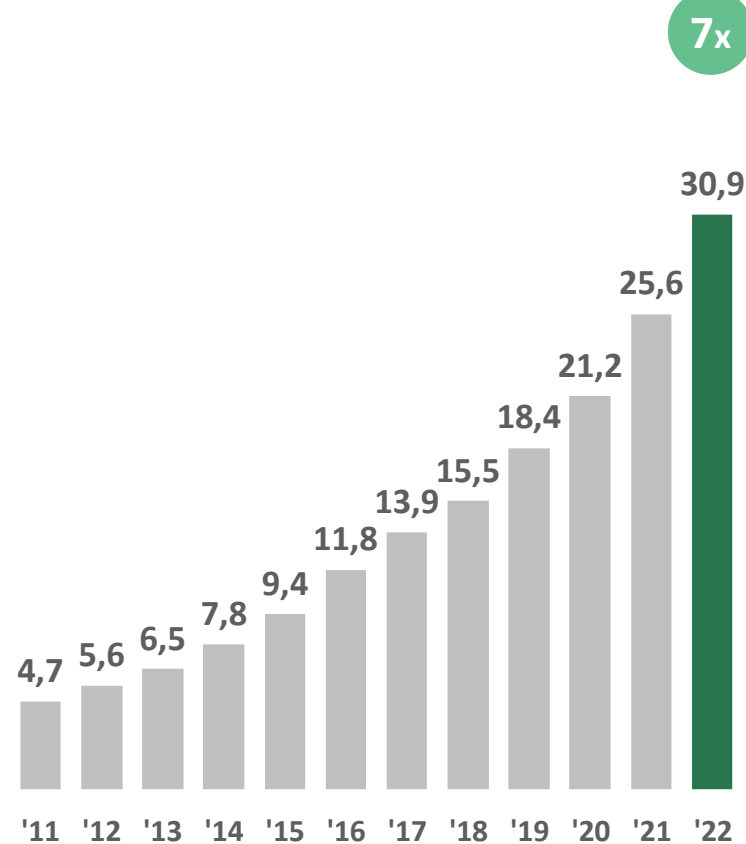
11 anos de crescimento em quantidade de farmácias, receita bruta e EBITDA ajustado.

Farmácias
(Quantidade)



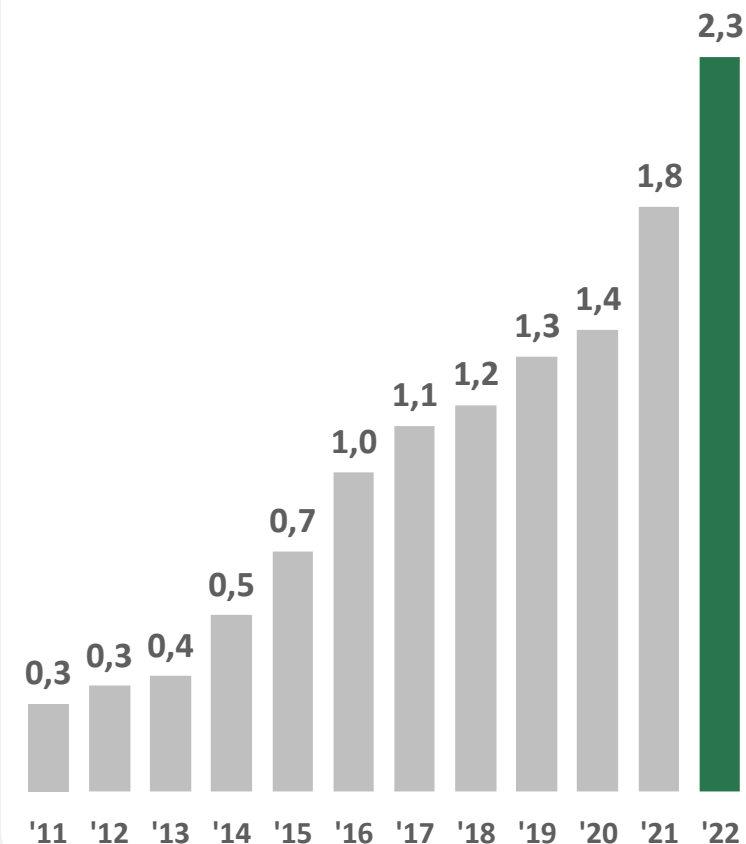
Fonte: DFP 2022

Receita bruta
(R\$ bilhões)



Fonte: DFP 2022

EBITDA aj.
(R\$ bilhões)

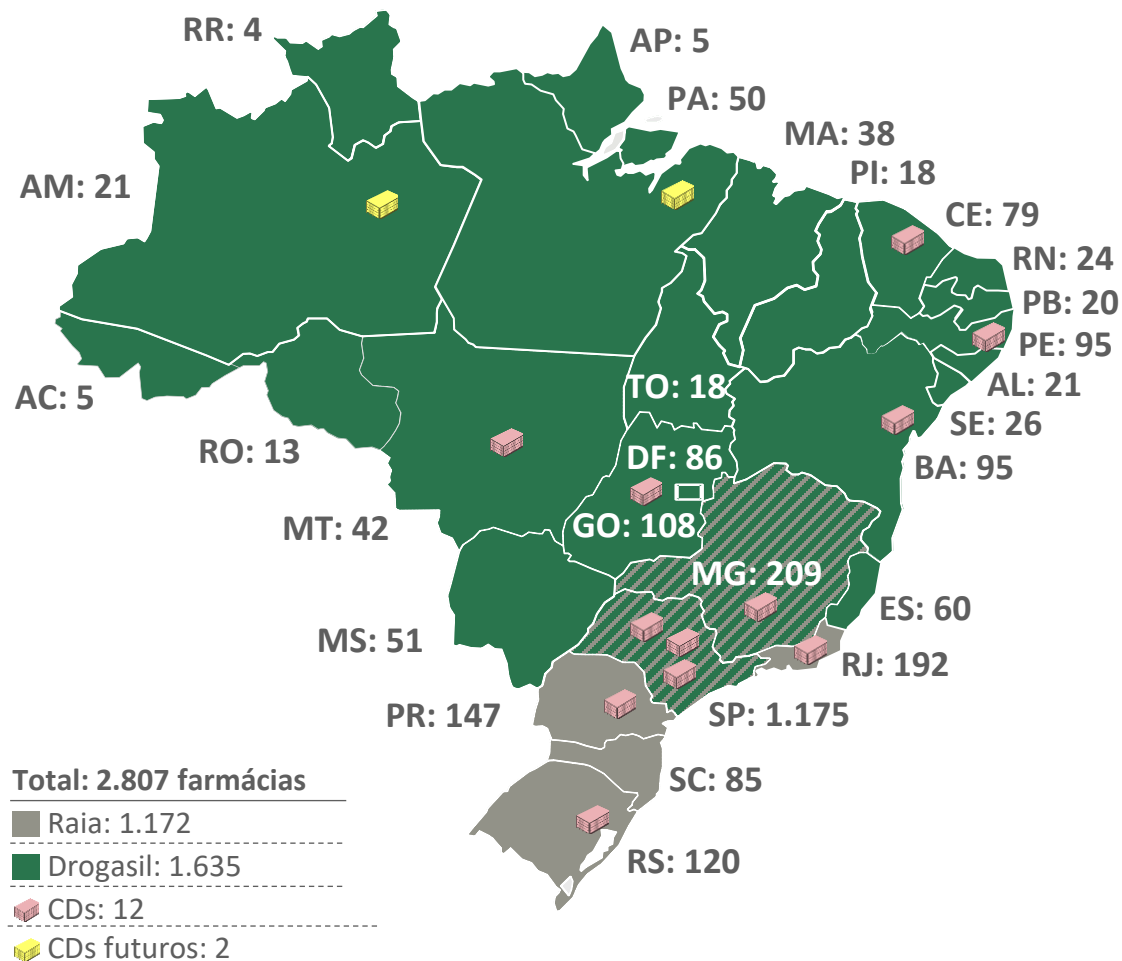


Fonte: DFP 2022

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Rede nacional com oportunidades em todos os estados.

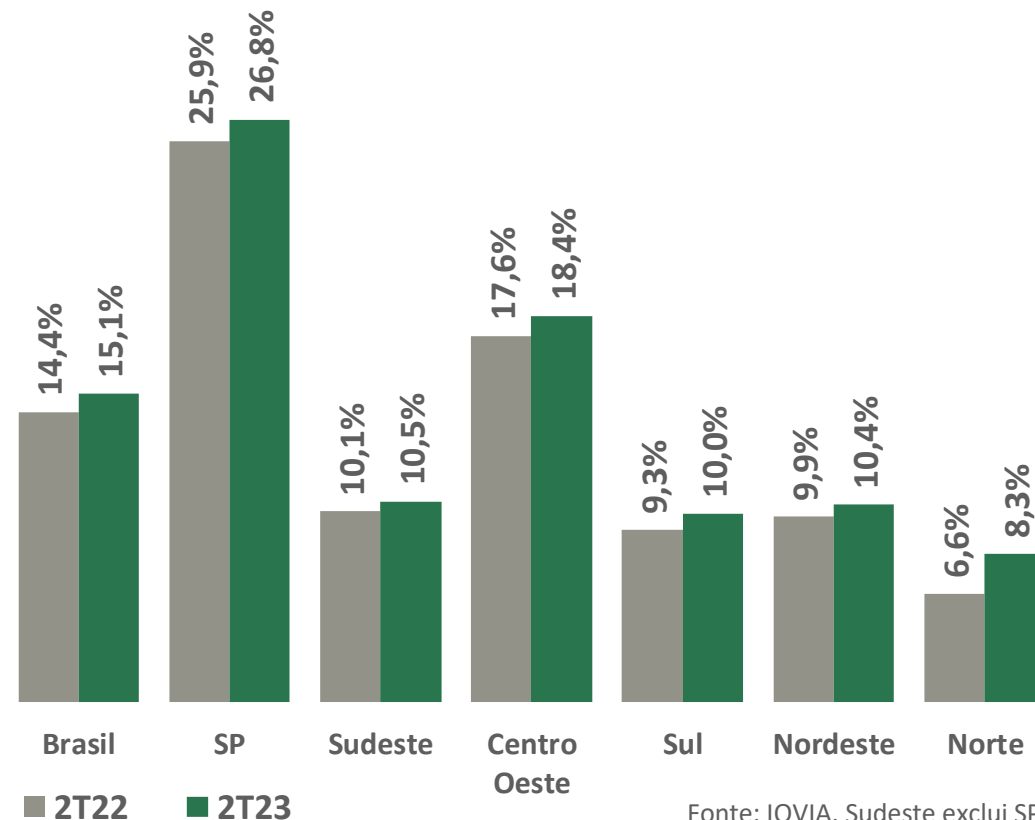
Presença geográfica



Fonte: Apresentação Resultados 2T23

Participação de mercado (farmácias)

(Participação trimestral no varejo a preço fábrica. Sell-out + sell-in¹.)



¹ Vendas de distribuidores e vendas ocorridas no varejo.

Fonte: Apresentação Resultados 2T23

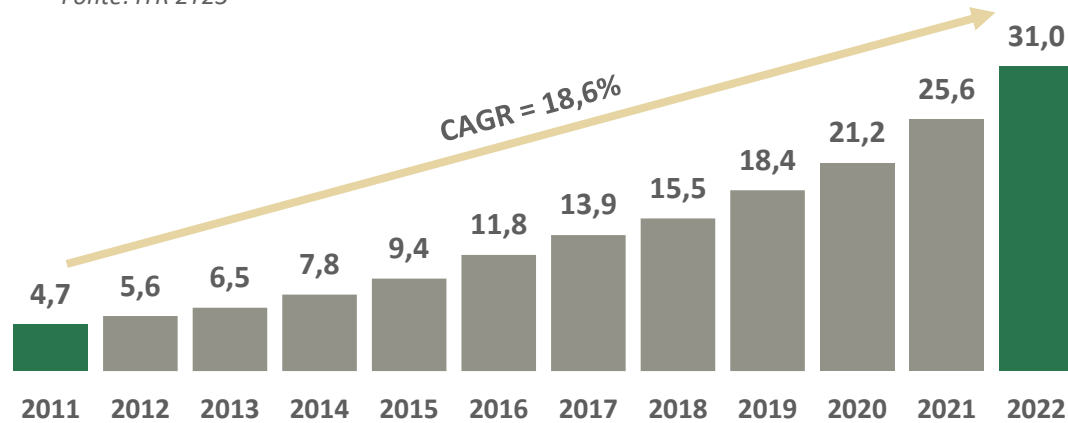
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Crescimento da receita bruta acompanhado de crescimento do EBITDA ajustado.

Receita bruta consolidada

(R\$ bilhões)

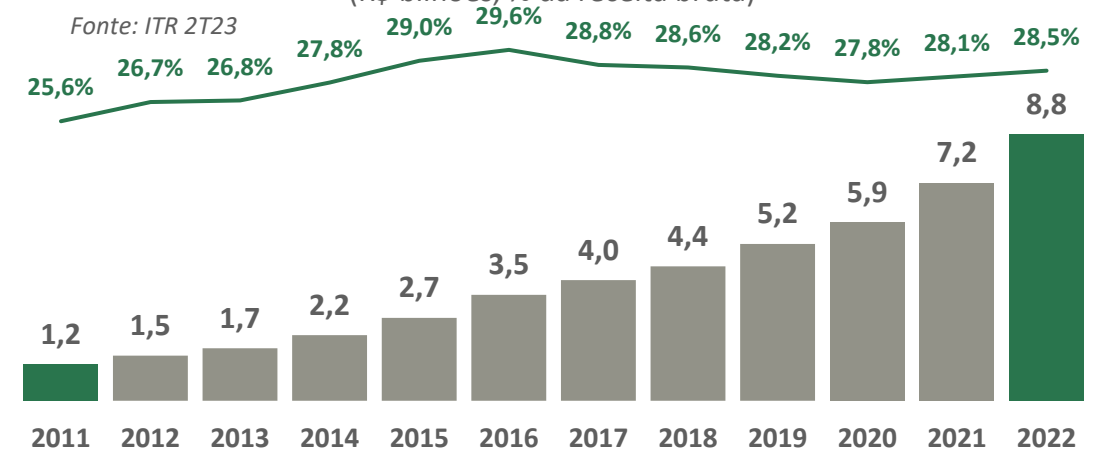
Fonte: ITR 2T23



Lucro bruto

(R\$ bilhões, % da receita bruta)

Fonte: ITR 2T23

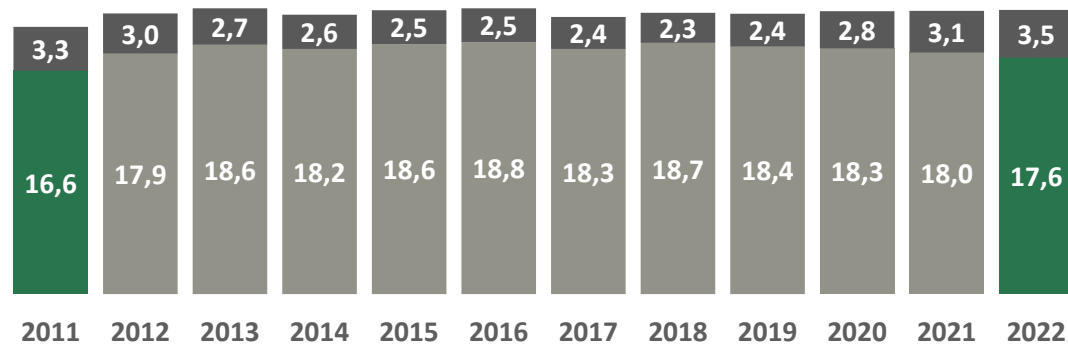


Despesas operacionais

(% da receita bruta)

Fonte: ITR 2T23

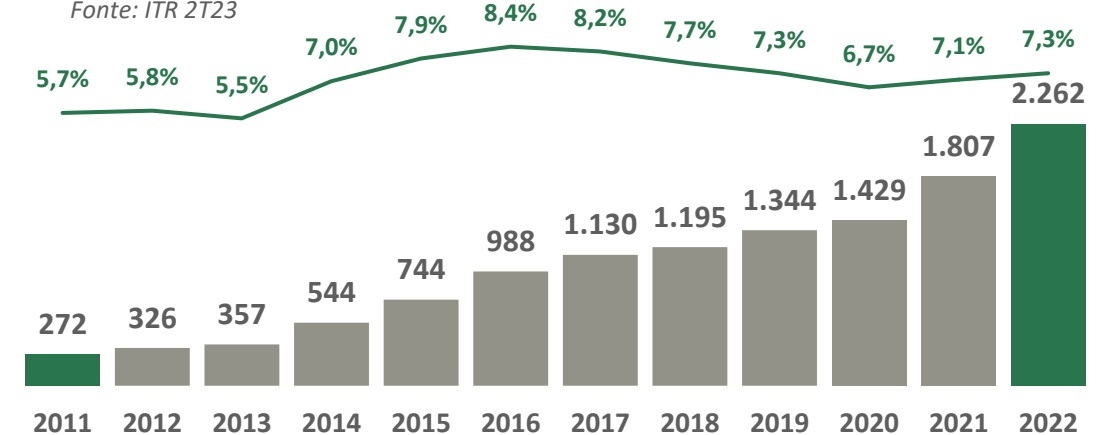
■ Despesas com vendas ■ Despesas gerais e administrativas



EBITDA ajustado

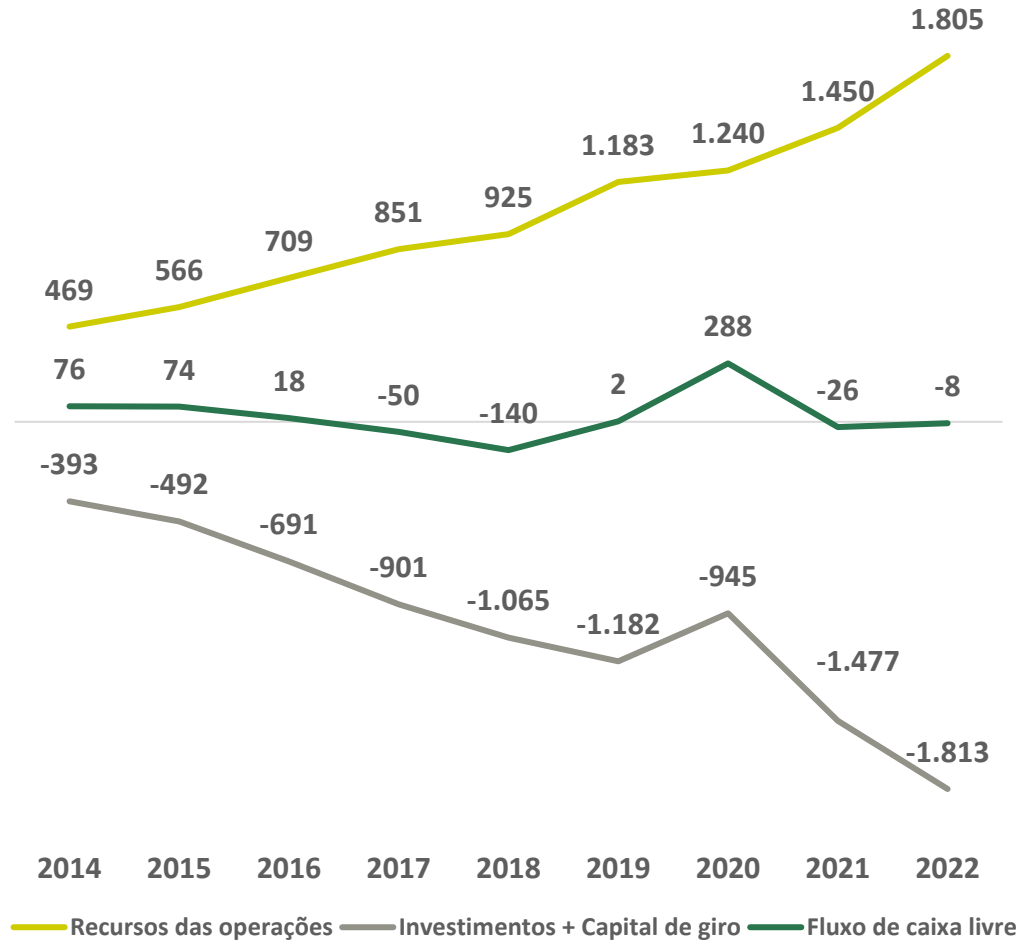
(R\$ milhões, % da receita bruta)

Fonte: ITR 2T23

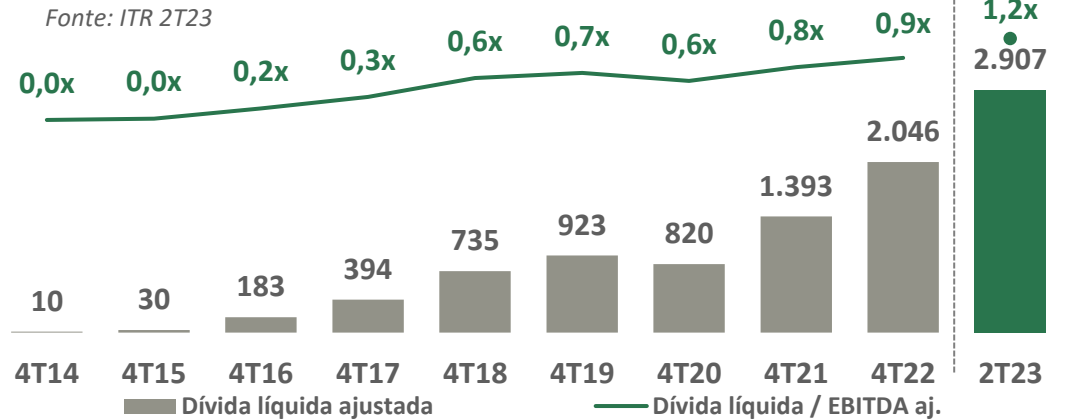


Geração de caixa para financiar investimentos.

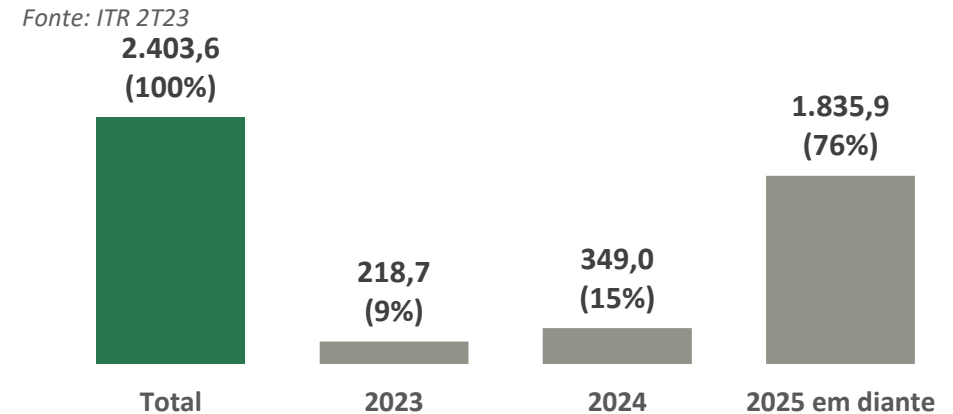
Fluxo de caixa
(R\$ milhões)



Dívida líquida e alavancagem financeira
(R\$ milhões, razão sobre EBITDA ajustado LTM)



Perfil da dívida bruta
(R\$ milhões)



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Estratégia 2025

Aumentar a fidelidade e o engajamento de nossos clientes, com produtos e serviços, aumentando seu nível de satisfação e fortalecendo nossas marcas¹.

Cuidar de perto da saúde e bem-estar das pessoas em todos os momentos da vida.

Pessoas + Saudáveis (Funcionários, Clientes e Comunidade);

Negócios + Saudáveis (Diversidade, Educação e Valor Compartilhado);

Planeta + Saudável (Emissões, Energia e Resíduos).

Fonte: Institucional 1T23



Varejo

Farmacêutico



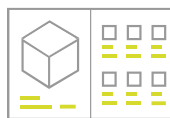
Saúde
Integral



Foco nas
pessoas



Cliente no Centro
do Negócio



Logística
1P e 3P



Tecnologia, Dados e
Organização Ágil



Cultura Digital e
Inovadora



RD Ventures

A ambição 2030: se tornar o grupo que mais contribui para uma sociedade mais saudável no Brasil¹.

¹ Esta informação não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade.

² "Omnicanal" se refere à venda por múltiplos canais, incluindo vendas presenciais, por telefone, pela internet, dentre outros.

³ "Health Hub" se refere a espaços físicos onde clientes possam receber atendimento para serviços farmacêuticos básicos, incluindo medição de pressão, índice glicêmico, dentre outros, a depender do espaço disponível, da demanda e da regulação."

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

Termo e Condições da Oferta

Título	Certificados de Recebíveis do Imobiliários (“CRI”) via Res CVM 160 para Investidores Qualificados		
Emissor	True Securitizadora		
Devedor	Raia Drogasil S.A.		
Lastro	Debêntures de colocação privada com destinação de recursos relacionada a pagamento e reembolso de gastos, custos e despesas ainda não incorridos e já incorridos, respectivamente, pela Devedora, diretamente atinentes ao pagamento de aluguéis, de unidades de determinados imóveis		
Volume da Oferta	R\$ 700.000.000,00		
Garantia	<i>Clean</i> , sem garantias		
Séries	3 séries em sistema de vasos comunicantes, sendo: 1ª Série: mínimo de R\$ 150.000.000,00 2ª Série: mínimo de R\$ 150.000.000,00 3ª Série: mínimo de R\$ 200.000.000,00		
Prazo de Vencimento	aprox. 2 anos	aprox. 4 anos	aprox. 7 anos
Amortização do Principal	Bullet, no vencimento	Bullet, no vencimento	Annual, pagamento ao final do 6 e 7 anos.
Remuneração Teto	DI + 0,50% a.a.	DI + 0,65% a.a.	DI + 1,10% a.a.
Pagamento de Juros	Semestral, sem carência		
Rating Mínimo da Emissão	AAA.Br pela <i>Fitch</i>		

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Termo e Condições da Oferta

Valor Nominal Unitário	R\$1.000,00
Regime de Colocação	Garantia Firme de Colocação para o montante total de Emissão.
Covenants Financeiros	Dívida Líquida / EBITDA < 3.0x medido trimestralmente, sendo certo que só será considerado default caso o índice não seja atingido dois trimestres seguidos.
Resgate Antecipado Facultativo e Amortização Extraordinária Facultativa	Permitido, mediante pagamento de prêmio equivalente a 0,35% a.a., multiplicado pelo prazo remanescente da emissão, a partir do: 1ª Série: 13º mês 2ª Série: 25º mês 3ª Série: 37º mês
Agente Fiduciário	Pentágono
Data Estimada do <i>Bookbuilding</i>	13 de setembro de 2023
Data Estimada de Liquidação	15 de setembro de 2023
Negociação	B3
Coordenador Líder	
Coordenadores	

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Cronograma da Oferta

#	Eventos ⁽¹⁾	Data ⁽²⁾
1.	Protocolo na CVM do Pedido de Registro em Rito Automático da Oferta, nos Termos da Resolução CVM 160	17/08/2023
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado	17/08/2023
3.	Disponibilização do Prospecto Preliminar	17/08/2023
4.	Início das Apresentações de Roadshow Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta	17/08/2023
5.	Disponibilização de nova versão do Prospecto Preliminar	18/08/2023
6.	Início do Período de Reserva	24/08/2023
7.	Encerramento do Período de Reserva	12/09/2023
8.	Procedimento de Bookbuilding	13/09/2023
9.	Comunicado do Resultado do Procedimento de Bookbuilding	14/09/2023
10.	Registro da Oferta pela CVM	14/09/2023
11.	Divulgação do Anúncio de Início da Oferta	14/09/2023
12.	Disponibilização do Prospecto Definitivo	14/09/2023
13.	Data de Liquidação Financeira dos CRI	15/09/2023
14.	Data de Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	12/03/2024

⁽¹⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora, da Devedora e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160.

⁽²⁾ Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Emissora e dos Coordenadores, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

⁽³⁾ Considera o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da presente data, para subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da Oferta. Considerar-se-á encerrada a presente Oferta após a distribuição de todos os valores mobiliários objeto da Oferta, de forma que a presente Oferta poderá ser encerrada antes da data aqui estabelecida.

⁽⁴⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, ver item “7.3” da seção “7 – Restrição a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta” do Prospecto Preliminar.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Contatos da Distribuição



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

FI-SalesLocal@itaubba.com.br

+55 (11) 3708-8800



Marco Antônio Brito
João Vicente Abrão da Silva
Boanerges Pereira
Pablo Alejandro Nissin Bale
Roberto Basaglia
Bruna Faria Zanini
Pedro Toledo
Julia Tamanaha

distribuicaorf@santander.com.br

+55 (11) 3012-7450

Informações Adicionais

Maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e/ou da Emissora poderão ser obtidos nos endereços e websites a seguir indicados:

- **True Securitizadora S.A.:** www.truesecuritizadora.com.br (neste website, acessar “Emissões”, “Ofertas em Andamento”, no campo “Selecione a pesquisa” selecionar “Por Emissão” e no campo “Pesquisar” inserir “208” e, em seguida, identificar a Emissão desejada e clicar em “VER +”. Clicar em “Documentos da Operação”, selecionar o documento desejado, clicar na imagem de uma nuvem com uma seta para baixo, na coluna “Download” e, assim, obter todos os documentos desejados, nos termos da legislação e regulamentação aplicável);
- **Banco Itaú BBA S.A.:** www.itaubba.com.br/nossos-negocios/ofertas-publicas/ (neste website, acessar “Raia Drogasil S.A.”, posteriormente, na seção “2023” e na subseção “CRI”, acessar o documento desejado);
- **Banco Santander (Brasil) S.A.:** <https://www.santander.com.br/assessoria-financeira-e-mercado-de-capitais/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento> (neste website, clicar em “CRI Raia Drogasil 2023”, e assim obter o documento desejado);
- **Comissão de Valores Mobiliários (CVM):** www.gov.br/cvm (neste website, clicar no ícone de menu a Comissão de Valores Mobiliários, acessar “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, e clicar no link “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”. Na página clicar no canto superior esquerdo em “Exibir Filtros”, em “Tipo de Certificado” selecionar “CRI” e em “Securitizadora” buscar “True Securitizadora S.A.”. Em seguida, clicar “categoria” e selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e, no campo “Tipo” selecionar o documento desejado e no “Período de Entrega”, inserir o período de 18/07/2023 até a data da busca. Localizar o documento desejado e selecionar o “Download”); e
- **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3:** <http://www.b3.com.br> (neste website, acessar “Produtos e Serviços”, na coluna “Negociação” selecionar o campo “Renda Fixa”, em seguida clicar em “Títulos Privados”, selecionar “CRI”, e no campo direito em “Sobre o CRI”, selecionar a opção “CRIs listados”. No campo de buscar, digitar True Securitizadora S.A., ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por “Emissão: 208ª – Série 3, 2, 1”. Posteriormente, clicar em “Informações Relevantes” e em seguida em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e realizar o download da versão mais recente do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 208ª (Ducentésima Oitava) Emissão, em 3 (Três) Séries, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Raia Drogasil S.A.”).

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, organizados em ordem decrescente de materialidade, em cada seção abaixo, bem como as demais informações contidas neste Material Publicitário e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

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

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

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

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

Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens “4.1. Descrição dos Fatores de Risco” e “4.3. Descrição dos Principais Riscos de Mercado”, incorporados por referência ao Prospecto.

Fatores de Risco

Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo:

a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência;

1. Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos das Debêntures emitidas pela Devedora, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRI durante todo o prazo de Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os titulares poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Emissora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

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

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujo patrimônio é administrado separadamente.

O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, afetando negativamente os Titulares dos CRI, sendo que, caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares dos CRI, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Fatores de Risco

3. O risco de crédito da Devedora e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Material Publicitário, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Portanto, uma vez que o pagamento da amortização e da Remuneração dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Material Publicitário, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

4. Ausência de garantia e risco de crédito da Devedora

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

Fatores de Risco

5. Risco de concentração e efeitos adversos na amortização e Remuneração dos CRI

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ela, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a amortização e a Remuneração dos CRI, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

6. Risco de pagamento das despesas pela Devedora

Em nenhuma hipótese, a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso estes não sejam suficientes, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

7. Risco de vencimento antecipado, resgate antecipado ou amortização extraordinária das Debêntures e, conseqüentemente, dos Créditos Imobiliários

Na ocorrência de resgate antecipado ou amortização extraordinária das Debêntures, bem como de declaração de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, seja de forma automática ou não automática, conforme previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os CRI deverão ser resgatados antecipadamente ou amortizados extraordinariamente, conforme o caso, o que poderá acarretar a redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares dos CRI, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários (decorrentes das Debêntures), conforme descrito neste Material Publicitário. Nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, caso a Emissora não faça, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e pagamento antecipado dos CRI, conforme procedimentos previstos neste Material Publicitário, os quais poderão não ser bem-sucedidos, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Fatores de Risco

Nesse caso, ainda, 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 respectiva Data de Vencimento dos CRI.

Ademais, na ocorrência de resgate antecipado ou amortização extraordinária das Debêntures, bem como de declaração de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, seja de forma automática ou não automática, conforme previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, com o consequente resgate antecipado ou amortização extraordinária dos CRI, conforme o caso, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, afetando negativamente os Titulares dos CRI, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI. O resgate antecipado ou amortização extraordinária dos CRI pode impactar de maneira adversa a liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

8. Ausência de Coobrigação da Emissora

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 conforme este Material Publicitário depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, afetando adversamente os Titulares dos CRI.

Fatores de Risco

9. Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento

Considerando que a Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente a análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência dos Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, podendo afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI e, conseqüentemente, gerar um impacto negativo para os Titulares dos CRI.

10. Não realização ou realização inadequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Emissora e o Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade.

A realização inadequada ou a não realização dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários, a capacidade de satisfação do crédito também pode ser afetada, impactando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e, conseqüentemente, afetando adversamente os Titulares dos CRI.

11. Risco da existência de credores privilegiados

A Medida Provisória 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, caput, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, o artigo 76 prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Fatores de Risco

Assim, não obstante o disposto no parágrafo 4º do artigo 27 da Lei nº 14.430, a Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

Caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficiente para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores, o que afetará adversamente os Titulares dos CRI.

12. A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá afetar adversamente a formação da taxa final de Remuneração dos CRI e sua participação na Oferta poderá resultar na redução da liquidez dos CRI

As taxas aplicáveis à Remuneração dos CRI de cada série serão definidas após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding, no decorrer do qual serão aceitas intenções de investimentos de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. A participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação da taxa final da Remuneração dos CRI, afetando negativamente os Titulares dos CRI, e, caso seja permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário, impactando adversamente os Titulares dos CRI, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por manter estes CRI fora de circulação. 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 esses CRI fora de circulação, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Fatores de Risco

13. Quórum de deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias de Titulares dos CRI são aprovadas por maioria simples dos presentes nas respectivas Assembleias de Titulares dos CRI, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos deste Material Publicitário e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI, o que poderá afetá-lo negativamente. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias de Titulares dos CRI poderá ser afetada negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI.

b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito;

1. Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários

As CCI representam os Créditos Imobiliários, oriundos das Debêntures. Problemas na originação e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

2. Riscos de Formalização do Lastro da Emissão

O lastro das CCI é composto pelas Debêntures. Falhas na constituição ou formalização da Escritura de Emissão de Debêntures ou das CCI, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, impactando negativamente os Titulares dos CRI.

c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados;

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, que são representados pelas Debêntures.

d) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia;

Não aplicável, tendo em vista que não serão constituídos reforços de créditos e outras garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.

Fatores de Risco

e) riscos relacionados à Oferta:

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

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

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão, de modo que os Titulares dos CRI poderão ser afetados negativamente.

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

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

3. Risco decorrente da inexistência de manifestação pelos Auditores Independentes da Emissora no âmbito da Oferta

No âmbito desta Emissão, não será emitida manifestação escrita por parte dos auditores independentes da Emissora acerca da consistência das informações financeiras da Emissora constantes no Prospecto ou no Formulário de Referência da Emissora com as demonstrações financeiras por ela publicadas. Consequentemente, os auditores independentes da Emissora não se manifestarão sobre a consistência das informações contábeis da Emissora constantes no Prospecto ou do Formulário de Referência da Emissora

Fatores de Risco

Assim, as informações fornecidas sobre a Emissora constantes do Prospecto e/ou do Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão, o que poderá afetar negativamente os Investidores. Eventual manifestação dos auditores independentes da Emissora poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos Investidores quanto à situação financeira da Emissora.

4. Não será emitida Carta de Conforto no âmbito da Oferta

O Código ANBIMA prevê a necessidade de manifestação escrita por parte dos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras constantes no Prospecto com as demonstrações financeiras publicadas pela Emissora e/ou pela Devedora. No âmbito desta Emissão, não será emitida carta conforto para as informações financeiras da Emissora e da Devedora constantes do Prospecto ou dos Formulários de Referência da Emissora e da Devedora com as demonstrações financeiras por elas publicadas, bem como sobre os índices financeiros da Devedora. Consequentemente, os auditores independentes da Emissora e da Devedora não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras da Emissora e da Devedora constantes do Prospecto. Consequentemente, as informações fornecidas sobre a Emissora e a Devedora constantes do Prospecto e/ou dos Formulários de Referência da Emissora e da Devedora podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão, o que poderá afetar negativamente os Investidores.

5. Riscos relacionados à tributação dos CRI

Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes no País gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI, sendo certo que, sem prejuízo da possibilidade de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures e do consequente resgate antecipado da totalidade dos CRI, a Devedora não será responsável por qualquer majoração de tributos, revogação de isenções ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Fatores de Risco

6. Falta de liquidez dos CRI

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, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. O investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento dos CRI Primeira Série, até a Data de Vencimento dos CRI Segunda Série ou até a Data de Vencimento dos CRI Terceira Série, conforme o caso.

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular dos CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

7. Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora

As informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora não foram e não serão objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi, nem será, emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora ou do Formulário de Referência da Devedora. Adicionalmente, não foi, nem será, obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Prospecto, no Formulário de Referência da Emissora e no Formulário de Referência da Devedora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora e na Devedora.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e no Formulário de Referência da Devedora constantes do Prospecto, do Formulário de Referência da Emissora e/ou no Formulário de Referência da Devedora podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão, o que poderá afetar negativamente os Investidores. Eventual diligência legal nesse sentido poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos Investidores com relação aos aspectos acima descritos.

Fatores de Risco

8. Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado e/ou de amortização extraordinária nos termos previstos neste Material Publicitário, o que poderá impactar de maneira adversa a liquidez dos CRI no mercado secundário

Conforme descrito neste Material Publicitário, os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado quando:

- (i) da realização de Resgate Antecipado Facultativo Discricionário das Debêntures, pela Devedora, nos termos deste Material Publicitário;*
- (ii) da realização de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures, pela Devedora, nos termos deste Material Publicitário;*
- (iii) da realização de uma Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, pela Devedora, caso em que, conseqüentemente, a Emissora deverá realizar uma oferta de resgate antecipado dos CRI, nos mesmos termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos deste Material Publicitário; e*
- (iv) da declaração de vencimento antecipado, de forma automática ou não, das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos deste Material Publicitário.*

Adicionalmente, os CRI também poderão ser objeto de amortização extraordinária quando da realização de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, pela Devedora, nos termos deste Material Publicitário.

Nos casos acima, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. O resgate antecipado e/ou a amortização extraordinária dos CRI pode impactar de maneira adversa a liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Fatores de Risco

9. Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário e restrições à negociação

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. Não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular dos CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI no mercado secundário, tampouco pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos aos Titulares dos CRI. Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI deve estar preparado para manter o investimento nos CRI até a respectiva data de vencimento.

Ainda, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados. No entanto, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta se observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, sendo certo que, na data deste Material Publicitário, os requisitos do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60 não estão sendo atendidos, de modo que, nesta data, a negociação dos CRI é restrita a Investidores Qualificados. Tais restrições podem diminuir a liquidez dos CRI no mercado secundário. Nestas hipóteses, o titular do CRI poderá ter dificuldades em negociar os CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

10. Risco relacionado à inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento

Considerando que a Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente a análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência dos Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, podendo afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI e, conseqüentemente, gerar um impacto negativo para os Titulares dos CRI.

Fatores de Risco

11. A presente Oferta está dispensada de análise prévia perante a CVM e a ANBIMA

A Oferta está dispensada de análise prévia junto à ANBIMA e CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, e artigo 27, inciso II, da Resolução CVM 160. Por se tratar de distribuição pública destinada a Investidores Qualificados, a Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 20, inciso I, artigo 22, e artigo 27 do Código ANBIMA.

Os Investidores interessados em subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Devedora, da Emissora e sobre os CRI, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários com análise prévia perante a CVM, incluindo a revisão, pela CVM ou pela ANBIMA no âmbito do convênio CVM/ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nos CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Devedora e da Emissora.

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

A realização da classificação de risco (rating) dos CRI leva em consideração certos fatores relativos à Emissora e/ou à Devedora, tais como sua condição financeira, administração e desempenho. São analisadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Emissora e/ou pela Devedora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Emissora e/ou da Devedora. Dessa forma, a classificação de risco representa uma opinião quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado, relativos à amortização e remuneração das Debêntures que lastreiam os CRI, sendo que, no presente caso, a classificação de risco será atualizada anualmente. Caso a classificação de risco originalmente atribuída aos CRI seja rebaixada, a Devedora poderá encontrar dificuldades em realizar novas captações de recursos por meio de emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, conseqüentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora, e na sua capacidade de honrar com as obrigações relativas às Debêntures, o que, conseqüentemente, impactará negativamente os CRI e afetará negativamente dos Titulares dos CRI.

Fatores de Risco

Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas, que restringem seus investimentos a valores mobiliários com determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento de classificações de risco obtidas com relação aos CRI pode obrigar esses investidores a alienar seus CRI no mercado secundário, afetando negativamente o preço dos CRI e sua negociação no mercado secundário, o que poderá impactar adversamente os Titulares dos CRI.

13. O Relatório de Classificação de risco dos CRI será atualizado anualmente

Conforme previsto neste Material Publicitário, não haverá atualização trimestral do rating, conforme exclusão da obrigação de atualização trimestral, em consonância com o artigo 33, §11, da Resolução CVM 60. Caso venha a ser exigido por qualquer órgão regulador a atualização trimestral da classificação de risco dos CRI, os recursos do Patrimônio Separado, arcarão com custos e eventuais obrigações, o que poderá prejudicar a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

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

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

15. A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação (saúde)

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores qualificados.

Fatores de Risco

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

A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI, afetando negativamente os Titulares dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e impactando negativamente os titulares dos CRI.

17. Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do artigo 26 da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora era, na data-base de 30 de junho de 2023, de R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais) integralizados. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

18. A adoção da Taxa DI no cálculo da Remuneração dos CRI pode ser questionada judicialmente por se tratar de taxa divulgada por instituição de direito privado destinada à defesa dos interesses de instituições financeiras

Os CRI são lastreados pelas Debêntures, que, por sua vez, são remuneradas com base na Taxa DI divulgada pela B3. O Superior Tribunal de Justiça editou a Súmula 176 que declara ser “nula a cláusula contratual que sujeita o devedor à taxa de juros divulgada pela ANBID-CETIP” em decorrência da interpretação formalizada nos acórdãos que deram origem a Súmula 176 de que a ANBID-CETIP (atualmente, B3), é uma entidade de direito privado destinada à defesa dos interesses de instituições financeiras. Em eventual cobrança judicial das Debêntures, o entendimento da Súmula 176 poderá ser mencionado para argumentar que a Taxa DI não é válida para remuneração das Debêntures. No caso de aplicação da Súmula 176 pelo Poder Judiciário, poderá ser estabelecido pelo juízo um novo índice para cálculo da Remuneração das Debêntures, o qual poderá resultar em uma Remuneração das Debêntures inferior àquela que seria obtida por meio do cálculo da Remuneração das Debêntures com base na Taxa DI Over, de modo a prejudicar a rentabilidade das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Fatores de Risco

19. As Debêntures e, conseqüentemente, os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado na hipótese de indisponibilidade do Taxa DI

A Escritura de Emissão de Debêntures e este Material Publicitário preveem que, caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência”), será utilizado, em sua substituição, o seu substituto legal.

Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior ao Período de Ausência, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da respectiva Remuneração das Debêntures ou da Remuneração dos CRI, conforme o caso, será utilizado, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver substituto legal para a Taxa DI; ou (ii) havendo substituto legal para a Taxa DI, caso ocorra a extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para a Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis contados após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI às Debêntures ou aos CRI da respectiva série, conforme o caso, a Emissora deverá convocar Assembleia de Titulares dos CRI, nos termos deste Material Publicitário, a qual terá como objeto a deliberação, pelos Titulares de CRI, de comum acordo com a Emissora e observada a legislação aplicável, do novo parâmetro de Remuneração das Debêntures e, conseqüentemente, da Remuneração dos CRI da respectiva série, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de Remuneração das Debêntures e, conseqüentemente, da Remuneração dos CRI da respectiva série, e ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de Remuneração dos CRI da respectiva série entre a Emissora e os Titulares dos CRI, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Material Publicitário, inclusive, se por falta de quórum de deliberação ou quórum de instalação em segunda convocação, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI da respectiva série. O Investidor deverá considerar essa possibilidade de resgate como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Na hipótese da realização do resgate antecipado em decorrência do disposto acima, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido e, conseqüentemente, poderá ser afetado negativamente, sofrendo perda financeira, inclusive em decorrência de impactos tributários, 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 respectiva Data de Vencimento dos CRI.

Fatores de Risco

20. A subscrição e integralização das Debêntures e o pagamento do valor da integralização das Debêntures dependem da implementação de condições precedentes, estabelecidas no Contrato de Distribuição, que podem não se verificar

O pagamento do valor da integralização das Debêntures somente será realizado pela Emissora após o atendimento das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição. O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes que devem ser satisfeitas anteriormente à data de concessão do registro da Oferta pela CVM. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes, os Coordenadores poderão decidir pela não continuidade da Oferta. Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o conseqüente cancelamento da Oferta, observado o disposto no § 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160. Em caso de cancelamento da Oferta, todos os Pedidos de Reserva e intenções de investimentos serão automaticamente cancelados e a Emissora, a Devedora e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais Investidores, o que poderá afetar negativamente os Investidores da Oferta.

21. Risco de Estrutura

A presente Emissão 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 rigores e obrigações de parte a parte, estipulados por meio 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 em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão, de modo que os Titulares dos CRI poderão ser afetados negativamente.

22. As definições, pelos Coordenadores, em conjunto com a Emissora e a Devedora, no âmbito do Procedimento de Bookbuilding, poderá afetar adversamente a formação da taxa final de Remuneração dos CRI

As taxas aplicáveis à Remuneração dos CRI de cada série serão definidas no âmbito do Procedimento de Bookbuilding, o qual será organizado pelos Coordenadores. Dessa forma, o quanto definido no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação da taxa final da Remuneração dos CRI. Os Coordenadores não têm como garantir determinada rentabilidade ou taxa aplicáveis às Remunerações dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Investidores.

Fatores de Risco

f) riscos relacionados à Emissora:

1. A Emissora poderá estar sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os créditos que compõem o Patrimônio Separado, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

2. Riscos Relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

A totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, desde que devidamente apurado e comprovados em sentença judicial transitada em julgado. Caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar os Titulares de CRI.

3. Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora

As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora incorporados por referência ao Prospecto podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão.

Fatores de Risco

4. O objeto da Emissora e o Patrimônio Separado

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

5. 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.

6. Patrimônio líquido insuficiente da Securitizadora

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor (“Lei 9.514”) e da Lei 14.4303, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos Direitos Creditórios Imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento, à Securitizadora, dos Direitos Creditórios Imobiliários por parte dos Devedores, poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Securitizadora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores. Portanto, a responsabilidade da Securitizadora se limita ao que dispõe o artigo 28, parágrafo único, da Lei 14.430, em que se estipula que a totalidade do patrimônio da Securitizadora (e não o patrimônio separado) responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

Não há garantias de que a Securitizadora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28, parágrafo único, da Lei 14.430, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Fatores de Risco

7. A Importância de uma equipe qualificada

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

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

8. Originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis

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

Fatores de Risco

g) riscos relacionados à Devedora e ao setor de atuação da Devedora;

1. A Devedora é parte, ou podem vir a ser parte, em ações judiciais nas esferas cível e tributária

A Devedora é parte, ou podem vir a ser parte, em ações judiciais nas esferas cível e tributária, não havendo garantia de que estes terão êxito nos processos judiciais dos quais são partes, não sendo descartada a hipótese de referidos apontamentos terem resultados desfavoráveis. Nesse sentido, eventuais condenações judiciais da Devedora nas esferas cível e fiscal, dentre outras em que possa haver litígio, podem afetar negativamente a capacidade financeira e reputacional da Devedora, podendo afetar negativamente o fluxo de pagamento das Debêntures.

2. Condutas ou conviências ativas ou omissivas realizadas por terceiros, funcionários e clientes que podem ter efeito negativo nas práticas socialmente conscientes e cumprimentos de condições dignas de trabalho.

Em 2022, a Devedora aprimorou seu processo de Gestão de Riscos e foi incluído o mapeamento de riscos sociais e seus impactos, resultando em fatores de riscos que podem impactar a saúde e segurança dos seus funcionários e terceiros; a promoção da inclusão, diversidade e equidade; as relações dignas de trabalho; a proteção da criança, do jovem e do idoso; a erradicação do trabalho infantil, do trabalho escravo ou em condições análogas e qualquer violação dos direitos humanos.

Apesar dessas medidas preventivas, a Devedora não pode garantir, dada a amplitude de suas atividades, que não possa haver qualquer violação seja por um funcionário(a), terceiro ou fornecedor, os quais se sujeitarão às medidas cabíveis. Eventual violação poderá afetar negativamente sua participação no mercado, bem como os preços dos produtos que vende, reduzindo a margem de lucro ou a variedade dos produtos, afetando adversamente a Devedora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

3. Mudanças na legislação ambiental e outras questões ambientais podem impactar adversamente as operações da Devedora.

A legislação acerca de assuntos ambientais pode mudar de maneira imprevisível, podendo exigir adequações da Devedora que necessitem de investimentos e adaptações na maneira que opera, podendo impactar no atingimento das metas estabelecidas na Estratégia de Sustentabilidade 2030.

Fatores de Risco

Outras questões ambientais estão relacionadas ao consumo e utilização de recursos naturais: água, energia elétrica e combustíveis fósseis, cuja escassez pode impactar a operação, aumentando custos, diminuindo o conforto de clientes e funcionários em nossas instalações e, em casos extremos, causando a interrupção de operações até o restabelecimento do acesso a esses recursos, impactando adversamente a Devedora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

4. Questões relacionadas às mudanças climáticas podem impactar adversamente as operações da Devedora.

A Devedora está exposta a riscos físicos, que podem impactar a integridade das estruturas físicas e a segurança dos seus funcionários e clientes, devido às mudanças nos padrões de precipitação e variabilidade extrema nos padrões climáticos, efeitos das mudanças climáticas, podendo acarretar períodos de escassez hídrica nas regiões onde estão localizadas nossas farmácias e Centros de Distribuição, podendo impactar e comprometer suas operações.

Em relação aos riscos de transição, se não for realizada uma gestão das emissões de GEE adequada, objetivando conter os efeitos das mudanças climáticas, pode haver perda de credibilidade com investidores, com conseqüentes impactos financeiros e reputacionais além de riscos relacionados a natureza regulatória, que podem ser implementadas de maneira imprevisível. Os eventos aqui citados podem impactar adversamente a Devedora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

5. A Devedora está sujeita a riscos associados ao não cumprimento da LGPD (Lei Geral de Proteção de Dados) e pode ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.

A Lei 13.709, denominada Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) sancionada em 14 de agosto de 2018 regula as práticas relacionadas ao tratamento de dados pessoais de forma geral e não mais esparsa e setorial, como até então o direito à privacidade e proteção de dados era regulado no Brasil.

O descumprimento de quaisquer disposições previstas na LGPD tem como riscos: (i) a propositura de ações judiciais, individuais ou coletivas pleiteando reparação de danos decorrentes de violações, baseadas não somente na LGPD, mas, na legislação esparsa e setorial sobre proteção de dados ainda vigente, ou o exercício de algum direito oriundo da LGPD; e (ii) a aplicação das penalidades previstas no Código de Defesa do Consumidor e Marco Civil da Internet por alguns órgãos de defesa do consumidor, uma vez que estes já têm atuado neste sentido, antes mesmo da vigência da LGPD e da efetiva estruturação da ANPD, especialmente em casos de incidentes de segurança que resultem em acessos indevidos a dados pessoais.

Fatores de Risco

Para sua operação, a Devedora adota controles em relação aos dados dos seus clientes e falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Devedora e a inadequação à legislação aplicável, podem acarretar multas elevadas, divulgação do incidente para o mercado, eliminação dos dados pessoais da base, e até a suspensão ou proibição das atividades da Devedora, o que pode afetar negativamente sua reputação, resultados e, conseqüentemente, impactar adversamente a Devedora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

6. A concorrência poderá afetar adversamente a Devedora, que opera em mercados competitivos, e, por atuar em todas as UFs brasileiras, compete com redes de drogarias nacionais, regionais e locais, incluindo Drogarias DPSP, Empreendimentos Pague Menos, Farmácias São João, Grupo Dimed (Panvel), Drogaria Araujo e Imifarma (Extrafarma)

Alguns dos concorrentes da Devedora possuem um grande número de farmácias no Brasil, bem como uma presença de mercado significativa, reconhecimento do nome, rede de distribuição, marketing e outros recursos. A Devedora também compete com drogarias independentes, tanto em vendas presenciais como em vendas via canais digitais, além de competir com outros varejistas, como supermercados e lojas de conveniência, na venda de produtos não-medicamentosos. Por fim, futuramente, outros varejistas poderão entrar no mercado e vir a ser concorrentes da Devedora.

A competição é caracterizada por vários fatores, incluindo variedade de produtos, propaganda, preço, qualidade, serviço, atendimento, disponibilidade de estoque, localização, reputação e condições e meios de pagamento. A Devedora compete com redes de drogarias e outros varejistas quanto à variedade de produtos para que as preferências dos consumidores sejam atendidas. Se houver falha em prever e corresponder às preferências dos consumidores, a receita da Devedora poderá ser prejudicada e uma parcela do mercado poderá ser transferida para seus concorrentes.

O aumento de competitividade no mercado de atuação da Devedora, quer pelo aparecimento de novos concorrentes, quer pela expansão das operações dos concorrentes já existentes, poderá afetar negativamente sua participação no mercado, bem como os preços dos produtos que vende, reduzindo a margem de lucro ou a variedade dos produtos, afetando adversamente a Devedora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Fatores de Risco

7. A expansão da Devedora depende, em primeiro lugar, da sua capacidade em abrir e operar novas farmácias com êxito

A capacidade da Devedora de abrir e operar novas farmácias com êxito depende de vários fatores, muitos dos quais estão fora do controle da Devedora. Dentre os fatores que dependem do desempenho da Devedora, está a sua habilidade em identificar locais estratégicos para instalação das novas farmácias. É um processo de análise que requer reunir e avaliar informações de localização e população e de marketing, para determinar se haverá demanda de clientes para consumo dos produtos nos locais escolhidos, sendo preciso obter êxito na negociação de locações aceitáveis.

A capacidade da Devedora em aumentar os seus negócios poderá ser prejudicada se não for possível encontrar localidades convenientes e se as negociações para a locação não forem favoráveis. A Devedora compete com outros varejistas e comerciantes na procura por localidades adequadas para suas farmácias. As diversas regulamentações aplicáveis às unidades que a Devedora deseja construir poderão representar um entrave à capacidade de identificar locais adequados e influenciar no preço de construção das suas farmácias.

A abertura de novas unidades também exigirá a manutenção de níveis de estoque de produtos com custos aceitáveis, de modo a atender as necessidades das novas farmácias e, também, a contratação, o treinamento e a retenção dos funcionários, incluindo os farmacêuticos, gerentes e atendentes. Além disso, por causa do elevado número de farmácias existentes da Devedora, especialmente na área metropolitana da Grande São Paulo, é possível que novas unidades atraiam consumidores de farmácias antigas da Devedora, reduzindo as vendas das unidades existentes.

Farmácias novas ou abertas recentemente podem não alcançar o nível de receita e lucratividade em comparação ao apresentado por unidades mais antigas da Devedora, no tempo estimado pela Devedora ou de modo geral. Além disso, as novas farmácias ou aquelas abertas recentemente pela Devedora podem afetar negativamente a receita e lucratividade das suas unidades existentes.

A Devedora pode ser afetada adversamente se houver falha em abrir e operar novas farmácias ou se a Devedora falhar ao implementar a estratégia de crescimento no tempo e de modo adequado, bem como se a Devedora não administrar eficientemente seu negócio para manter o crescimento orgânico.

Além disso, conforme os negócios da Devedora se expandem, a Devedora necessita de mão de obra qualificada e, portanto, acredita-se que o êxito irá depender da contínua capacidade da Devedora em atrair e manter esses funcionários qualificados. A área de atendimento nas farmácias representa a maioria do total do quadro de funcionários e da rotatividade de empregados da Devedora. A incapacidade da Devedora de atender os requerimentos de seus farmacêuticos e funcionários da sua área de atendimento pode limitar a capacidade da Devedora de prestar serviços em horários prolongados, podendo impactar negativamente a receita e capacidade da Devedora de prestar serviços para os seus clientes, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Fatores de Risco

8. A Devedora pode ser afetada materialmente e adversamente se os seus centros de distribuição sofrerem danos materiais ou forem fechados

A Devedora abastece suas farmácias a partir de 12 (doze) centros de distribuição, localizados em São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Paraná, Goiás, Pernambuco, Bahia, Ceará, Rio Grande do Sul e Mato Grosso, sendo esse último, tendo suas operações iniciadas em 2023. Se estes centros de distribuição sofrerem qualquer dano substancial, incluindo danos causados por desastres naturais, danos ambientais, fogo ou enchente, ou se a atividade de distribuição da Devedora for reduzida ou interrompida por causa de greves ou interrupções duradouras de fornecimento de energia elétrica ou escassez de diesel, a Devedora pode incorrer em aumento significativo de custos e de tempo maior para processamento e distribuição de produtos para as suas farmácias, além disso, o limite de cobertura da apólice de seguro pode não ser suficiente.

Tais eventos podem ocasionar em desabastecimento de centros de distribuição da Devedora, resultando em efeito material adverso na atividade da Devedora, implicando em perda relevante de vendas e de resultado, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

9. Certos riscos são inerentes à atividade farmacêutica e a cobertura de seguro da Devedora pode não cobrir suficientemente os danos sofridos pela Devedora

As drogarias da Devedora estão expostas a certos riscos inerentes à atividade de aviar receitas e de distribuir produtos farmacêuticos e outros produtos relacionados à saúde. A Devedora pode ser demandada em ações de responsabilidade civil relacionadas aos produtos farmacêuticos por ela distribuídos ou pelos serviços que prestou. O limite de cobertura da apólice de seguro da Devedora poderá não ser suficiente para a proteger contra futuras reclamações. Um julgamento desfavorável em ação judicial que responsabilize a Devedora por um determinado produto poderia causar danos à reputação da Devedora e causar um efeito adverso para os negócios da Devedora, o que poderia ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

10. Risco associado a não renovação dos aluguéis dos imóveis para as farmácias

A Devedora possui contratos de locação de imóveis com prazos e vigência entre um e vinte anos, existindo a possibilidade de renovação. Segundo o estabelecido na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme em vigor, a Devedora tem assegurado o direito à renovação dos contratos que tenham sido firmados com duração igual ou superior a 5 anos, devendo impetrar uma ação renovatória na justiça no período entre 6 e 12 meses anteriores ao vencimento sempre que este não tenha sido renovado de maneira consensual entre as partes.

Fatores de Risco

7. A expansão da Devedora depende, em primeiro lugar, da sua capacidade em abrir e operar novas farmácias com êxito

A capacidade da Devedora de abrir e operar novas farmácias com êxito depende de vários fatores, muitos dos quais estão fora do controle da Devedora. Dentre os fatores que dependem do desempenho da Devedora, está a sua habilidade em identificar locais estratégicos para instalação das novas farmácias. É um processo de análise que requer reunir e avaliar informações de localização e população e de marketing, para determinar se haverá demanda de clientes para consumo dos produtos nos locais escolhidos, sendo preciso obter êxito na negociação de locações aceitáveis.

A capacidade da Devedora em aumentar os seus negócios poderá ser prejudicada se não for possível encontrar localidades convenientes e se as negociações para a locação não forem favoráveis. A Devedora compete com outros varejistas e comerciantes na procura por localidades adequadas para suas farmácias. As diversas regulamentações aplicáveis às unidades que a Devedora deseja construir poderão representar um entrave à capacidade de identificar locais adequados e influenciar no preço de construção das suas farmácias.

A abertura de novas unidades também exigirá a manutenção de níveis de estoque de produtos com custos aceitáveis, de modo a atender as necessidades das novas farmácias e, também, a contratação, o treinamento e a retenção dos funcionários, incluindo os farmacêuticos, gerentes e atendentes. Além disso, por causa do elevado número de farmácias existentes da Devedora, especialmente na área metropolitana da Grande São Paulo, é possível que novas unidades atraiam consumidores de farmácias antigas da Devedora, reduzindo as vendas das unidades existentes.

Farmácias novas ou abertas recentemente podem não alcançar o nível de receita e lucratividade em comparação ao apresentado por unidades mais antigas da Devedora, no tempo estimado pela Devedora ou de modo geral. Além disso, as novas farmácias ou aquelas abertas recentemente pela Devedora podem afetar negativamente a receita e lucratividade das suas unidades existentes.

A Devedora pode ser afetada adversamente se houver falha em abrir e operar novas farmácias ou se a Devedora falhar ao implementar a estratégia de crescimento no tempo e de modo adequado, bem como se a Devedora não administrar eficientemente seu negócio para manter o crescimento orgânico.

Além disso, conforme os negócios da Devedora se expandem, a Devedora necessita de mão de obra qualificada e, portanto, acredita-se que o êxito irá depender da contínua capacidade da Devedora em atrair e manter esses funcionários qualificados. A área de atendimento nas farmácias representa a maioria do total do quadro de funcionários e da rotatividade de empregados da Devedora. A incapacidade da Devedora de atender os requerimentos de seus farmacêuticos e funcionários da sua área de atendimento pode limitar a capacidade da Devedora de prestar serviços em horários prolongados, podendo impactar negativamente a receita e capacidade da Devedora de prestar serviços para os seus clientes, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Fatores de Risco

A Devedora tem mais de 2.500 (dois mil e quinhentos) contratos de aluguéis vigentes. É importante ressaltar que, mesmo no caso dos contratos com duração superior a 5 anos, eles podem não ser renovados caso o proprietário solicite o imóvel para transferência de fundo de comércio existente a mais de um ano do qual o proprietário, seu cônjuge, ascendentes ou descendentes, sejam detentores da maioria do capital, e desde que este negócio seja de ramo distinto ao do locatário.

A ausência de renovação dos alugueis dos imóveis para as farmácias poderia causar um efeito adverso nos negócios da Devedora, o que poderia ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

11. A Devedora está sujeita a incidentes de segurança cibernética ou ataques à infraestrutura necessária para manter seus sistemas em pleno funcionamento, podendo resultar em danos operacionais, reputacionais e financeiros.

As operações da Devedora dependem do desempenho dos sistemas de gerenciamento de informações e processamento de dados. Nossas atividades e nossos resultados dependem da disponibilidade, integridade e operacionalidade dos centros de dados e demais sistemas de informática, incluindo os sistemas de pontos de venda, de comunicação, sistemas centralizados de logística e demais aplicativos de software utilizados para controlar os estoques de nossos centros logísticos.

Incidentes de cibersegurança podem resultar em apropriação indevida de informações da Devedora e/ou de seus clientes e fornecedores, e, conseqüentemente, no vazamento de dados de suas operações e/ou de nossos clientes e fornecedores, ocasionando assim um dano a reputação da Devedora e custos para lidar com o ocorrido o que pode afetar a capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI

12. Falhas ou brechas de sistemas de tecnologia da informação da Devedora podem interromper as operações e impactar negativamente os negócios da Devedora

A tecnologia da informação é uma parte importante do negócio da Devedora. A Devedora também utiliza da tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais para reportes internos e para atender as leis e regulamentação fiscais. Além disso, a Devedora depende da tecnologia da informação para o marketing digital e comunicações eletrônicas entre as centrais de distribuição, pessoal, clientes e fornecedores.

Fatores de Risco

Os sistemas de tecnologia da informação da Devedora podem ser vulneráveis a interrupções, inclusive no processo de atualização ou substituição de softwares, base de dados, entre outros componentes, desastres naturais, ataques terroristas, falhas em telecomunicações, vírus de computador, ataques cibernéticos, hackers, acessos não autorizados dentre outras questões de segurança. Se a Devedora não for capaz de impedir falhas de segurança, incluindo falhas que impeçam os sistemas de funcionarem como desejado, podem ser causados erros de transação, ineficiências de processos, perdas de vendas, e ter um impacto negativo nos parceiros de negócios e na reputação da Devedora, bem como na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

13. A Devedora conta com a sua imagem e reputação no mercado

A Devedora tem uma forte imagem associada à sólida governança corporativa e somos conhecidos como uma empresa com foco em gente, saúde e bem-estar. Qualquer reflexo negativo sobre a essa imagem pode ter um impacto sobre os resultados dos negócios, bem como nossa capacidade de implementar sua estratégia de crescimento.

Qualquer reflexo negativo sobre a imagem da Devedora pode ter um impacto sobre os resultados de propósitos da Devedora, bem como a capacidade da Devedora de implementar sua estratégia de crescimento.

A Devedora deve cumprir as leis e regulamentos aplicáveis ao seu negócio. Não há garantia de que os processos serão suficientes ou que seus empregados, conselheiros, diretores, parceiros, agentes e prestadores de serviço não agirão em violação dos valores pelos quais a Devedora ou eles possam ser responsabilizados. Ainda, caso a titularidade de qualquer das marcas da Devedora seja questionada judicialmente e na hipótese de sentença judicial desfavorável ao seu uso ou validade, a Devedora pode ser proibida de continuar a explorá-la. A ocorrência de qualquer um destes fatores poderá diminuir o valor do conjunto de marcas e causar um efeito material adverso nas atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

14. Mudanças na indústria farmacêutica brasileira poderão ter efeito adverso nos negócios da Devedora

Fatores de Risco

Fatores relacionados à indústria farmacêutica brasileira que poderão gerar efeitos adversos nos negócios da Devedora incluem, mas não se limitam a: (i) mudanças na política de fabricação de produtos farmacêuticos ou procedimentos relacionados a preços, vendas, estoque, distribuição e fornecimento; (ii) mudanças nos métodos de distribuição dos produtos farmacêuticos; (iii) mudanças na legislação ou regulamentação relativa à indústria farmacêutica; (iv) imposições de controles de preço adicionais ou mais restritivos para os produtos farmacêuticos; e (v) aumento de venda de produtos farmacêuticos por outros setores de varejo brasileiros, como supermercados.

Futuras mudanças na indústria farmacêutica brasileira poderão afetar adversamente o fornecimento, demanda e preços dos produtos e serviços da Devedora, restringir a sua capacidade de realizar negócios no mercado atual e futuro, com consequente efeito adverso para a Devedora, o que poderá ter um impacto negativo na sua capacidade de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

15. Partes substanciais das vendas da Devedora são efetuadas por cartão de crédito, o que a faz dependente das políticas de pagamentos praticadas pelas operadoras de cartão de crédito com relação aos custos associados à aceitação desses cartões de crédito

Qualquer mudança nas políticas praticadas por estas empresas com relação aos estabelecimentos credenciados, tais como a própria Devedora, ou aos seus clientes, será capaz de afetar o resultado das operações e o valor de mercado das ações da Devedora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

16. A crescente consolidação do setor de varejo no Brasil poderá exercer pressões em margens e resultados operacionais da Devedora

O setor de varejo no qual a Devedora atua passou por um processo de consolidação nos últimos anos. Como resultado, a Devedora tem concorrentes maiores, mais sofisticados e com um poder de barganha crescente, capaz de operar com um estoque reduzido e resistir a mudanças em preços, além de demandar preços menores de seus fornecedores e aumento de programas de descontos. Se a Devedora não responder eficazmente a estas tendências, o ritmo de crescimento das suas vendas poderá reduzir ou, ainda, a Devedora pode ser obrigada a ter que diminuir seus preços, fechar farmácias ou aumentar seus gastos com promoção, os quais poderão afetar seus resultados e ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Fatores de Risco

17. Drogarias estão intrinsecamente sujeitas ao risco de que o consumo de seus produtos e serviços possam causar lesões, enfermidade ou morte, e a cobertura do seu seguro poderá não ser adequada para arcar com quaisquer danos sofridos por clientes

As drogarias estão expostas a certos riscos inerentes à venda e distribuição de produtos farmacêuticos e demais produtos relacionados à saúde, bem como à prestação de serviços farmacêuticos. Ademais, erros na comercialização de tais produtos farmacêuticos e na prestação de serviços farmacêuticos poderão acarretar sérias lesões ou morte.

Reclamações de responsabilidade civil podem ser apresentadas contra a Devedora, no tocante a qualquer dos produtos farmacêuticos, ou de outra natureza, que vende e serviços que presta, e pode ficar obrigada a suspender ou interromper as atividades e a venda de determinados produtos ou a prestação de determinados serviços ou, ainda, a recolher produtos comercializados pela Devedora.

Adicionalmente, o limite da cobertura de seguro poderá não ser adequado para proteger a Devedora de reclamações futuras oriundas de responsabilidade de produtos comercializados ou serviços prestados pela Devedora e pode não ser capaz de manter cobertura de seguro com condições adequadas para esses riscos. Caso eventuais ações judiciais referentes à responsabilidade por produtos comercializados ou, ainda, serviços prestados pela Devedora resultem em sentenças desfavoráveis à Devedora, esta poderá incorrer em danos à reputação e em indenizações financeiras que podem não ser cobertas integralmente pelos seus seguros, podendo acarretar efeitos adversos sobre a Devedora, os quais poderão ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

18. A Devedora está sujeita às leis federais e regulamentações da ANVISA que impõem controle de preços à grande parte dos produtos farmacêuticos que vende

Os preços que a Devedora pode cobrar sobre produtos farmacêuticos estão sujeitos ao limite reajustado anualmente de acordo com os termos da lei federal para refletir as mudanças da inflação, custos, competitividade, dentro outros fatores estabelecidos em regulamentação vigente. Esse controle de preço pode resultar em uma menor margem de lucro em comparação com aqueles produtos farmacêuticos que não estão sujeitos ao controle de preço, afetando a lucratividade da Devedora. Não é possível garantir que o Governo Federal não irá impor controles de preço adicionais ou mais restritivos para os produtos farmacêuticos no futuro, o que poderá afetar adversamente a Devedora e ter um impacto negativo na sua capacidade de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Fatores de Risco

19. A indústria farmacêutica está sujeita a um grande número de regulamentações

A indústria farmacêutica está sujeita a um grande número de regulamentações federais, estaduais e municipais para a operação e padrões de segurança do Ministério da Saúde, da ANVISA e agências estaduais e municipais, bem como leis e regulamentações relativas aos aspectos de proteção ao meio ambiente, saúde e segurança, incluindo a exposição, o manuseio e descarte de substâncias perigosas. Não pode haver garantia de que a Devedora se encontra completamente enquadrada nos termos das leis e regulamentações, conforme exigido pelas agências reguladoras ou pelo poder judiciário, o que poderá ocasionar um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

20. As operações da Devedora poderão ser influenciadas pelas regulamentações específicas para os estados e áreas metropolitanas nas quais a Devedora atua

As operações da Devedora poderão ser influenciadas pelas regulamentações específicas para os estados e áreas metropolitanas nas quais a Devedora atua, tais como leis de zoneamento e restrições ao marketing. Particularmente, devido ao fato de parcela significativa das farmácias estar localizada na região metropolitana da Grande São Paulo, qualquer regulamentação adicional ou mais onerosa ou restrições impostas pelo Estado de São Paulo ou pelo município de São Paulo podem ter efeitos adversos para os negócios da Devedora.

O cumprimento intempestivo ou o não cumprimento das regulamentações aplicáveis poderão resultar em imposição de sanções na esfera civil e criminal, causando efeito adverso para a manutenção dos negócios da Devedora, incluindo: suspensão dos pagamentos referentes aos programas do governo; perda de certificações exigidas pelo governo; perda de autorização para participar ou a exclusão de programas de reembolso do governo; perda de licença para operar uma ou mais farmácias ou para exercer determinadas atividades comerciais; ou multas significativas ou penalidades financeiras que podem afetar adversamente a Devedora.

Além disso, mudanças dessas regulamentações poderão restringir suas operações existentes, limitar a expansão dos negócios da Devedora e requerer ampliação de sistemas e mudanças operacionais que poderão ser difíceis de ser implementadas, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Fatores de Risco

21. Mudanças na cadeia produtiva da Devedora poderão ter efeito adverso em negócios da Devedora

Fatores relacionados ao setor farmacêutico que poderão gerar efeitos adversos nos negócios da Devedora incluem: mudanças na política de distribuição de produtos farmacêuticos ou procedimentos relacionados a preços, vendas, estoque, distribuição e fornecimento; mudanças nos métodos de distribuição dos produtos farmacêuticos; mudanças na legislação ou regulamentação relativa ao setor farmacêutico; imposições de controles de preço adicionais ou mais restritivos para os produtos farmacêuticos; e aumento de venda de produtos farmacêuticos pelos supermercados brasileiros.

Futuras mudanças no setor farmacêutico poderão afetar adversamente o fornecimento, demanda e comercialização de produtos e serviços da Devedora, restringir a sua capacidade de realizar negócios no mercado atual e futuro, com consequente efeito adverso para a Devedora, o qual poderá ocasionar um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

22. Aumento nas despesas de pessoal devido às novas exigências regulatórias ou às negociações trabalhistas desfavoráveis podem afetar adversamente a Devedora

O cumprimento de novas legislações, regulamentações das autoridades competentes ou negociações trabalhistas desfavoráveis podem acarretar aumentos em despesas operacionais, tais como: (i) incrementos salariais; (ii) aumento do número de funcionários nas farmácias, no Centro de Distribuição e no centro administrativo; (iii) substituição de outros profissionais por farmacêuticos; (iv) aumento de outras despesas relativas às vendas em farmácias; e (v) manuseio e controle no Centro de Distribuição. Não é possível garantir que estes possíveis custos adicionais não sejam repassados aos seus preços. Caso tais repasses não ocorram, estes aumentos de custos podem impactar a rentabilidade e afetar adversamente a Devedora, o que poderá ocasionar um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

23. As maiores preocupações em relação às questões socioambientais estão relacionadas ao consumo e utilização de recursos naturais: água, energia elétrica e combustíveis fósseis, cuja escassez pode impactar a operação, aumentando custos e diminuindo o conforto de clientes e funcionários nas instalações da Devedora

A escassez dos recursos de energia elétrica e água gera aumento de custos nas operações da Devedora e, no caso de interrupção do fornecimento de energia elétrica, dificuldade em operar devido à queda de sistemas eletrônicos e possibilidade de perda de itens com necessidade de refrigeração.

Fatores de Risco

A água é item essencial para manutenção de condições adequadas para seus funcionários, sendo utilizada em banheiros e refeitórios. Além das medidas educativas, 2 (dois) dos Centros de Distribuição, Guarulhos/SP e Gravataí/RS, utilizam água de reuso. O processo de distribuição baseia-se no transporte rodoviário. Dessa forma, uma escassez de combustíveis afeta adversamente o fornecimento e comercialização de produtos nas farmácias.

A legislação acerca de resíduos sólidos no setor farmacêutico ainda possui pontos em discussão e eventuais mudanças nesta legislação podem exigir adequações da Devedora, que poderão ocasionar um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

24. Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos à Devedora

A Devedora é parte e poderá ser parte de processos judiciais, relacionados a questões de natureza cível, fiscal, trabalhista e criminal, bem como de processos administrativos, incluindo demandas judiciais e/ou administrativas relacionadas aos seus setores de atuação, em especial, mas não se limitando a, contingências judiciais de matéria fiscal em montantes substancialmente elevados, sendo que decisões contrárias aos seus interesses, bem como eventuais multas arbitradas pelo Poder Judiciário, por órgãos do Ministério Público e por quaisquer órgãos da Administração Pública, podem gerar atos de constrição sobre os ativos e/ou recursos da Devedora, o que pode dificultar o cumprimento, pela Devedora de suas obrigações de pagamento no âmbito da Emissão. Adicionalmente, decisões contrárias aos interesses da Devedora, bem como eventuais multas arbitradas pelo Poder Judiciário, por órgãos do Ministério Público e por quaisquer órgãos da Administração Pública, podem afetar seu negócio ou chegar a valores que não sejam suficientemente cobertos pelas suas provisões, o que impactará seu negócio, condição financeira e resultados operacionais podendo, inclusive, afetar negativamente a capacidade de pagamento dos CRI.

25. Alterações nas regras, dispositivos e instruções do Novo Mercado e Câmara de Arbitragem podem impactar diretamente a Devedora.

A Devedora, seus acionistas, administradores e os membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, da validade, da eficácia, da interpretação, da violação e de seus efeitos, das disposições contidas na Lei das S.A., no Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Contrato de Participação no Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado.

Fatores de Risco

Uma recessão ou desaceleração econômica global, repercutida no Brasil com o aumento do desemprego e menor atividade comercial, tanto durante pandemias quanto depois que o surto involuir, tem o potencial para diminuir a demanda dos nossos produtos.

Como resultado, pandemias, tais como Covid19, podem afetar negativamente os negócios, condição financeira, resultados operacionais, liquidez e fluxos de caixa. Após a diminuição do surto do Covid19, nós, incluindo nossas controladas e sociedades adquiridas, podemos ter impactos materialmente adversos em nossos negócios como resultado do impacto econômico nacional e global.

Não existe garantia de que outros surtos regionais e/ou globais não irão acontecer novamente, podendo impactar na procura por nossos produtos e na política de preços. Não conseguimos afirmar que seremos capazes de tomar as ações necessárias para impedir um impacto negativo nos nossos negócios.

26. A Devedora pode ser afetada materialmente e adversamente se sua cadeia de suprimentos for interrompida, seja no caso de nossos centros de distribuição sofrerem danos materiais ou forem fechados, seja na interrupção do fornecimento de produtos pelos seus fornecedores.

A Devedora opera através de 12 centros de distribuição, localizadas em dez estados: São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Paraná, Goiás, Pernambuco, Bahia, Ceará, Rio Grande do Sul e Mato Grosso, sendo esse último, tendo suas operações iniciadas em 2023. Se estes centros de distribuição sofrerem qualquer dano substancial, incluindo danos causados por desastres naturais, danos ambientais, fogo ou enchente, bem como se nossa atividade de distribuição for reduzida ou interrompida por causa de greves ou interrupções duradouras de fornecimento de energia elétrica ou escassez de diesel, poderemos incorrer em aumento significativo de custos e de tempo maior para processamento e distribuição de nossos produtos para as nossas lojas, além disso, o limite de cobertura da nossa apólice de seguro pode não ser suficiente.

Tais eventos podem ocasionar em desabastecimento de nossos centros de distribuição resultando em efeito material adverso em nossa atividade, implicando em perda relevante de vendas e de resultado, o que impactará seu negócio, condição financeira e resultados operacionais podendo, inclusive, afetar negativamente a capacidade de pagamento dos CRI.

Fatores de Risco

h) riscos relacionados a fatores macroeconômicos:

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

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários, o que poderá afetar adversamente a capacidade da Devedora e da Emissora de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, respectivamente, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar ao Governo Federal maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, o que poderá afetar adversamente a capacidade da Devedora e da Emissora de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, respectivamente, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

2. Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Emissora e da Devedora

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades e resultados operacionais da Emissora e da Devedora, impactando adversamente o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI e, conseqüentemente, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora e da Devedora poderão ser prejudicados de maneira relevante ou adversamente afetados devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; e (vii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

Fatores de Risco

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Emissora e da Devedora, impactando adversamente o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI e, conseqüentemente, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

3. Efeitos dos mercados internacionais

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, tanto de economias desenvolvidas quanto emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que pode prejudicar seu preço de mercado e afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil, afetando adversamente os Titulares dos CRI.

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

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

Fatores de Risco

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, e também sobre a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI, o que afetará adversamente os Titulares dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora e da Devedora, impactando adversamente o pagamento dos CRI dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

5. A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Emissora, Devedora e o preço dos CRI

O ambiente político do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que pode resultar na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, o que pode afetar negativamente os Titulares dos CRI.

A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora, impactando adversamente o pagamento dos CRI e dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

6. Acontecimentos e percepção de riscos em outros países

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos.

A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Emissora, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do País e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no País, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente, a Emissora e a Devedora, o que pode impactar adversamente o pagamento dos CRI e dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Fatores de Risco

7. Riscos relacionados à situação da economia global e brasileira poderão afetar a percepção de risco no Brasil e em outros países, especialmente nos mercados emergentes, o que poderá afetar negativamente a economia brasileira inclusive por meio de oscilações nos mercados de valores mobiliários, incluindo os CRI

Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento resultou na percepção de um maior risco pelos investidores do mundo, incluindo investidores dos Estados Unidos e de países europeus. Tais percepções em relação aos países de mercados emergentes afetam significativamente o Brasil, o mercado de capitais brasileiro e a disponibilidade de crédito no Brasil, tanto de fontes de capital nacionais como internacionais, o que poderá afetar adversamente a capacidade da Devedora de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os titulares dos CRI.

Adicionalmente, a economia brasileira e o valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado do Brasil e de outros países, inclusive Estados Unidos, países da Europa e de economias emergentes. 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 na economia brasileira e no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

O Brasil está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, que estão produzindo e/ou poderão produzir uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente a situação financeira da Emissora e da Devedora, e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI, impactando adversamente os Titulares dos CRI.