

MATERIAL PUBLICITÁRIO



CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 324ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA RB CAPITAL
COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM DEBÊNTURES EMITIDAS PELA REDE D'OR
SÃO LUIZ S.A.

no valor de, inicialmente,

R\$ 1.500.000.000,00

(um bilhão e quinhentos milhões de reais)

Classificação de Risco: 'brAAA (sf)' pela S&P Ratings do Brasil

REDE D'OR
SÃO LUIZ

Março, 2021



Coordenador Líder



Safra

Investment
Bank



Coordenadores



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

Este material é confidencial, de uso exclusivo de seus destinatários e não deve ser reproduzido ou divulgado a quaisquer terceiros, sendo proibida sua reprodução, total ou parcial.

Este material foi preparado exclusivamente para as apresentações, relacionadas à emissão e à oferta (**"Oferta"**) de certificados de recebíveis imobiliários (**"CRI"**) da 324ª série da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização (**"Emissora"**), com base em informações prestadas pela Emissora e pela Rede D'Or São Luiz S.A. (**"Devedora"**), e não implica, por parte do Banco Itaú BBA S.A. (**"Coordenador Líder"**), Banco Bradesco BBI S.A. (**"Bradesco BBI"**), Banco Safra S.A. (**"Safra"**) e UBS Brasil Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A. (**"UBS BB"** e, em conjunto com Safra, Bradesco BBI e Coordenador Líder, **"Coordenadores"**), em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste material ou julgamento sobre a qualidade da Oferta, da Emissora, da Devedora ou dos títulos objeto deste material e não deve ser utilizado como base para a decisão de investimento em valores mobiliários, e nem interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nos CRI.

Este material apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o prospecto preliminar da Oferta (**"Prospecto Preliminar"**), em especial a seção "Fatores de Risco", antes de decidir investir nos CRI. Qualquer decisão de investimento por tais investidores é de sua exclusiva responsabilidade e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura e deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto Preliminar, que conterão informações detalhadas a respeito da Oferta, dos CRI, da Devedora, das atividades, operações e histórico da Devedora, dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, ao setor imobiliário, à Emissora, aos direitos creditórios, às atividades da Devedora e aos CRI.

Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de inadimplemento, liquidez e outros riscos associados a esse tipo de ativo, considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão, por conta própria, ter acesso a todas as informações que julguem necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRI, incluindo, sem limitação, fatos relevantes e comunicados ao mercado.

Os investidores devem estar cientes que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados às operações da Emissora e da Devedora, que podem fazer com que os seus atuais resultados sejam substancialmente diferentes das informações prospectivas contidas neste material.

Este material é confidencial, de uso exclusivo de seus destinatários e não deve ser reproduzido ou divulgado a quaisquer terceiros, sendo proibida sua reprodução, total ou As performances passadas da Devedora não são indicativas de resultados futuros. 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.

Este material não é direcionado para objetivos de investimento, situações financeiras ou necessidades específicas de qualquer investidor. Este material não tem a intenção de fornecer bases de avaliação para terceiros de quaisquer valores mobiliários e não deve, em nenhuma circunstância, ser considerada uma recomendação de investimento nos CRI. Este material não contém todas as informações que um potencial investidor deve considerar antes de tomar sua decisão de investimento nos CRI.

Os investidores 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, sobre os CRI, a Oferta e os riscos inerentes, bem como estarem familiarizados com as informações usualmente prestadas pela Emissora e pela Devedora aos seus acionistas, investidores e ao mercado em geral, incluindo, mas sem limitação, por meio de fatos relevantes e de comunicados ao mercado.

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

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que devem ser considerados pelo potencial investidor. Esses riscos incluem fatores como liquidez, crédito, mercado, regulamentação específica, entre outros.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissão, os CRI, a Oferta e este material poderão ser obtidas junto aos Coordenadores.

Ao receber este material e/ou ler as informações aqui contidas, o destinatário deve assegurar que (i) 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 Emissora, a Devedora, respectivas controladas, coligadas, setor de atuação, atividades e situação econômico-financeira da Emissora e da Devedora, bem como sobre a Oferta e os CRI, bem como sobre sua própria situação econômico-financeira e seus objetivos de investimento; e (ii) o investimento no 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.

AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO PROSPECTO PRELIMINAR SERÃO OBJETO DE ANÁLISE POR PARTE DA CVM E ESTÃO SUJEITAS À COMPLEMENTAÇÃO OU CORREÇÃO.

Nem a Emissora, nem a Devedora, nem os Coordenadores 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.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

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

A LEITURA DESTE MATERIAL NÃO SUBSTITUI A LEITURA INTEGRAL E CUIDADOSA DOS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

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 E NO PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA, EM PARTICULAR AS INFORMAÇÕES DETALHADAS SOBRE OS RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NOS CRI, BEM COMO AS DEMAIS INFORMAÇÕES QUE ENTENDAM SER NECESSÁRIAS.

LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, PARA ANÁLISE DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI. PARA TODOS OS EFEITOS, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA E OS DEMAIS DOCUMENTOS PÚBLICOS DIVULGADOS PELA EMISSORA NÃO FAZEM PARTE DA OFERTA E, PORTANTO, NÃO FORAM REVISADOS, SOB QUALQUER ASPECTO, PELO COORDENADOR LÍDER E PELOS ASSESSORES LEGAIS DA OFERTA. O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ENCONTRA-SE INCORPORADO POR REFERÊNCIA AO PROSPECTO PRELIMINAR PARA CIÊNCIA E AVALIAÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO À EMISSORA, À OFERTA E AO INVESTIMENTO NOS CRI. A PRESENTE OFERTA PÚBLICA FOI ELABORADA DE ACORDO COM AS NORMAS DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA AS OFERTAS PÚBLICAS DE DISTRIBUIÇÃO E AQUISIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS.

O REGISTRO OU ANÁLISE PRÉVIA DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA ANBIMA OU DA CVM, GARANTIA DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, BEM COMO SOBRE OS VALORES MOBILIÁRIOS A SEREM DISTRIBUÍDOS. O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

Termos iniciados em letras maiúsculas neste Material Publicitário que não estejam expressamente definidos neste Material Publicitário terão o significado a eles atribuídos no Prospecto Preliminar.

O Prospecto Preliminar está disponível nos seguintes endereços e páginas da Internet:

EmissoraEmissora: <http://www.rbsec.com> (neste site, clicar em “Ofertas em Andamento, selecionar “Certificado de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão da 324ª Série da RB Capital Companhia de Securitização” para obter todos os documentos desejados).

Coordenador Líder: <https://www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> (neste website clicar em Rede D’Or São Luiz S.A. depois em “2021” e em seguida “CRI REDE D’OR”, e depois no link no qual será disponibilizado o Prospecto Preliminar da Oferta);

Bradesco BBI: https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx (neste website, selecionar “CRI” no tipo de Oferta e em seguida localizar “CRI REDE D’OR – 2021”, e depois no link no qual será disponibilizado o Prospecto Preliminar da Oferta);

Safra: <https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste website clicar em “CRI REDE D’OR”, e depois selecionar Prospecto Preliminar);

UBS BB: <https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank/public-offers.html/> / (neste website clicar em “CRI - Rede D’Or São Luiz S.A.”, e depois no link no qual será disponibilizado o Prospecto Preliminar da Oferta);

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO: http://www.b3.com.br/pt_br/ (neste website, acessar em “Produtos e Serviços” 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 RB Capital Companhia de Securitização, ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por “Emissão: 1 – Série: 324”. Posteriormente clicar em “Informações Relevantes” e em seguida em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e realizar o download da versão mais recente do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública da 324ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização); e

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM: www.gov.br/cvm (neste website, em “Pesquisa de Dados”, clicar em “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar novamente em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”. Na página do Fundos Net, clicar em “Exibir Filtros” e indicar por “RB Capital Companhia de Securitização” no campo “Securitizadoras”, bem como digitar “324” no campo “Nome do Certificado”, na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida.

Termos e Condições da Oferta

Devedora	Rede D'Or São Luiz S.A.
Emissora	RB Capital Companhia de Securitização
Título	Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI").
Oferta Pública	Instrução CVM nº 400.
Lastro	Debêntures Simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada, da 20ª emissão da Devedora.
Volume Total da Oferta	Inicialmente, R\$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais), observada a possibilidade de aumento do valor total da emissão mediante exercício total ou parcial da opção de lote adicional de até 20%, isto é, em até R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), totalizando até R\$1.800.000.000,00 (um bilhão e oitocentos milhões de reais).
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais)
Procedimento de Distribuição	Garantia Firme para Volume Total da Oferta, equivalente a R\$1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais), sem considerar a possibilidade de aumento em razão do exercício total ou parcial da opção de lote adicional.
Séries	Série única.
Prazo	15 (quinze) anos e 1 (um) mês.
Amortização	Anual, a partir do 13º (décimo terceiro) ano, inclusive.
Juros	Semestral, sem carência.

Termos e Condições da Oferta

Taxa Teto	IPCA + 4,2725% a.a. exp b252 ou IPCA + cupom formado por “NTN-B35” + 0,80% a.a. b252 , dos dois o maior. Obs: NTN-B deverá ser a média das cotações indicativas divulgadas pela ANBIMA, apuradas no fechamento dos 3 (três) Dias Úteis imediatamente anteriores à data do <i>bookbuilding</i>.
Resgate Antecipado Facultativo	Permitido, nos termos da escritura de emissão de debêntures, a partir de 15 de maio de 2025 (inclusive), pelo saldo devedor atualizado ou pelo valor equivalente ao fluxo de pagamentos em aberto dos CRI trazido a valor presente pela NTN-B de duration mais próxima à duration remanescente dos CRI, dos dois o maior.
Garantias	Não haverá, <i>clean</i> .
Rating Mínimo da Emissão	AAA.br pela S&P.
Covenants	Não haverá.
Público alvo	Os CRI serão distribuídos publicamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem no conceito de Investidor Qualificado ou Investidor Profissional.
Distribuição e Negociação	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
Escriturador e Liquidante	Banco Bradesco S.A.
Agente Fiduciário	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.
Coordenadores	 Coordenador Líder   Coordenadores 

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Protocolo do pedido de registro na CVM	23/02/2021
2.	Publicação do Aviso ao Mercado Disponibilização deste Prospecto Preliminar aos Investidores	25/03/2021
3.	Início das apresentações de <i>Roadshow</i>	26/03/2021
4.	Encerramento das apresentações de <i>Roadshow</i>	29/03/2021
5.	Início do Período de Reserva	01/04/2021
6.	Encerramento do Período de Reserva	20/04/2021
7.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	22/04/2021
8.	Protocolo de cumprimento de vícios sanáveis	23/04/2021
9.	Registro da Oferta pela CVM	07/05/2021
10.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores	10/05/2021
11.	Data da Liquidação Financeira da Oferta	11/05/2021
12.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	13/05/2021

As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora, da Devedora e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.



SEÇÃO 1	Visão de Mercado	05
SEÇÃO 2	Destaques Rede D'Or	07
SEÇÃO 3	Tese de Investimento	12
SEÇÃO 4	Dados Financeiros	26
SEÇÃO 5	Fatores de Risco	34





Hospital Barra D'Or – Rio de Janeiro, RJ

SEÇÃO 1

Visão de mercado

**REDE D'OR
SÃO JUIZ**

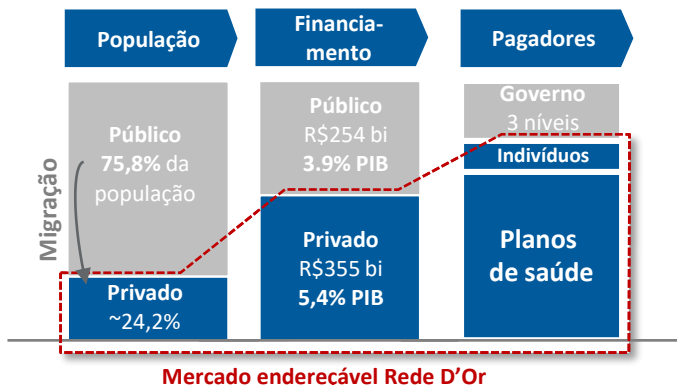


**LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRIANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

Brasil Possui Importantes Diferenciais Micro e Macro

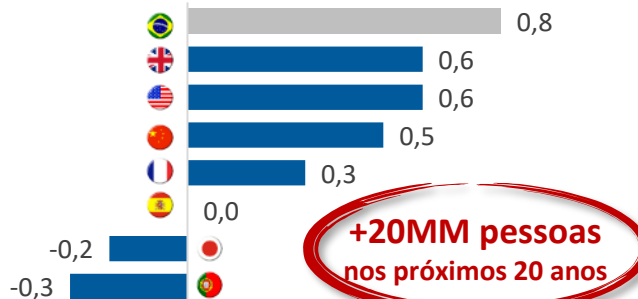
Mercado brasileiro de saúde está se transformando com base em fundamentos demográficos estruturais

1 Estrutura econômica do mercado de saúde



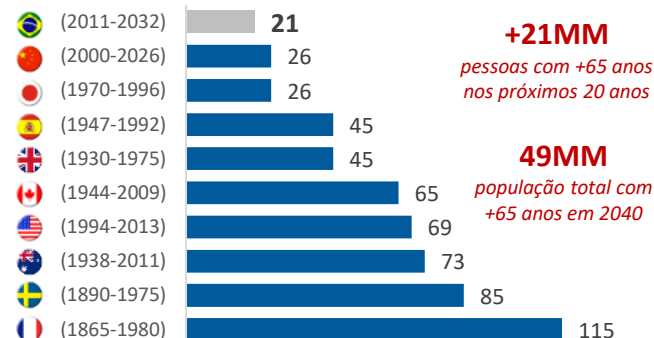
2 ...combinado com sólidos fundamentos demográficos...

Taxa média anual de crescimento populacional (%)



3 ...e acelerado envelhecimento da população

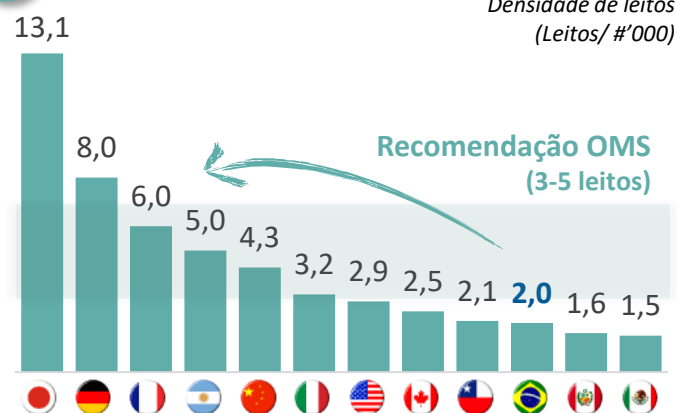
Nº de anos para a faixa de +65 anos crescer de 7% para 14%



Mercado sub-penetrado em relação a leitos, com predominância de pequenos hospitais

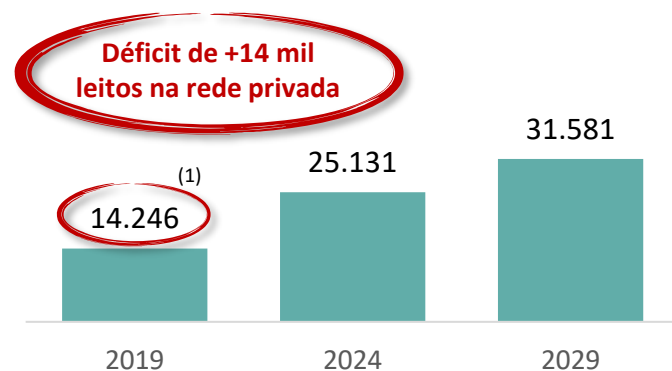
1 Densidade de leitos hospitalares

Densidade de leitos (Leitos/#'000)



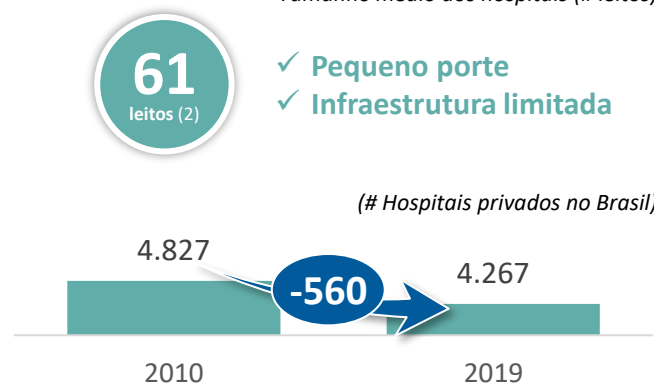
2 Crescente déficit de leitos na rede privada

Densidade de leitos (# leitos)



3 Visão geral dos hospitais no Brasil

Tamanho médio dos hospitais (# leitos)



Fonte: Rede D'Or São Luiz S.A., ANAPH, CNES, ANS, CIA e FBH

Notas: (1) Considerando expansão de beneficiários de 47 milhões para 57 milhões em 2029 com taxa de ocupação e tempo médio de estadia constantes; (2) Considera média de leitos.



Hospital Quinta D'Or – Rio de Janeiro, RJ



Propósito e cultura da Rede D'Or

Excelência em execução

Tecnologia de ponta

Obsessão por foco no cliente

Voltado para pessoas

Visão e comprometimento de longo prazo

Elevado resultado clínico

Alta qualidade percebida

Sólida performance financeira

Plano de saúde

Empresas/Famílias

Pacientes

Médicos

✓ Plataforma que impulsiona o crescimento para parceiros pagadores

✓ +2.000 clientes e ~2MM de vidas seguradas pela D'Or Consultoria

✓ Alto índice NPS (67 geral e 89 para marca Star)

✓ Excelente tecnologia e resultado clínico com alto NPS

Fonte: Rede D'Or São Luiz S.A.

Oferecer excelente atendimento médico, expandido o acesso a saúde de qualidade

Rede D'Or Sempre Pensando a Frente da Curva

Mais de 40 anos construindo nosso ecossistema da melhor maneira possível...



Fonte: Rede D'Or São Luiz S.A.

Proposta de Valor Única Gerando Crescimento Contínuo



Fonte: Rede D'Or São Luiz S.A.

Iniciativas Ambientais e Sociais Relevantes

Os resultados da Rede D'Or caminham lado a lado com o compromisso com a sustentabilidade e iniciativas ESG



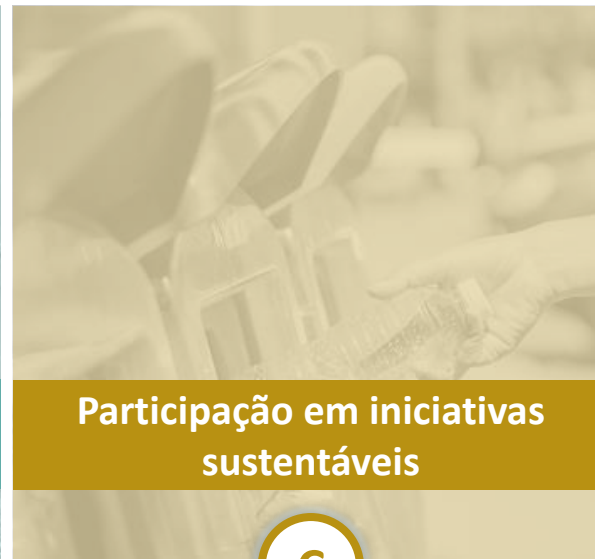
**Sustentabilidade
na construção de projetos**

A



**Eficiência e segurança
energética e hídrica**

B



**Participação em iniciativas
sustentáveis**

C



Investimento na comunidade

D

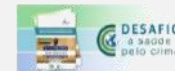
- ✓ Novas instalações projetadas com soluções de otimização de consume de energia

Gerador de vapor com recuperação de calor, energia solar

- ✓ Redução de equipamentos visando redução de emissões de CO2 e eficiência no consumo de água/energia

R\$61,4MM investidos nos últimos 5 anos

- ✓ Foco em iniciativas sustentáveis e transparência através do report GRI



- ✓ Investimentos contínuos em múltiplos projetos sociais com impactos na comunidade

- Plano de saúde para +50 mil famílias
- +R\$50 MM investidos em projetos sociais em 2019

Fonte: Rede D'Or São Luiz S.A. Formulário de Referência da Devedora, disponível para acesso no site da CVM - <https://www.gov.br/cvm/pt-br> e no site da Devedora.



Hospital São Luiz Jabaquara – São Paulo, SP



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



Por que nos destacamos?

Maior ecossistema de saúde privada do país

1

Presença nacional, ampla rede de clientes e crescente mercado endereçável

2

Qualidade e complexidade impulsionando crescimento de receita e do *Share of Wallet*

3

Plataforma baseada em tecnologia impulsionando crescimento, qualidade e eficiência

4

Reconhecida oportunidade para crescimento orgânico e inorgânico

5

Distinta plataforma em mercado com relevante barreira de entrada

6



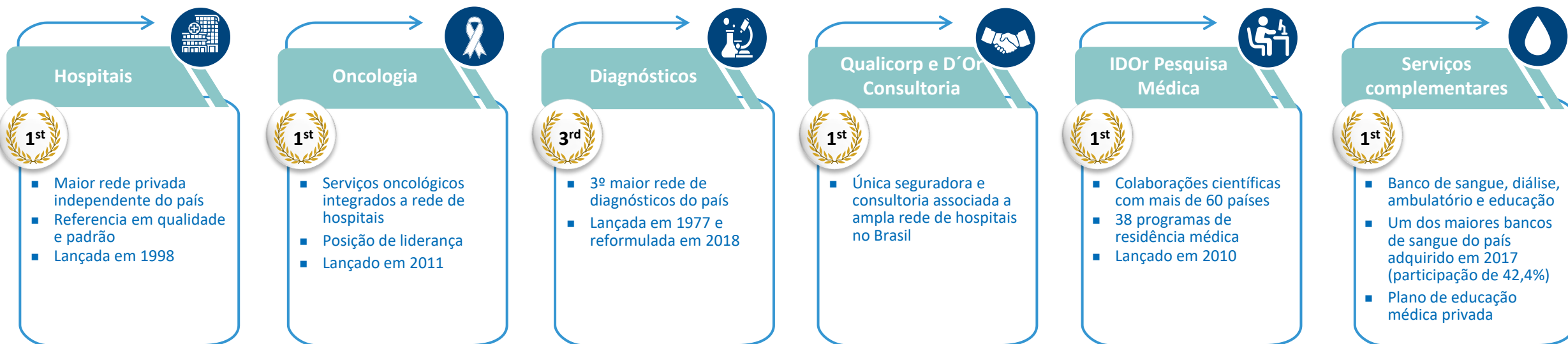
• Fonte: Rede D'Or São Luiz. S.A.



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

Maior Ecossistema de Saúde Privada do Brasil

Plataforma de destaque para soluções de saúde com posição de liderança em toda a cadeia de valor não sujeita a risco regulatório

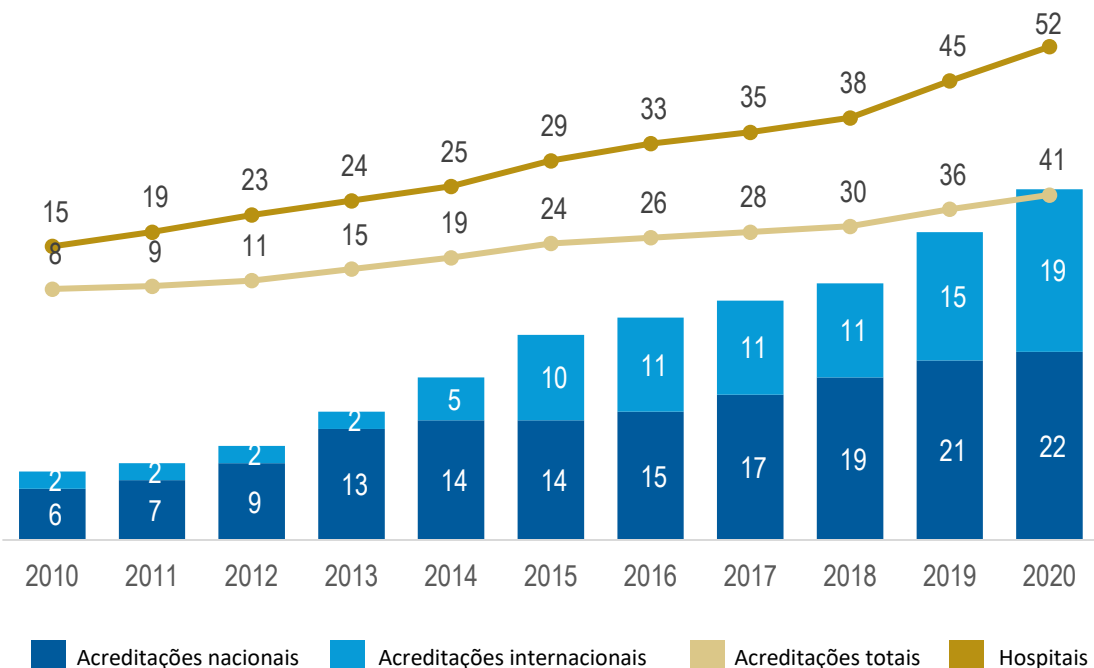


Fonte: Rede D'Or São Luiz S.A., ANAHP, CNES.

Buscando Excelência com Indicadores Clínicos Superiores

Excelência e obsessão por qualidade traduzidas no nível de creditações

Evolução das Creditações dos Hospitais Rede D'Or (1, 2)



Contínua melhora dos indicadores clínicos, evidenciando operação de referência no setor

	2015	2016	2017	2018	2019
Tempo de estadia em UTI	5.48	5.70	5.35	5.21	5.00
Taxa de mortalidade cirúrgica	0.28%	0.25%	0.21%	0.20%	0.17%
Ventilador associado a Pneumonia	3.90%	2.64%	2.15%	1.68%	1.43%
Infecção de cateter urinário	2.03%	1.53%	1.23%	0.77%	0.79%
Infecção sanguínea relacionada a cateter	3.16%	1.70%	1.22%	0.99%	0.88%

• Fonte: Rede D'Or São Luiz S.A.; Notas: (1) A diferença entre número total de hospitais e o número de hospitais acreditados recentemente inaugurados/adquiridos e em preparação para acreditação; (2) Acreditações internacionais requerem operação de pelo menos 6 meses.

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

Foco Máximo nos Melhores Padrões de Qualidade e Experiência do Usuário

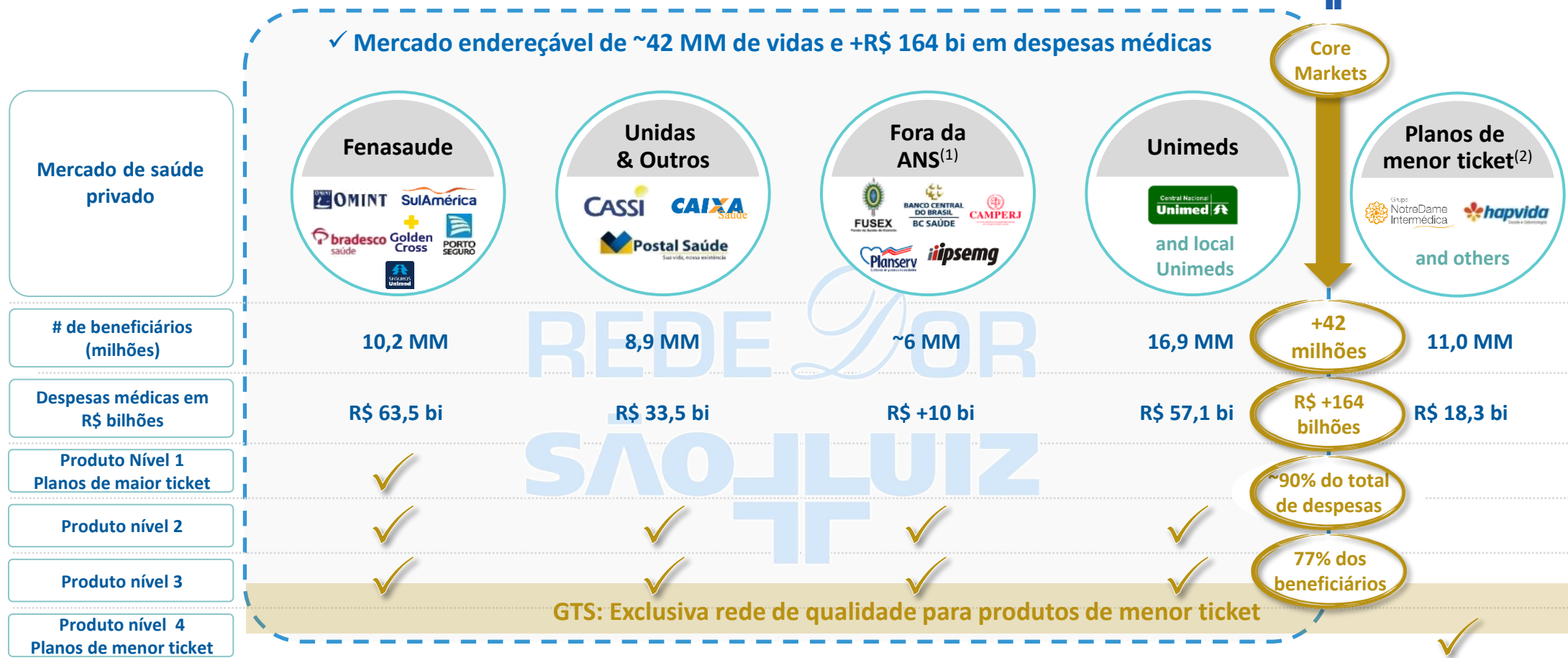
Avaliações públicas de satisfação do cliente evidenciam nossa percepção superior de produtos e serviços em todas as marcas



• Fonte: Rede D'Or São Luiz S.A. e Google Reviews em 5 de Novembro, 2020. (1) Considera os 10 maiores hospitais por receita bruta em 2019. (2) Considera média de todos os hospitais

Parceiro Preferencial das Grandes Seguradoras e Planos de Saúde não Verticalizados

Rede D'Or possui amplo mercado endereçável, estando apto a capturar demanda em todos os tickets



• Fonte: Rede D'Or São Luiz S.A.; IBGE, Anaph e ANS

• Notas: (1) Market share de beneficiários estimados, não auditado pela ANS; (2) Considera companhias verticalizadas e operadores de planos de saúde com receita PMPM abaixo de R\$ 200, excluindo Unimed.

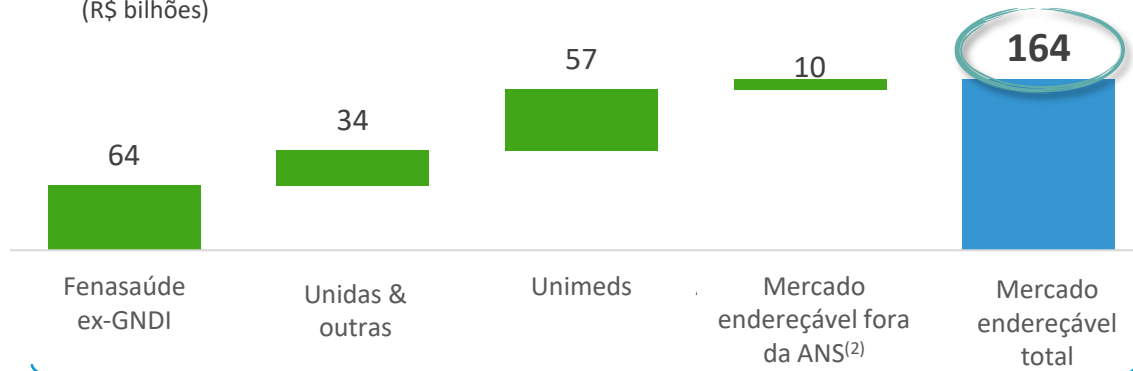


Player Relevante em Mercado Ainda Fragmentado

Amplo espaço para ganho de *market share*...

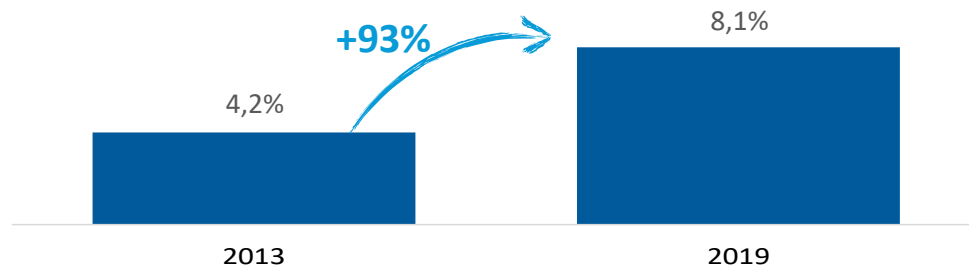
Tamanho de Mercado ⁽¹⁾

(R\$ bilhões)

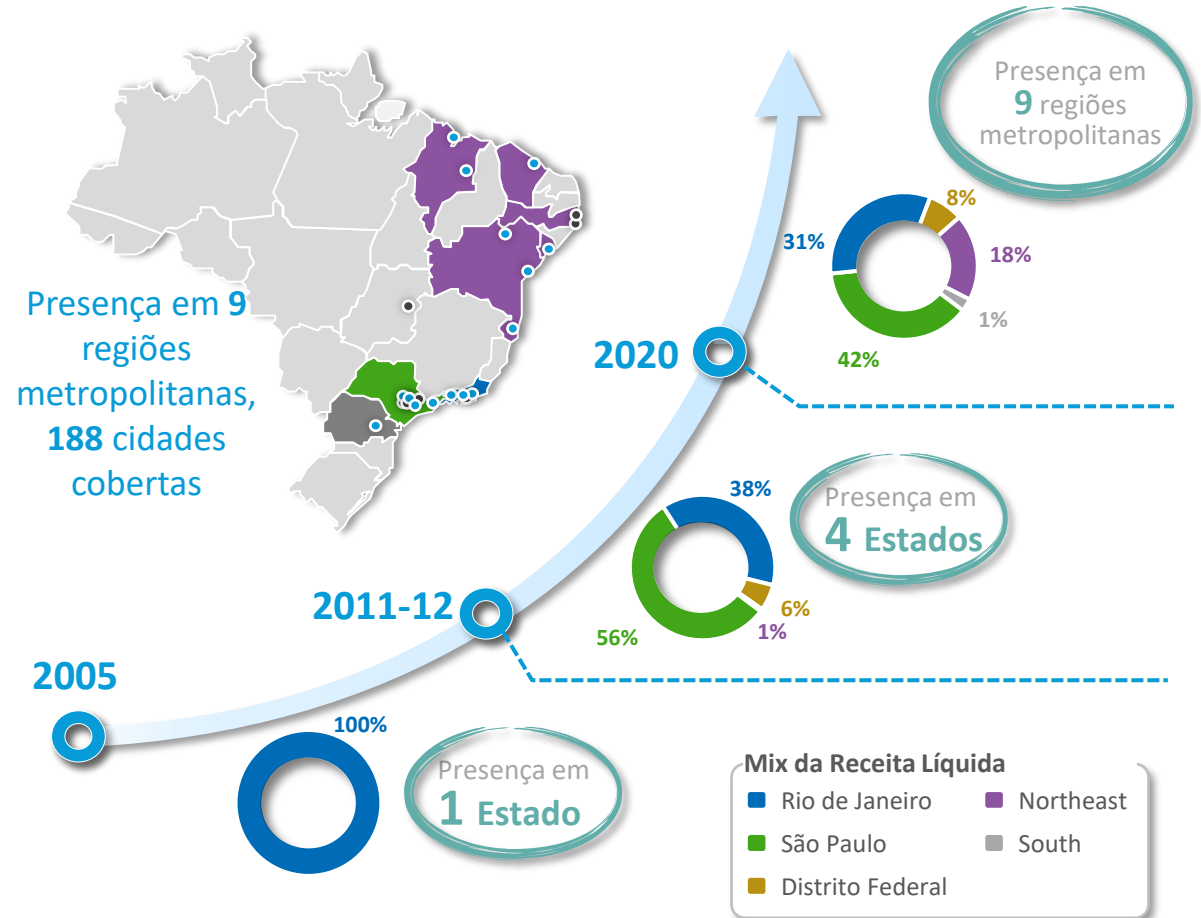


Mercado atendido por pequenos players: elevado potencial de substituição e crescimento de Market share

Evolução do Market Share da Rede D'or



...com impressionante *track record* na consolidação do mercado brasileiro



Fonte: Rede D'Or São Luiz S.A., Planilha de Fundamentos 4T20, ANAHP, ANS e IBGE | Notas: (1) Considera despesas médicas de 2019; (2) Market share de beneficiários estimado não auditado pela ANS.



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

Plataforma de Tecnologia Possibilitando Resultados Superiores para todos Stakeholders

Tecnologia projetada para engajar membros, apoiar médicos e ajudar pagadores e empregadores



- Conceito paciente único
- Portal de saúde centralizado
- Ampla disponibilidade de serviços médicos
- Digital / Virtual / Telemedicina

20% dos atendimentos agendados por nossa Plataforma digital



- Conceito médico único
- Portal centralizado de monitoramento
- Suporte para decisões clínicas
- Redução de tarefas administrativas
- Gerenciamento/agendamento de referências simplificado e em tempo real

Coordenação do cuidado permitindo maior penetração em novos mercados



- Fortalecimento do engajamento com paciente
- Condução do paciente através de continuum de cuidados

Melhorando CEx e reforçando posição indispensável para pagadores



- Analytics da saúde e atendimento da população
- Ferramentas de design de produtos e benefícios

Controle de custos e gestão de benefícios

Companhia "data-driven" suportada por sólida Infraestrutura de TI e ferramentas de dados proprietárias



- ✓ Operação escalável
- ✓ Negociações comerciais em base unificada
- ✓ Otimização de G&A e COG
- ✓ Plataforma de **Coordenação de Atendimento**
- ✓ **Produto GTS**
- ✓ **CRM médico**

Plataforma digital única aumentando volume de pacientes

- ✓ **+1 milhão** de visitas/mês no website
- ✓ **Soluções** como agendamento de consultas e **telemedicina**
- ✓ **~20% das consultas** agendadas via ferramenta digital
- ✓ Agendamento em **menos de 2 minutos**



Fonte: Rede D'Or São Luiz S.A.

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

...Suportado por Estratégia Vencedora e Conhecimento de Mercado

ESTRATÉGIA PLUG & PLAY



CONSOLIDADOR NATURAL

(# de transações acumuladas desde 2007)

41

hospitais

35

Clínicas oncológicas

21

SADT

35

Outros

• Fonte: Rede D'Or São Luiz S.A e ANAHP

GRANDE MERCADO ENDEREÇÁVEL

Imenso mercado de hospitais...

...com relevante deficit de leitos na rede privada...



Excelente track record de aquisições e expansão do nosso ecossistema



Autorregulação
ANBIMA

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

Sólido track record da Rede D'Or e Expertise de Integração de Múltiplas Adquiridas

Áreas chave de extração de valor

Maior complexidade e fluxo

Acreditação de grandes seguradoras

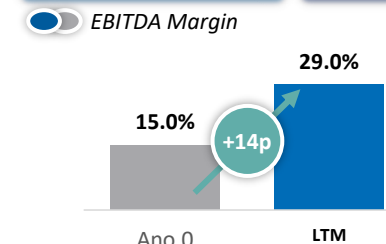
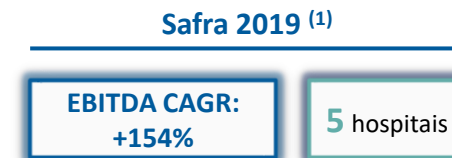
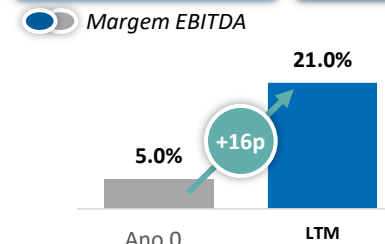
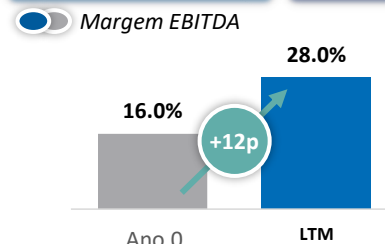
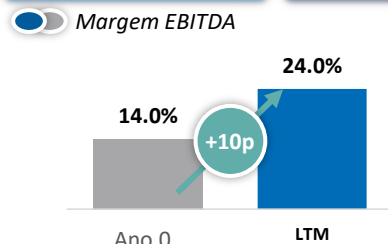
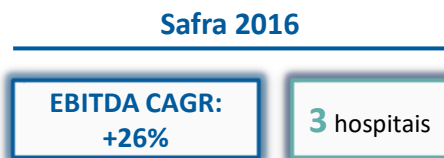
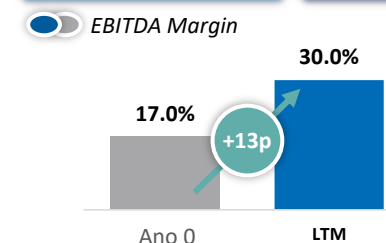
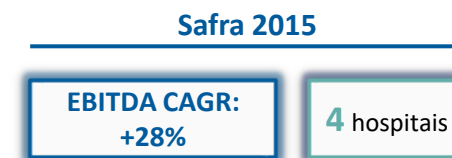
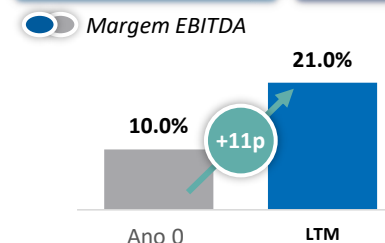
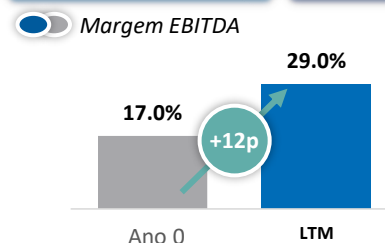
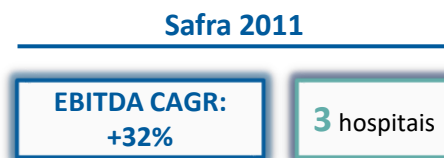
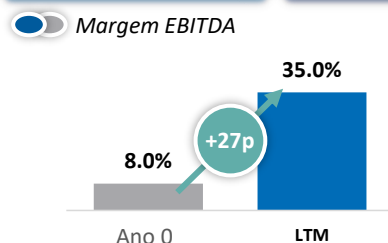
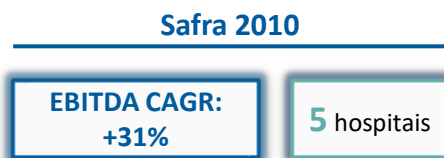
Integração das áreas corporativas

Suprimentos

Melhora do resultado clínico e NPS

Investimento em tecnologia de ponta

Otimização de Kgiro e gestão de caixa



Fontes: Rede D'Or São Luiz, S.A | Notas: (1) Não inclui Samer, Rio Mar, Jutta Batista e Aviccena devido a falta de dados históricos em Dez/2019; Melhora do desempenho financeiro representa extrapolação ilustrativa da experiência histórica; aplica a média ponderada das safra de coortes de M&A anteriores

Greenfield e Brownfield: Uso de Capital com Pay-back Rápido e ROIC Significativo

Experiência destacada na entrega de projetos: ROIC agregado de 23,4% ⁽¹⁾

Execução incomparável...

Projetos Brownfields maduros



ROIC
26,3%

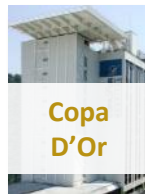
Oncologia
SP

ROIC
46,5%



Sino
Brasileiro

ROIC
32,6%



Copa
D'Or

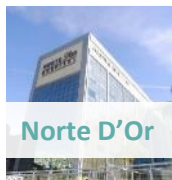
ROIC
41,6%

Brownfield planejado

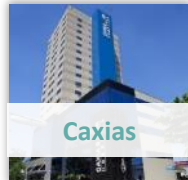


Sino Brasileiro
São Paulo
89 leitos

Projetos Greenfields maduros



ROIC
24,1%



ROIC⁽¹⁾
247%



São Caetano

ROIC
20,8%

Greenfields planejados



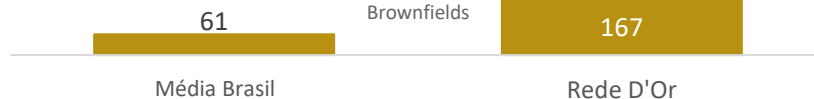
**São Luiz
Campinas**
260 leitos



Barra D'Or II
Rio de Janeiro
262 leitos

Impacto Brownfields

por hospital



Fonte: Rede D'Or São Luiz S.A. | Notas: (1) Considera venda com arrendamento do imóvel. ROIC: $(EBITDA - Depreciação) * (1 - \text{taxa de imposto efetivo}) / (CAPEX depreciado + Kgiro + \text{ágio})$, Dez-2019

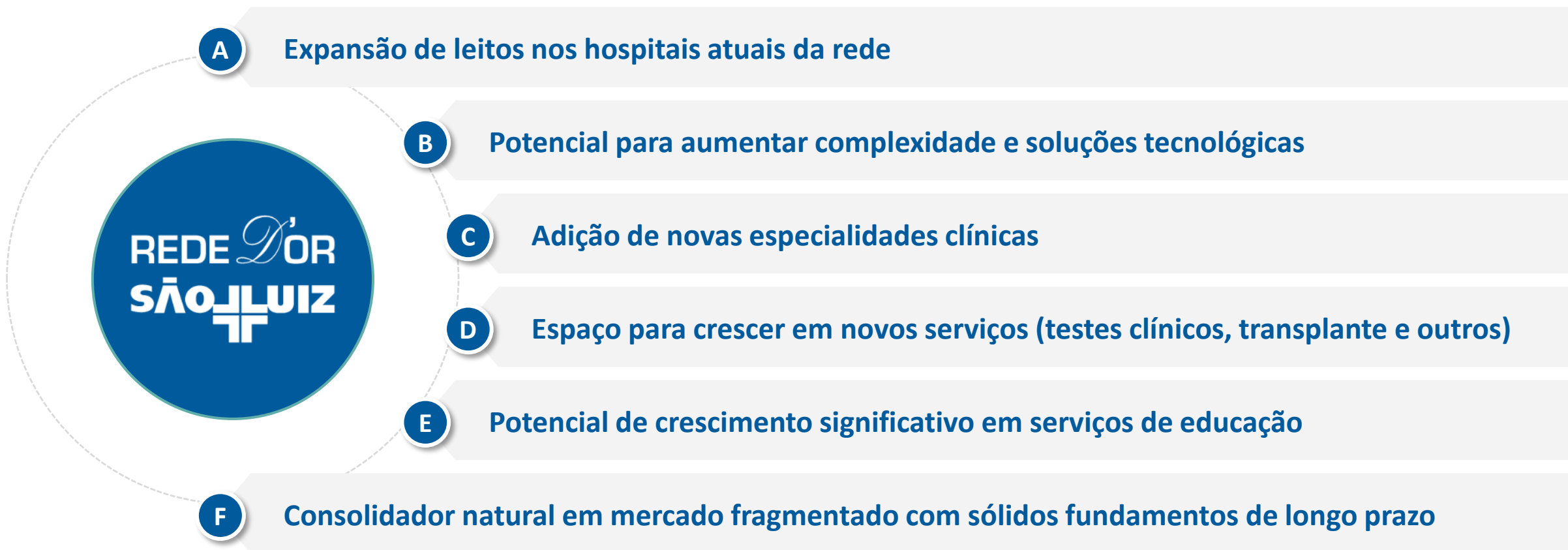
Barreiras de Entrada Relevantes: Escala, Crescimento Sustentável e Rentabilidade

Posicionamento sólido com relevantes barreiras de entrada



• Fonte: Rede D'Or São Luiz, S.A. e Planilha de Fundamentos 4T20, disponível para acesso no site da Devedora (ri.rededorsaoluiz.com.br).

O Início de um Novo Ciclo



• Fonte: Rede D'Or São Luiz S.A.



SEÇÃO 4

**Dados
financeiros**

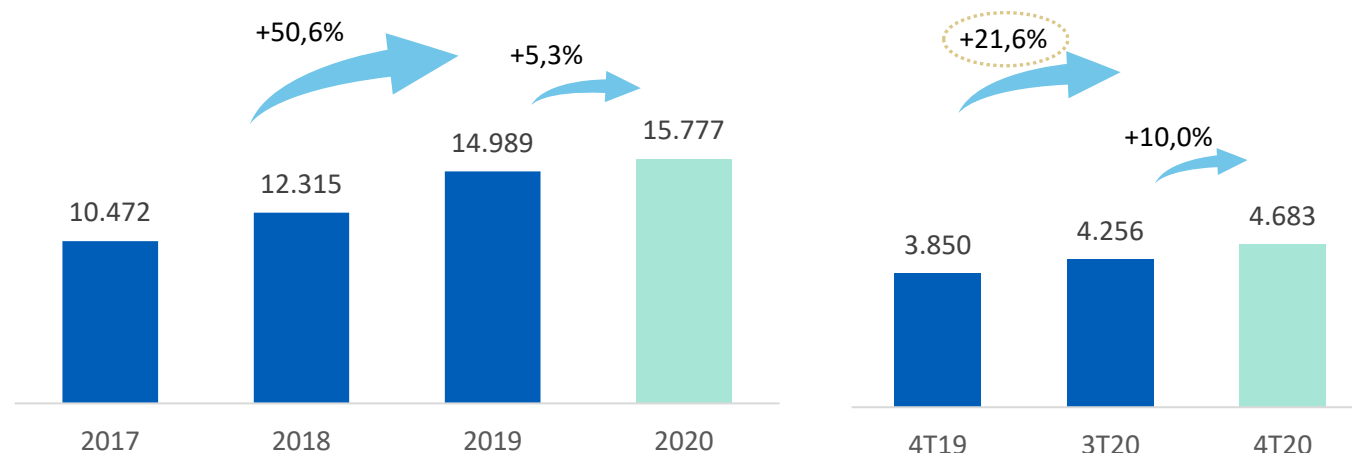
**REDE D'OR
SÃO LUIZ**

Hospital Copa Star – Rio de Janeiro, RJ

Receita

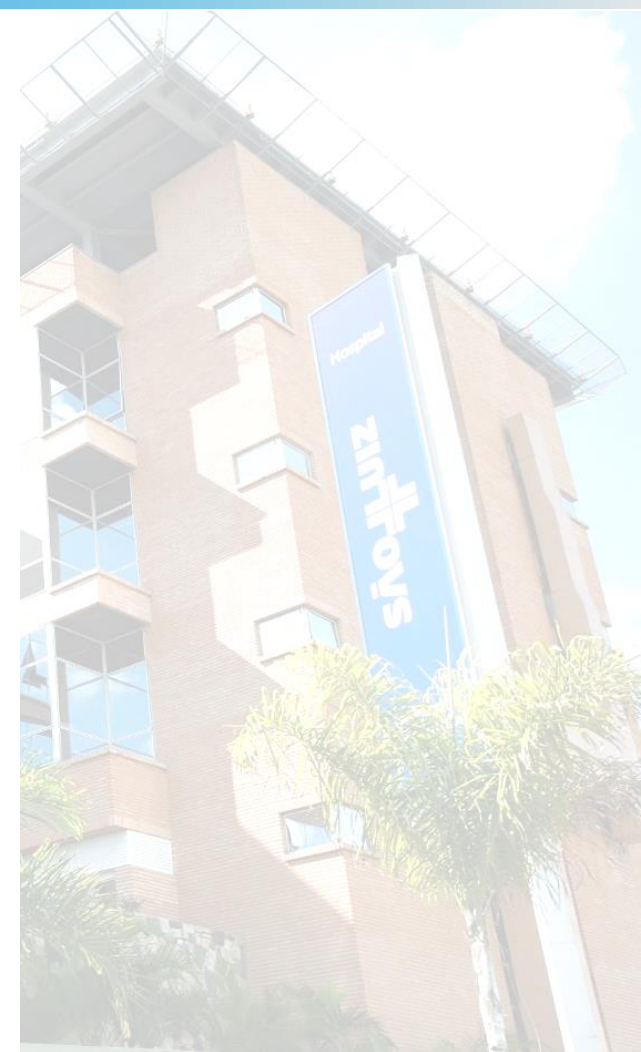
Receita Bruta

(R\$ milhões)



(R\$ milhões)	4T20	4T19	Δ %	3T20	Δ %	2020	2019	Δ %
Receita bruta	4.683,2	3.850,3	21,6%	4.255,5	10,0%	15.776,6	14.989,1	5,3%
Hospitais e outros	4.394,8	3.634,6	20,9%	3.972,9	10,6%	14.672,7	14.081,3	4,2%
Oncologia ambulatorial	288,3	215,7	33,7%	282,6	2,0%	1.103,9	907,7	21,6%
Deduções da receita	(514,9)	(422,0)	22,0%	(447,7)	15,0%	(1.747,2)	(1.669,2)	4,7%
Glosas	(239,1)	(212,5)	12,5%	(207,4)	15,3%	(833,7)	(833,9)	0,0%
Tributos sobre a receita	(275,8)	(209,5)	31,6%	(240,3)	14,8%	(913,5)	(835,4)	9,4%
Receita Líquida	4.168,3	3.428,3	21,6%	3.807,8	9,5%	14.029,4	13.319,8	5,3%

Fonte: Rede D'Or São Luiz. S.A., Apresentação de Resultados 4T20 e Demonstrações Financeiras da Devedora do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020 e 2019, disponíveis para acesso no site da Devedora (ri.rededorsaoluiz.com.br).

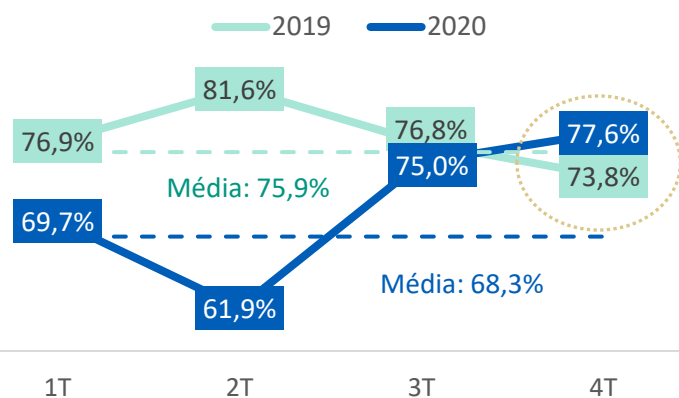


Operacional - Hospitalar

32

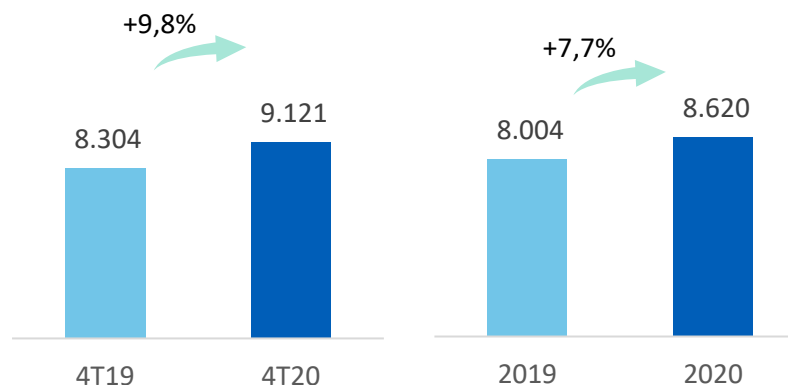
Taxa de Ocupação de Leitos

(média do período)



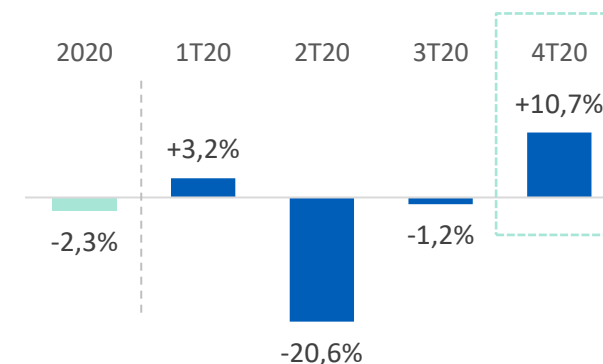
Ticket médio

(Receita total / Paciente-dia; R\$)



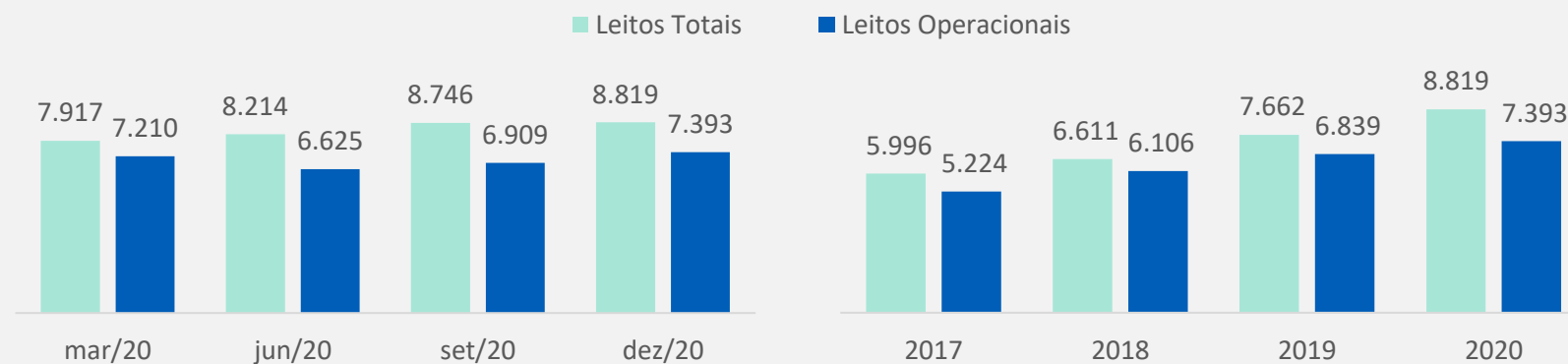
Volume (Paciente-dia)

(ano/ano)



Número de Leitos

(fim do período)



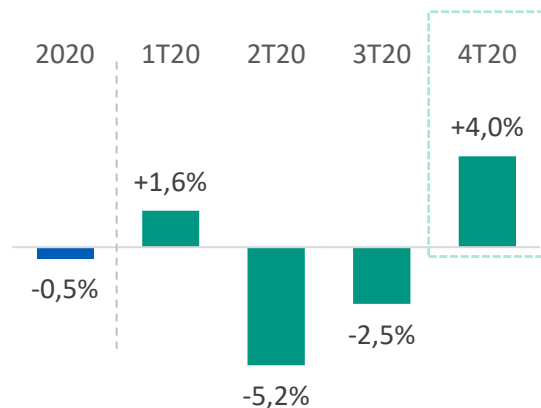
Fonte: Rede D'Or São Luiz, S.A. e Apresentação de Resultados 4T20, disponível para acesso no site da Devedora (ri.rededorsaoluiz.com.br).



Operacional - Oncologia

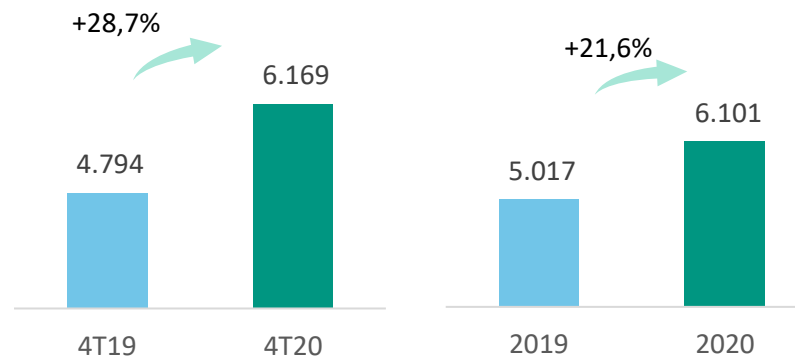
Volume de procedimentos

(infusões ambulatoriais, ano/ano)



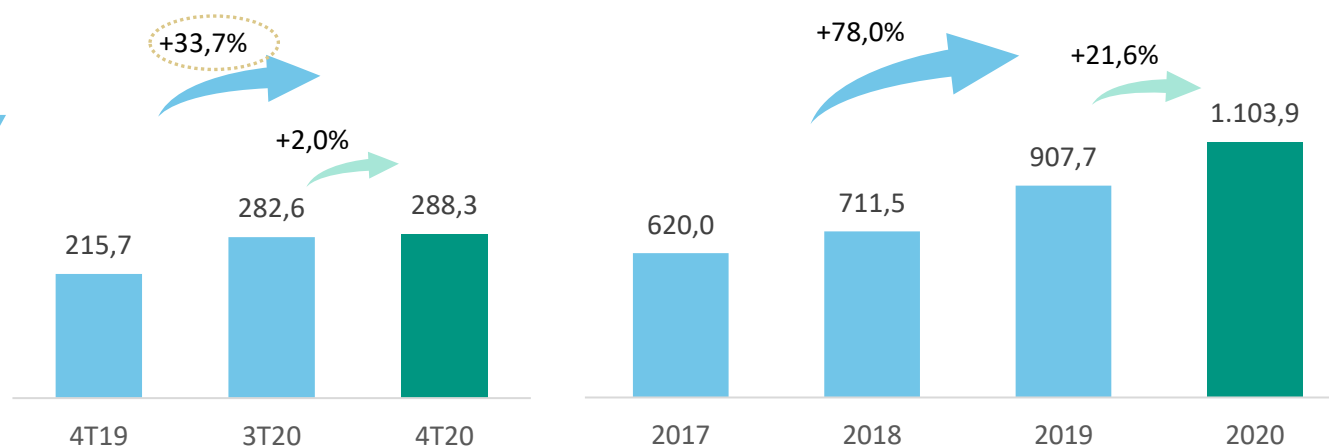
Ticket médio

(Receita oncologia / procedimentos; R\$)



Receita bruta oncológica

(R\$ milhões)



Fonte: Rede D'Or São Luiz, S.A. e Apresentação de Resultados 4T20, disponível para acesso no site da Devedora (ri.rededorsao Luiz.com.br).

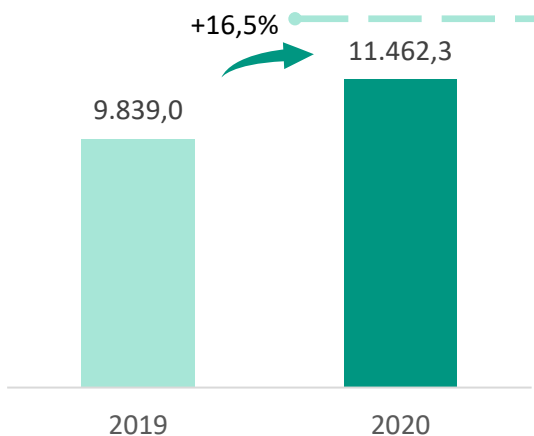
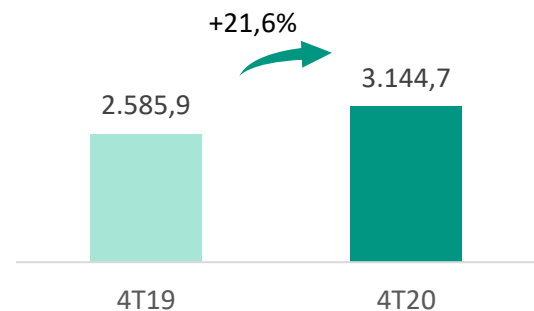


LEIA O PROSPECTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Custos e Despesas

Custo dos serviços prestados

(R\$ milhões)

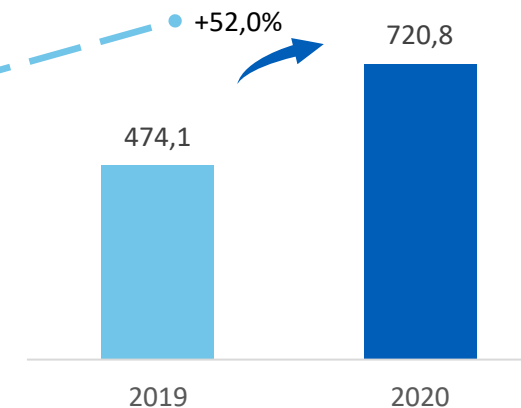
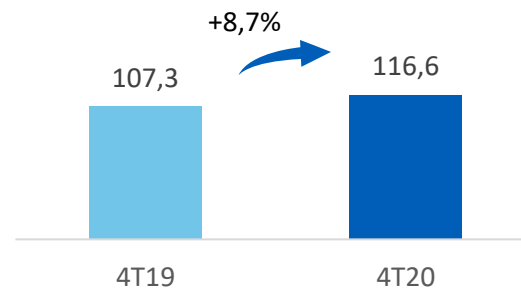


Destaques: aumento das unidades devido às aquisições de 2020, custos com contratações e materiais relacionados à pandemia, e expansão do segmento de oncologia.

Destaques: despesas não-recorrentes e sem efeito-caixa, relacionadas à substituição dos planos de opção de compra de ações do modelo *Stock Options* para o modelo de *Ações Restritas*.

Despesas gerais e administrativas

(R\$ milhões)

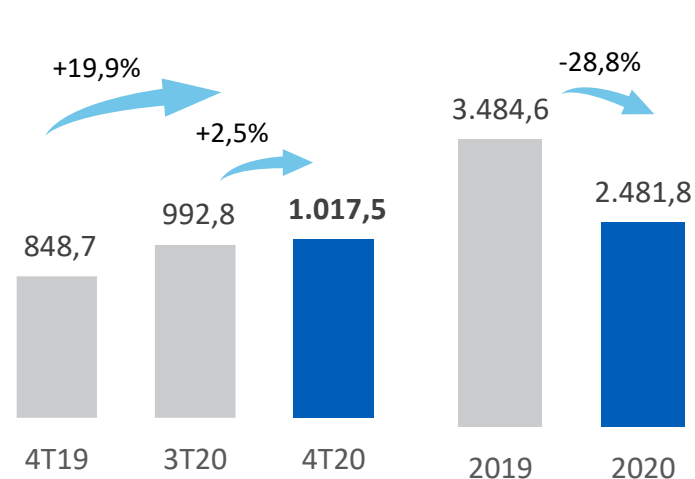


Fonte: Rede D'Or São Luiz, S.A. e Apresentação de Resultados 4T20, disponível para acesso no site da Devedora (ri.rededorsaoluiz.com.br).

EBITDA

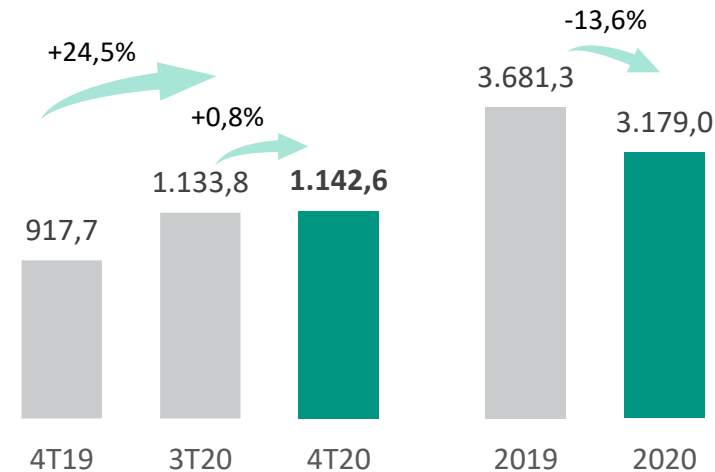
EBITDA

(R\$ milhões)



EBITDA Ajustado

(R\$ milhões)



(R\$ milhões)	4T20	4T19	Δ %	3T20	Δ %	2020	2019	Δ %
Receita líquida	4.168,3	3.428,3	21,6%	3.807,8	9,5%	14.029,4	13.319,8	5,3%
EBITDA	1.017,5	848,8	19,9%	992,8	2,5%	2.481,8	3.484,6	-28,8%
Margem EBITDA (%)	24,4%	24,8%	-0,3 p.p.	26,1%	-1,7 p.p.	17,7%	26,2%	-8,5 p.p.
EBITDA Ajustado	1.142,6	917,7	24,5%	1.133,8	0,8%	3.179,0	3.681,3	-13,6%
Margem EBITDA Ajustado (%)	27,4%	26,8%	0,6 p.p.	29,8%	-2,4 p.p.	22,7%	27,6%	-5,0 p.p.

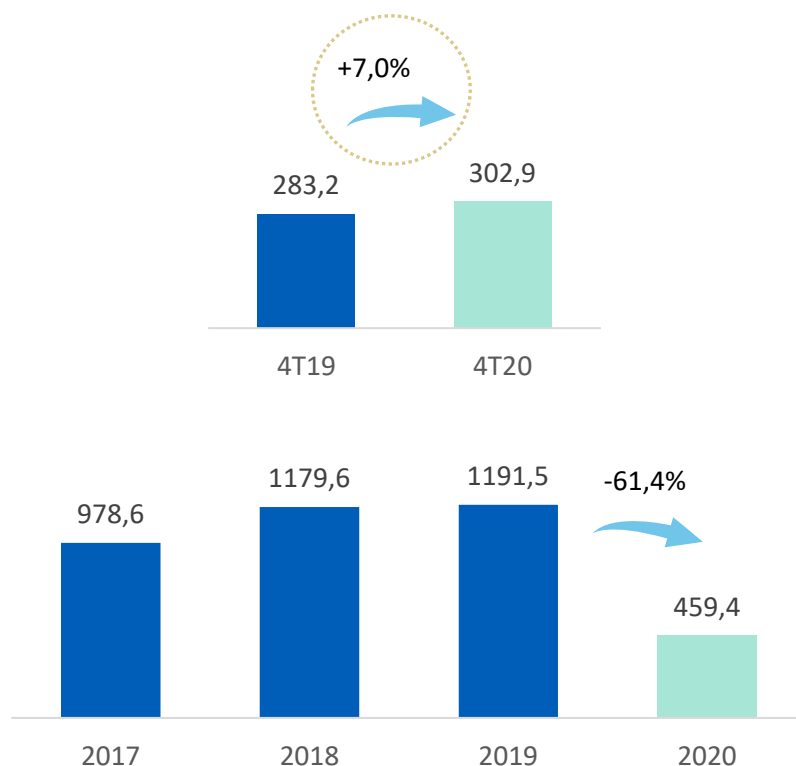
Fonte: Rede D'Or São Luiz. S.A. Apresentação de Resultados 4T20 e Demonstrações Financeiras da Devedora do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020 e 2019, disponíveis para acesso no site da Devedora (ri.rededorsaoluiz.com.br).

Lucro Líquido e Fluxo de Caixa

36

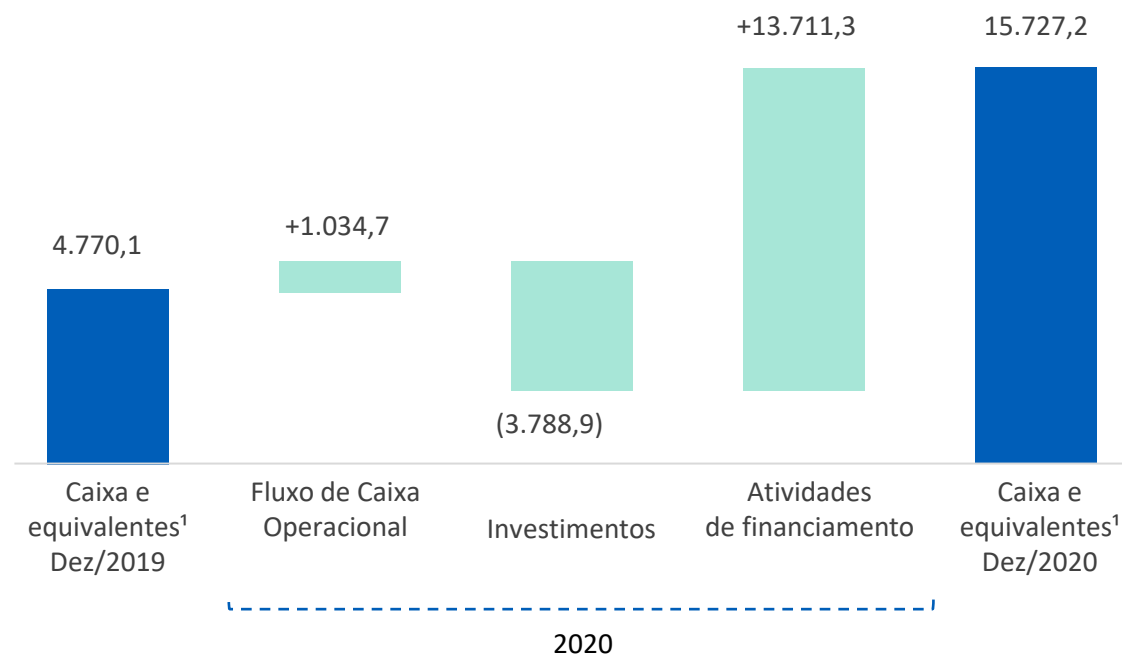
Lucro Líquido

(R\$ milhões)



Fluxo de Caixa

(Classificação gerencial – R\$ milhões)

¹Caixa, equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários

Fonte: Rede D'Or São Luiz. S.A. Apresentação de Resultados 4T20 e Demonstrações Financeiras da Devedora do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020 e 2019, disponíveis para acesso no site da Devedora (ri.rededorsao Luiz.com.br).

Em 31 de dezembro de 2020

Dívida Bruta: **R\$21.234 M**

Custo médio da dívida bruta: **CDI + 1,8% a.a.**

Prazo Médio da Dívida Bruta: **5,3 anos**

% da dívida em moeda estrangeira: **39,6%**

% da dívida em moeda estrangeira com hedge cambial integral: **100%**

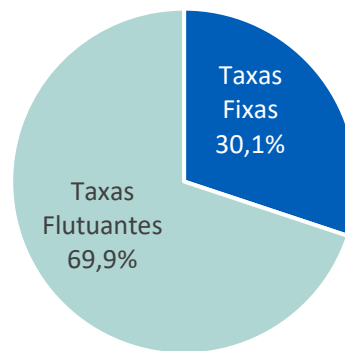
Caixa e equivalentes¹: **R\$15.727 M**

Dívida Líquida: **R\$5.506,8 M**

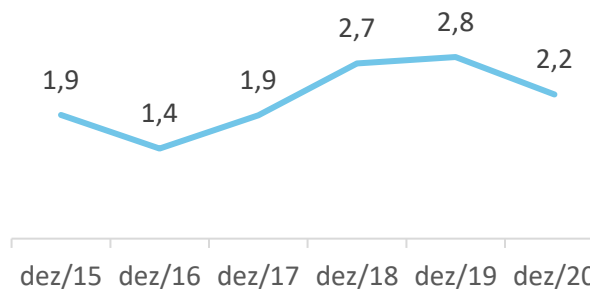
Dívida Líquida/EBITDA: **2,22x**

Covenants atrelados à índices de alavancagem: **Não há**

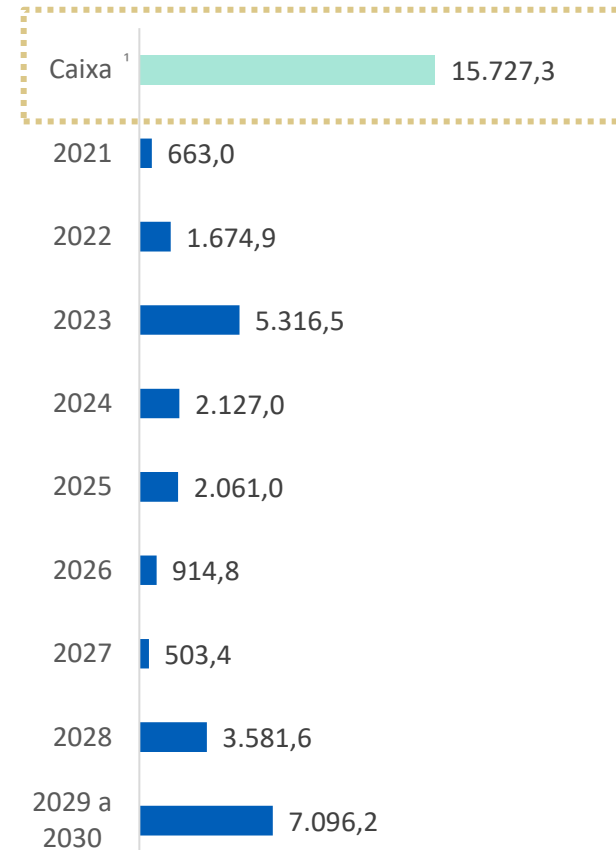
Perfil da dívida bruta por indexadores



Dívida Líquida / EBITDA



Cronograma de amortização do endividamento (R\$ million)



¹Caixa, equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários

Fonte: Rede D'Or São Luiz. S.A. Apresentação de Resultados 4T20 e Demonstrações Financeiras da Devedora do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020 e 2019, disponíveis para acesso no site da Devedora (ri.rededorsaoluiz.com.br).



SEÇÃO 5

**Fatores de
Risco**

**REDE D'OR
SÃO JUIZ**

Hospital Barra D'Or – Rio de Janeiro, RJ

- Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas no Prospecto Preliminar e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.
- Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e/ou da Devedora poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.
- Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.
- Para os efeitos desta Seção, quando se 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 “4.2. Descrição dos Principais Riscos de Mercado”, incorporados por referência no Prospecto Preliminar.
- **1. Riscos da Operação**
 - **1.1. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores**
 - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor.

Fatores de Risco

- Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.
- **1.2. 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, cujos patrimônios são administrados 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, 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, 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.
- **1.3. Não realização adequada 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 do artigo 13 da Lei nº 9.514, 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 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.**
- Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de

Fatores de Risco

- satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.
- **1.4. 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.
- **1.5. Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários sejam depositados em outra conta que não seja a Conta do Patrimônio Separado**
- Em seu curso normal, o recebimento do fluxo de caixa dos Créditos Imobiliários fluirá para a Conta do Patrimônio Separado. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Emissora, que não a Conta do Patrimônio Separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários sejam desviados por algum motivo como, por exemplo, a falência da Emissora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta que não a conta do Patrimônio Separado poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários.

2. Riscos dos CRI e da Oferta

2.1. Riscos relacionados à Tributação dos CRI

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

2.2. 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

Fatores de Risco

- que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento dos CRI.
- Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.
- **2.3. Quórum de deliberação em Assembleia Geral**
- Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por maioria simples dos presentes nas respectivas Assembleias Gerais, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os titulares dos CRI.
- **2.4. A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding pode afetar adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI e poderá resultar na redução da liquidez dos CRI**
- A Remuneração dos CRI será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Nos termos da regulamentação em vigor, serão aceitas no Procedimento de *Bookbuilding* intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que pode impactar adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI e poderá promover a redução da liquidez esperada dos CRI no mercado secundário.
- **2.5. Indisponibilidade de Negociação dos CRI no Mercado Secundário até o Encerramento da Oferta**
- O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá apenas no 1º Dia Útil subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme a seção “Cronograma de Etapas da Oferta” do Prospecto, observado também o disposto no artigo 48, inciso II, da Instrução CVM 400. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.
- **2.6. Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora**
- As informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a

- veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no prospecto e formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora.
- Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e no Formulário de Referência da Devedora constantes do Prospecto, do Formulário de Referência da Emissora e/ou do Formulário de Referência da Devedora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão.
- **2.7. Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado Facultativo Total e Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário**
- Conforme descrito no Termo de Securitização, de acordo com informações descritas na Seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta”, item “Resgate Antecipado Facultativo Total” e “Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI” do Prospecto, nos termos do Termo de Securitização, haverá o Resgate Antecipado Facultativo Total caso a Devedora, a seu exclusivo critério, decida realizar, e independentemente da vontade do Debenturista e, consequentemente, dos titulares dos CRI, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, a qualquer tempo e com a publicação de comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total ou por meio de tal comunicação de forma individual, dirigida ao Debenturista. Haverá o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI na ocorrência (i) da declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 7.27 da Escritura de Emissão das Debêntures e (ii) do resgate antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 7.18 da Escritura de Emissão das Debêntures.
- Nesses casos, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI. O Resgate Antecipado dos CRI pode impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.
- **2.8. Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio**
- Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a ser definido no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio, será o mesmo para todos os CRI. Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora e/ou dos Coordenadores, poderão ser negociados pelos novos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado.

Fatores de Risco

- Na ocorrência do resgate antecipado das Debêntures, os recursos decorrentes deste pagamento serão imputados pela Emissora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI.
- **2.9. Restrição de negociação até o encerramento da oferta e cancelamento da oferta**
 - Não haverá negociação dos CRI no mercado secundário até a publicação do Anúncio de Encerramento. Considerando que o período máximo de colocação aplicável à Oferta poderá se estender a até 6 (seis) meses contados da divulgação do Anúncio de Início, os Investidores que subscreverem e integralizarem os CRI poderão ter que aguardar durante toda a duração deste período para realizar negociação dos CRI. Nesse sentido, a indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário poderá afetar negativamente a liquidez dos Investidores. Ainda, a Emissão está condicionada ao cumprimento de determinadas condições precedentes pela Devedora, nos termos do Contrato de Distribuição, inclusive para exercício da garantia firme pelos Coordenadores. Caso não haja demanda suficiente de Investidores, e alguma de referidas condições de exercício da garantia firme não sejam cumpridas, a Emissora cancelará os CRI emitidos. O Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário, bem

como possibilidade de cancelamento da emissão pelos eventos aqui descritos, como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

- **3. Riscos dos Créditos Imobiliários**

- **3.1. Ausência de garantia e risco de crédito da Devedora**

- Não foram 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 remunerações 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.**

- **3.2. 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.

Fatores de Risco

- 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 no Termo de Securitização.
- Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos.
- Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e Amortização 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 no Termo de Securitização.
- **3.3. A subscrição e integralização das Debêntures e o pagamento do Valor da Integralização das Debêntures dependem da implementação de condições precedentes, estabelecidas no boletim de subscrição das Debêntures, 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 e boletim de subscrição das Debêntures.
- A não verificação total das condições precedentes elencadas no boletim de subscrição das Debêntures poderá impedir o pagamento do Valor da Integralização das Debêntures, com impacto aos Titulares dos CRI, tendo em vista que o lastro dos CRI estará comprometido.
- **3.4. Risco de origemação e formalização dos Créditos Imobiliários**
 - A CCI representa os Créditos Imobiliários, oriundos das Debêntures. Problemas na origemação e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.
- **3.5. Risco de Vencimento Antecipado ou Resgate Antecipado dos Créditos Imobiliários**
 - A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 13 da Lei nº 9.514, 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 no Termo de Securitização.

- **Nesse caso, poderia 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 sua Data de Vencimento dos CRI.
- Na ocorrência de Resgate Antecipado Total das Debêntures ou verificação um dos Eventos de Inadimplemento das Debêntures (as quais constam com algumas condições menos favoráveis à Debenturista e, consequentemente, aos Titulares dos CRI), seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, tal situação acarretará em redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares dos CRI.
- **3.6. Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização**
- 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, consequentemente, a Amortização e a Remuneração dos CRI.

- **3.7. Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado**
- Nos termos do Parágrafo Único do Artigo 12 da Lei 9.514/1997, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora era, na data base de 31 de dezembro de 2020, de R\$ 1.191.066,20 (um milhão, cento e noventa e um mil, sessenta e seis reais e vinte centavos), que corresponde à pouco mais de 0,07% (sete centésimos por cento) do total da Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.
- **3.8. Ausência de Coobrigação da Emissora**
- O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não contam com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização 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, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

3.9. Riscos de Formalização do Lastro da Emissão

- O lastro da CCI é composto pelas Debêntures. Falhas na constituição ou formalização da Escritura de Emissão de Debêntures ou da 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.

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

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

3.11. Risco de indisponibilidade do IPCA

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

4. Riscos Relacionados à Devedora e ao Setor de Atuação da Devedora

- **4.1. A extensão da pandemia de COVID-19, a percepção de seus efeitos, ou a forma pela qual tal pandemia impactará os negócios da Devedora depende de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, podendo resultar em um efeito adverso relevante para a Devedora e sua capacidade de continuar operando seus negócios.**

Fatores de Risco

- Surtos ou potenciais surtos de doenças podem ter um efeito adverso nas operações da Devedora. Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como as provocadas pelo zika vírus, pelo vírus ebola, pelo vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, pelo vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio ("MERS") e a síndrome respiratória aguda grave ("SARS"), afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram.
- A Organização Mundial de Saúde ("OMS") declarou, em 11 de março de 2020, o estado de pandemia em razão da disseminação global da doença causada pelo COVID-19. Na prática, a declaração significou o reconhecimento pela OMS de que, desde então, o vírus se disseminou por diversos continentes com transmissão sustentada entre as pessoas. A declaração da pandemia de COVID-19 desencadeou severas medidas por parte de autoridades governamentais no mundo todo, a fim de tentar controlar o surto da doença, resultando em ações relacionadas ao fluxo de pessoas, incluindo quarentena e *lockdown*, restrições a viagens e transportes públicos assim como fechamento prolongado de locais de trabalho.
- No Brasil, alguns estados e municípios, incluindo aqueles onde a Devedora atua, seguiram essas providências, adotando medidas para impedir ou retardar a propagação da doença, como restrição à circulação e o isolamento social. Além disso, essas medidas influenciaram

no comportamento da população em geral, inclusive dos clientes da Devedora, resultando na acentuada queda ou até mesmo na paralisação das atividades de companhias de diversos setores, bem como na redução drástica de consumo e aumento do desemprego. Essas medidas podem permanecer em vigor por um período significativo de tempo e medidas ainda mais restritivas podem vir a ser adotadas pelas autoridades a qualquer tempo.

- Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas ou que demande políticas públicas específicas de contenção pode ter um impacto adverso nos negócios da Devedora, bem como na economia brasileira. Nesse sentido, surtos de doenças ou o avanço da atual pandemia de COVID-19, podem (i) impactar significativamente a cadeia de fornecimento de materiais, equipamentos de proteção individual ou as operações dos prestadores de serviços da Devedora caso suas operações venham a ser interrompidas ou suspensas ou sofrerem os efeitos de um agravamento ou uma nova onda de disseminação de COVID-19; (ii) afetar a capacidade dos clientes de cumprirem com suas obrigações com a Devedora, impactando seus fluxo de caixa e liquidez; (iii) provocar o fechamento das operações da Devedora; (iv) causar contaminação da alta gerência, prejudicando a gestão da Devedora; (v) causar contaminação de funcionários e colaboradores da Devedora, inclusive aqueles que atuam no atendimento direto aos pacientes, prejudicando a condução das operações da Devedora, e (vi) causar impactos financeiros diversos como, por exemplo, elevar o risco de crédito com contrapartes e inadimplência de clientes.

Fatores de Risco

- Uma crise de saúde pública, como a pandemia de COVID-19, pode reduzir a confiança nos estabelecimentos de saúde, especialmente hospitais que não sejam capazes de apresentar prontamente diagnósticos precisos ou que estejam tratando ou trataram pacientes afetados por doenças infecciosas, como o COVID-19. Caso qualquer dos estabelecimentos da Devedora trate ou haja a percepção de que esteja tratando pacientes afetados por uma doença infecciosa, outros pacientes podem cancelar procedimentos eletivos ou deixar de buscar os cuidados necessários nos estabelecimentos da Devedora. Além disso, uma pandemia, epidemia ou surto de uma doença infecciosa pode afetar adversamente as operações da Devedora, causando fechamentos temporários ou dispersão de pacientes, interrompendo ou atrasando a produção e entrega de insumos, materiais e equipamentos por fornecedores ou causando escassez de médicos, enfermeiros, técnicos de enfermagem e outros colaboradores nos estabelecimentos da Devedora. Os planos de contingenciamento e protocolos de doenças infecciosas da Devedora podem não ser suficientes em caso de surgimento de uma pandemia, epidemia ou surto de uma doença infecciosa, como o COVID-19, o que pode afetar adversamente as operações da Devedora e, conseqüentemente, sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, podendo afetar negativamente os titulares dos CRI.
- A Devedora pode vir a tomar ações adicionais, conforme exigido pelas autoridades governamentais ou que entenda ser no melhor interesse de seus funcionários, clientes e parceiros de negócios. Não há certeza de que essas medidas serão suficientes para atenuar os riscos apresentados pela pandemia de COVID-19 ou, de outra forma, serão satisfatórias e suficientes.
- Dessa forma, a extensão em que o surto de COVID-19 afetará os negócios, condição financeira, resultados operacionais ou fluxos de caixa da Devedora dependerá de eventos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, incluindo, entre outros, a duração e a distribuição geográfica do surto, sua gravidade, as ações para conter o vírus, como serão enfrentados os impactos por este causados e a velocidade em que as condições econômicas serão retomadas. Mesmo depois da diminuição do surto de COVID-19, a Devedora pode ter impactos materialmente adversos em seus negócios como resultado de seu impacto econômico global, incluindo qualquer recessão, desaceleração econômica ou aumento nos níveis de desemprego que ocorreu ou pode ocorrer no futuro, o que pode diminuir a demanda pelos serviços prestados pela Devedora. Os impactos da pandemia de COVID-19 também podem precipitar ou agravar os outros riscos informados no Prospecto.
- Além disso, a Devedora não pode garantir que as medidas restritivas impostas por alguns estados e municípios, bem como os impactos decorrentes da pandemia nos negócios e na atividade da Devedora, conforme descritos acima, não venham a se agravar caso o Brasil enfrente uma segunda onda do COVID-19, como vem ocorrendo em diversos países da Europa.
- Dessa forma, dependendo da extensão e duração de todos os efeitos descritos

- acima nos negócios e operações da Devedora e nos negócios e operações de seus fornecedores, seus custos podem aumentar, incluindo custos para tratar da saúde e segurança dos colaboradores e a capacidade de obter certos suprimentos ou serviços podem ser restringidos, o que poderá impactar de forma adversa as operações da Devedora. Para mais informações sobre os impactos da pandemia do COVID-19 nos negócios da Devedora, veja item 10.9 do Formulário de Referência da Devedora.
- **4.2. Os hospitais, clínicas e laboratórios da Devedora continuam a enfrentar a concorrência por pacientes de outros hospitais e prestadores de serviços de saúde.**
- O negócio de serviços de saúde é altamente competitivo, com hospitais e outros prestadores de serviços de saúde tendo intensificado a concorrência por pacientes nos últimos anos. A maioria dos hospitais e demais unidades de atendimento da Devedora está localizada em cidades de grande porte, onde diversos outros hospitais e prestadores de serviços de saúde prestam serviços similares aos oferecidos pela Devedora.
- A Devedora enfrentou e continua a enfrentar concorrência por pacientes para seus hospitais e demais unidades de atendimento, na contratação com operadoras de planos privados de assistência à saúde e para manter o reconhecimento de suas marcas. No mercado brasileiro de assistência à saúde e serviços médicos, pacientes beneficiários de planos de saúde privados podem, geralmente e de acordo com o plano de saúde

contratado, escolher o prestador de serviços de saúde dentre os que mantêm relacionamento contratual com sua operadora de planos privados de assistência à saúde.

Caso a Devedora não seja capaz de manter ou incrementar a fidelidade às suas unidades de atendimento e marcas, sua participação de mercados e seus resultados operacionais podem ser adversamente afetados e, consequentemente, sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, podendo afetar negativamente os titulares dos CRI.

- Adicionalmente, a escala dos concorrentes da Devedora aumentou nos últimos anos, como resultado de substancial consolidação no setor de saúde brasileiro, da qual surgiram maiores empreendimentos de saúde com maior poder de negociação, que, consequentemente, impuseram maior pressão sobre os preços praticados. Novas consolidações podem resultar em pressões adicionais sobre os preços dos produtos e serviços oferecidos pela Devedora, incluindo em razão de uma maior verticalização de determinadas companhias, o que pode afetar adversamente os negócios da Devedora e, consequentemente, sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, podendo afetar negativamente os titulares dos CRI.
- Novas e potenciais aquisições, parcerias e alianças estratégicas no setor de saúde também podem alterar as dinâmicas de mercado e impactar os negócios e a posição competitiva da Devedora. Adicionalmente, novas consolidações de negócio e alianças e crescentes integrações verticais envolvendo os participantes de mercado

- com os quais a Devedora se relaciona poderá acarretar um acirramento das condições competitivas e, desta forma, afetar adversamente a Devedora, na medida em que, entre outros, imponha obstáculos para suas iniciativas destinadas a aumentar a sua base de pacientes e expandir as suas operações, reduza as margens de lucro de suas atividades e aumente a competição por imóveis para seus hospitais, clínicas ou laboratórios ou oportunidades de investimento. Falhas da Devedora em antecipar e responder às evoluções do setor de maneira bem-sucedida, eficiente e oportuna podem afetar material e adversamente seus negócios, operações, situação financeira e resultados operacionais e, consequentemente, sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, podendo afetar negativamente os titulares dos CRI.
- **4.3. A Devedora é particularmente sensível às condições e mudanças econômicas, ambientais e competitivas nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro, onde está localizada a maioria de seus estabelecimentos**
- Em 31 de dezembro de 2020, a Devedora operava 52 hospitais, incluindo um hospital sob administração, 38 dos quais estão localizados nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro que, em conjunto, responderam, por 73,01% e 64,5% da receita líquida total da Devedora em 2020 e 2019, respectivamente. **Essa concentração torna a Devedora particularmente sensível às condições e mudanças econômicas (inclusive em decorrência da pandemia do COVID-19), sociais, políticas, ambientais e competitivas nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro.** Qualquer mudança material nas atuais

condições econômicas, sociais, políticas, ambientais ou competitivas nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro pode afetar de forma adversa os resultados dos negócios da Devedora como um todo e, consequentemente, impactar de forma negativa sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, podendo prejudicar os titulares dos CRI.

- **4.4. O desempenho da Devedora depende da sua capacidade de ser um parceiro atraente para médicos independentes.**
- A maioria dos médicos que trabalha ou utiliza as unidades de atendimento da Devedora são profissionais independentes, sem vínculo empregatício com a Devedora. Dessa forma, tais médicos podem escolher livremente para qual hospital e demais unidades de atendimento desejam encaminhar seus pacientes. Além disso, muitos desses médicos possuem privilégios para admissão de pacientes também em outros hospitais. Normalmente, os médicos são responsáveis pela decisão quanto a admissões hospitalares de seus pacientes e por direcionar o curso de seus respectivos tratamentos. Como resultado, o sucesso e a vantagem competitiva dos hospitais, clínicas e laboratórios da Devedora dependem, em parte, da quantidade e qualidade dos médicos que trabalham ou utilizam as unidades de atendimento da Devedora, das respectivas práticas de admissão e utilização de tais unidades de atendimento e da manutenção de um bom relacionamento com tais médicos.
- Caso a Devedora não seja capaz de oferecer pessoal de suporte adequado,

- equipamentos com tecnologia avançada e hospitais que atendam às necessidades de tais médicos e as de seus respectivos pacientes, ou, por qualquer razão, não seja capaz de manter um bom relacionamento com a comunidade médica nas áreas em que opera, tais médicos podem ser desencorajados a encaminhar seus pacientes aos estabelecimentos da Devedora, o que pode reduzir os encaminhamentos e admissões de pacientes nos hospitais da Devedora, afetando adversamente seus resultados operacionais e financeiros e, conseqüentemente, impactando de forma negativa sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, podendo prejudicar os titulares dos CRI
- **4.5. O desempenho da Devedora depende da sua capacidade de atrair pessoal médico, administrativo e de suporte médico qualificados. A concorrência por tais profissionais pode aumentar os custos trabalhistas da Devedora e prejudicar seus resultados operacionais.**
- Além dos médicos independentes que trabalham ou utilizam as unidades de atendimento da Devedora, as operações de seus hospitais dependem dos esforços, habilidades e experiência de seu pessoal administrativo e de suporte médico, como enfermeiros, farmacêuticos, técnicos laboratoriais e outros profissionais de saúde. Caso haja escassez de pessoal médico e de suporte médico qualificado no Brasil, a Devedora pode enfrentar dificuldades para atrair um número suficiente desses profissionais no futuro. Adicionalmente, alterações nos requisitos de certificação médica ou elevações dos níveis de qualificação necessários para o pessoal clínico podem impactar a capacidade da

Devedora de manter níveis de qualificação suficientes caso tais profissionais não sejam capazes de atender essas novas exigências. Adicionalmente, a Devedora poderá, nestas circunstâncias, experimentar índices de rotatividade acima dos habituais em razão do aumento da concorrência por pessoal clínico qualificado. Além disso, a Devedora, que, historicamente, apresenta índices elevados de rotatividade de pessoal, compete com outros prestadores de serviços de saúde no recrutamento de pessoal administrativo e de suporte médico qualificado para as operações diárias de seus hospitais, incluindo enfermeiros e outros profissionais de saúde não médicos. Para mais informações sobre a rotatividade de profissionais, veja item 14.1 alínea (c) do Formulário de Referência da Devedora.

- A Devedora pode não ser capaz de recrutar tais profissionais, particularmente em tempos de maior concorrência, ou pode ser obrigada a aumentar salários e benefícios para recrutar pessoal administrativo, médico e de suporte médico ou a contratar pessoal temporário ou permanente a custos mais elevados. A falha ou dificuldades em recrutar um número adequado de pessoal administrativo, médico e de suporte médico qualificado pode afetar negativamente os planos de crescimento da Devedora, reduzindo seu desempenho operacional e, conseqüentemente, impactando de forma negativa sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, podendo prejudicar os titulares dos CRI.
- **4.6. Os salários e benefícios dos empregados representam um custo**

Fatores de Risco

53

- ***significativo para a Devedora. Aumentos dos custos trabalhistas decorrentes de alterações na legislação aplicável ou nas competentes convenções coletivas ou acordos coletivos podem aumentar os custos trabalhistas da Devedora e afetar seus resultados financeiros e operacionais.***
- Os níveis salariais dos empregados da Devedora podem aumentar em decorrência de novas leis, acordos coletivos de trabalho e outros fatores, como crescimento econômico no Brasil e negociação de acordos coletivos de trabalho com os sindicatos dos trabalhadores. A crescente ou contínua atividade sindical também pode afetar adversamente os custos trabalhistas da Devedora ou, de outra forma, afetá-la adversamente. Os empregados da Devedora são representados por uma série de diferentes sindicatos, com quem, de acordo com a legislação trabalhista brasileira, a Devedora é obrigada a negociar anualmente níveis salariais, benefícios, jornadas de trabalho e outros termos e condições das relações de trabalho que mantém com seus empregados. Caso a Devedora não seja capaz de negociar de forma bem-sucedida com tais sindicatos, a Devedora pode ser obrigada a aumentar os níveis salariais ou conceder benefícios adicionais em montantes superiores ao aumento da inflação.
- Os salários e benefícios dos empregados representam um custo significativo para a Devedora. Reajustes salariais, benefícios concedidos e limitações de jornadas de trabalho dos empregados ou prestadores de serviços da Devedora seguem os parâmetros

estabelecidos pela legislação aplicável e nas competentes convenções coletivas e acordos coletivos de trabalho celebrados com os sindicatos dos trabalhadores. Na eventualidade de a legislação aplicável ou as competentes convenções coletivas ou acordos coletivos serem alterados (com relação, por exemplo, à redução da jornada de trabalho semanal), o cumprimento das normas aplicáveis pela Devedora pode resultar em um aumento de seus custos trabalhistas. Os custos associados a potenciais aumentos salariais podem reduzir a competitividade dos preços da Devedora e afetar negativamente suas margens de lucro, caso a Devedora não seja capaz de repassar integralmente tais custos às taxas de reembolso que negocia anualmente com as operadoras de planos privados de assistência à saúde. Adicionalmente, as negociações dos acordos coletivos de trabalho podem gerar insatisfações dentre os empregados da Devedora, que, por sua vez, podem resultar em greves e paralisações de suas atividades. A materialização de qualquer de tais riscos pode afetar de forma material os resultados financeiros e operacionais da Devedora, impactando de forma negativa sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, podendo prejudicar os titulares dos CRI.

- Além disso, o Brasil possui uma rigorosa legislação trabalhista e previdenciária que busca principalmente proteger os interesses dos empregados. Tal legislação resulta em aumento dos custos trabalhistas, com diversos encargos trabalhistas e previdenciários incidindo sobre a remuneração paga aos empregados.
- Em razão de as atividades da Devedora serem altamente dependentes de mão de

- obra, na eventualidade de a legislação trabalhista e previdenciária se tornar mais rigorosa ou resultar na imposição de encargos adicionais, ou as atuais alíquotas dos tributos aplicáveis forem majoradas, os resultados financeiros e operacionais da Devedora podem ser adversamente afetados, impactando de forma negativa sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, podendo prejudicar os titulares dos CRI.
- **4.7. A Devedora pode não ser capaz de adaptar seus negócios aos avanços tecnológicos observados em seu setor de atuação e sua capacidade de manter e expandir seus mercados pode ser adversamente afetada.**
- Avanços na medicina moderna são direcionados, em grande parte, pelos avanços e evoluções tecnológicos. A tecnologia, dispositivos e equipamentos utilizados em hospitais e demais unidades de atendimento evoluem rápida e constantemente e, como resultado, fabricantes e distribuidores oferecem continuamente novos e mais avançados produtos para prestadores de serviços de saúde, como a Devedora. Com o fim de oferecer os melhores cuidados e competir de forma efetiva, a Devedora deve avaliar constantemente suas necessidades por tecnologia e equipamentos. Caso os estabelecimentos da Devedora não sejam mantidos atualizados com os avanços tecnológicos no setor de saúde, os pacientes podem buscar tratamento e/ou os médicos podem encaminhar seus pacientes a outros prestadores de serviços de saúde, além de a reputação da Devedora como prestador de serviço de saúde de qualidade poder ser prejudicada, o que pode afetar adversamente seus resultados operacionais e prejudicar seus negócios, afetando negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, prejudicando os titulares dos CRI.
- O sucesso da Devedora depende, de forma significativa, da associação de suas marcas a tratamentos e diagnósticos da mais alta qualidade e de última geração. A Devedora pode ter de dispendar recursos consideráveis para adquirir equipamentos de última geração para manter seu nível de competitividade. A Devedora pode também encontrar dificuldades em identificar fontes de financiamento em termos que lhe sejam favoráveis para adquirir equipamentos em geral. Caso a Devedora não seja capaz de repassar o aumento de tais custos aos seus clientes, seus negócios e resultados operacionais podem ser adversamente afetados, prejudicando sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, trazendo prejuízos aos titulares dos CRI.
- **4.8. Interrupções ou falhas nos sistemas de informação da Devedora podem resultar em efeitos adversos em suas operações.**
- As operações da Devedora são altamente dependentes do bom desempenho de seus sistemas de informação, os quais são essenciais para diversas áreas críticas de suas operações, incluindo:
 - (i) relatórios contábeis e financeiros; (ii) faturamento e cobrança; (iii) codificação e conformidade;
 - (iv) sistemas clínicos, agendamentos de consultas e processamento de exames; (v)

- registros médicos e armazenamento de documentos; (vi) monitoramento operacional, incluindo gestão de estoque, taxas de ocupação, taxas de internação, fluxo de pacientes e ganhos e perdas com sinergias; (vii) negociação, precificação e administração de contratos com operadoras de planos privados de assistência à saúde e com fornecedores; e (viii) monitoramento da qualidade dos serviços prestados, incluindo tempo médio de atendimento de pacientes, e coleta de informações sobre controle de qualidade.
- Além disso, a Devedora coleta e armazena informações comerciais proprietárias em seus sistemas, e pode ter acesso a informações confidenciais ou dados pessoais em alguns de seus negócios sujeitos às leis de privacidade e proteção de dados, regulamentos e controles impostos por clientes.
- Os sistemas de tecnologia da informação da Devedora podem ser vulneráveis a ações externas e estão sujeitos a danos advindos de diferentes fontes, incluindo desastres naturais, falhas nas telecomunicações ou na rede, vírus, ataques cibernéticos e outras falhas de segurança, de modo que as medidas preventivas adotadas pela Devedora para evitar imprevistos que possam afetar seus sistemas de informação podem não ser suficientes.
- Quaisquer falhas nos sistemas de informação da Devedora, incluindo ataques cibernéticos externos ou ações internas decorrentes de negligência e/ou má conduta de seus funcionários, podem resultar em interrupções, atrasos ou perda ou corrompimento de informações, incluindo informações de pacientes mantidas com a Devedora, aumentar o

tempo dispendido no atendimento de pacientes e comprometer o processamento de exames. Indisponibilidades ou interrupções dos sistemas de informação também podem comprometer o sistema de cobrança da Devedora. Os custos para tratar as vulnerabilidades e/ou problemas mencionados anteriormente podem ser significativos e podem afetar as operações da Devedora. Qualquer desses fatores pode ter um efeito material adverso na situação financeira e resultados operacionais da Devedora e prejudicar sua reputação. Tal efeito material adverso poderá prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

- 4.9. Um incidente de segurança cibernética pode resultar em paralização de hospitais, divulgação indevida de informações confidenciais ou comprometimento de sistemas críticos de informação da Devedora, o que pode causar potenciais danos a pacientes, expor a Devedora a obrigações de indenização de acordo com a legislação brasileira, prejudicar sua reputação e, conseqüentemente, afetar adversamente seus negócios.**
- A Devedora coleta e armazena em suas redes informações sensíveis, incluindo dados pessoais de pacientes, colaboradores e terceiros em seus sistemas, informações sobre propriedade intelectual e informações privadas sobre seus negócios.
- A manutenção segura dessas informações e da tecnologia é fundamental para as

- operações da Devedora. Ameaças de pessoas ou grupos mal-intencionados, novas vulnerabilidades e novos e avançados ataques a sistemas de informação resultam em riscos de incidentes de segurança cibernética, os quais têm se tornado cada vez mais sofisticados e difusos.
- Em razão do regime de home office adotado em resposta à pandemia de COVID-19, existe a possibilidade de aumento de ataques cibernéticos por meio dos computadores dos empregados da Devedora, uma vez que a segurança cibernética das redes utilizadas por estes em suas casas pode não apresentar o mesmo nível de segurança daquela do ambiente de trabalho corporativo, o que pode prejudicar a capacidade da Devedora de gerenciar seus negócios.
- Não há garantias de que a Devedora não estará sujeita a incidentes de segurança cibernética que contornem suas medidas de segurança, impactem sua integridade, sua disponibilidade ou o sigilo de informações pessoais de saúde ou outras informações sujeitas às leis de sigilo, ou interfiram em seus sistemas de informação, dispositivos ou negócios, incluindo sua capacidade de oferecer diversos serviços de saúde.
- À medida que ameaças cibernéticas continuem a evoluir, a Devedora pode ter de dispendar recursos adicionais significativos para continuar modificando ou aprimorando suas medidas de proteção e/ou investigando e remediando qualquer vulnerabilidade de segurança cibernética. A ocorrência de qualquer desses eventos pode resultar em (i) danos a pacientes; (ii) interrupções e atrasos nos negócios; (iii) perda, apropriação indevida, corrompimento ou acesso não autorizado a informações; (iv) litígio e potencial responsabilização de acordo com a legislação brasileira aplicável, incluindo as relativas à privacidade, segurança, saúde/medicina e defesa do consumidor; e (v) dano reputacional, o que pode ter um efeito material adverso na situação financeira e resultados operacionais da Devedora e prejudicar sua reputação. Tal efeito material adverso poderá prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, consequentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.
- **4.10. Os negócios, práticas e políticas da Devedora estão sujeitos a riscos associados ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados e podem ser adversamente afetados pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.**
- A Lei n.º 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada (Lei Geral de Proteção de Dados), que entrou em vigor no dia 18 de setembro de 2020 (exceto pelos dispositivos sobre sanções administrativas, que terão a sua eficácia vigente somente em 1º de agosto de 2021) ("LGPD"), regula as práticas relacionadas ao tratamento de dados pessoais de forma geral e estabelece os princípios a serem observados por todos os setores da economia nas operações de tratamento de dados pessoais, independentemente da forma como o dado pessoal é coletado (ambiente eletrônico ou físico).
- Caso a Devedora ou qualquer de suas controladas descumpra suas obrigações

- operações da Devedora. Ameaças de pessoas ou grupos mal-intencionados, novas previstas na LGPD, a Devedora pode ser responsabilizada pelos danos patrimoniais, morais, individuais ou coletivos que eventualmente causar, ou ser responsabilizada solidariamente pelos danos patrimoniais, morais, individuais ou coletivos que eventualmente forem causados por qualquer de suas controladas. Adicionalmente, a Devedora poderá sofrer sanções administrativas (quando entrarem em vigor), quais sejam (i) advertência, com indicação de prazo para adoção de medidas corretivas; (ii) multa de até 2% do faturamento (excluídos os tributos) da sociedade infratora, do seu grupo ou conglomerado no Brasil, conforme apurado no mais recente exercício social, limitada a R\$50,0 milhões por violação; (iii) multa diária, limitada a R\$50,0 milhões por violação; (iv) divulgação da violação; (v) bloqueio ou eliminação dos dados pessoais a que se refere a violação; (vi) suspensão parcial do funcionamento do banco de dados a que se refere a violação por até seis meses, prorrogável por igual período, até a regularização da atividade de tratamento pela sociedade infratora; (vii) suspensão do exercício da atividade de tratamento dos dados pessoais a que se refere a infração por até seis meses, prorrogável por igual período; e (viii) proibição parcial ou total do exercício de atividades relacionadas a tratamento de dados.
- Adicionalmente, caso a Devedora ou qualquer de suas controladas descumpra suas obrigações previstas na LGPD, a Devedora pode ser responsabilizada pelos danos patrimoniais, morais, individuais ou coletivos que eventualmente causar, ou ser responsabilizada solidariamente pelos danos patrimoniais, morais, individuais ou coletivos que eventualmente forem causados por qualquer de suas controladas.
- Considerando o volume expressivo de dados pessoais tratados pela Devedora, esta pode estar particularmente vulnerável a vazamento de dados pessoais e outras informações, o que, de acordo com a LGPD, constituiria uma violação às suas disposições, consequentemente, sujeitando a Devedora a sanções administrativas (financeiras ou não) previstas na LGPD e nas demais leis vigentes aplicáveis à Devedora, prejudicando os resultados da Devedora e a sua reputação, prejudicando sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetando de forma negativa os titulares dos CRI.
- **4.11. A incapacidade da Devedora ou falha em proteger os seus ativos de propriedade intelectual contra violações de terceiros poderá afetar negativamente a Devedora.**
- Problemas relacionados à proteção de ativos de propriedade intelectual da Devedora, essencialmente, marcas e nomes e domínio, podem afetar a Devedora negativamente.
- Eventos como o indeferimento definitivo de seus pedidos de registro de marca perante o Instituto Nacional da Propriedade Industrial ("INPI") ou, ainda, o uso indevido ou não autorizado das marcas registradas da Devedora podem diminuir o valor das marcas da Devedora ou sua reputação. Há também o risco, ainda que por omissão, de a Devedora não conseguir renovar o registro de alguma de suas marcas em tempo hábil, ou de que os seus concorrentes contestem ou invalidem quaisquer

- marcas, existentes ou futuras, registradas ou licenciadas pela Devedora.
- Ainda, os métodos e equipamentos aplicados pela Devedora em suas atividades podem ser questionados por terceiros alegando violação de direitos de propriedade intelectual, podendo dar início a disputas e/ou litígios relacionados a ativos de propriedade intelectual que, ainda que sem mérito, podem ser onerosos e demorados e ter um efeito negativo nos resultados da Devedora, devido à incerteza de litígios sobre o assunto. Tal efeito negativo poderá prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, consequentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.
- Nesse sentido, a Devedora não pode garantir que as medidas adotadas para proteger os seus direitos de propriedade intelectual serão suficientes, ou que terceiros não infringirão ou se apropriarão indevidamente dos direitos de propriedade intelectual da Devedora.
- **4.12. A estratégia de crescimento da Devedora depende, em parte, de suas aquisições. A Devedora pode não ser capaz de continuar adquirindo hospitais ou outras sociedades que atendam aos seus objetivos. Além disso, qualquer aquisição, consolidação ou alienação que a Devedora concluir pode afetar seus resultados operacionais, índice de alavancagem (debt-to-capital ratio) e despesas de capital, dentre outros aspectos, e, caso os negócios adquiridos apresentem passivos não conhecidos pela Devedora, pode sujeitá-la a graves consequências que podem afetar material e adversamente seus negócios.**
- Historicamente, a estratégia de negócio da Devedora tem incluído crescimento por aquisições. Qualquer aquisição, consolidação, alienação ou novo modelo de negócio que a Devedora assumir ou iniciar pode afetar seus resultados operacionais, índice de alavancagem (debt-to-capital ratio) e despesas de capital, entre outros aspectos. Não há garantias de que a Devedora será capaz de identificar adequadas oportunidades de aquisição ou parceiros para consolidação de novos negócios, ou, caso identifique, que será capaz de aproveitar tais oportunidades de aquisição em termos aceitáveis ou acordar os termos para consolidação com tais parceiros. Normalmente, os concorrentes da Devedora buscam adquirir os mesmos tipos de hospitais que a Devedora, com alguns dispondo de mais recursos. Mesmo que seja capaz de identificar oportunidades apropriadas, a Devedora pode não ser capaz de concluir as aquisições, consolidações ou alienações que vier a anunciar, obter financiamento necessário e em termos aceitáveis para realizar tal aquisição ou consolidação, implementar novos modelos de negócio ou integrar qualquer negócio adquirido às suas operações.
- A negociação de potenciais aquisições ou investimentos e a integração de sociedades, serviços ou produtos adquiridos ou desenvolvidos em conjunto podem resultar em alterações substanciais nos negócios da Devedora e exigir esforços consideráveis de sua administração. Adicionalmente, não há garantias de que a Devedora será capaz de operar de forma bem-sucedida os negócios adquiridos como negócios independentes, ou que tais negócios adquiridos operarão de forma

- rentável ou, por qualquer razão, não afetarão adversamente os resultados operacionais da Devedora. Eventual efeito adverso poderá prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.
- Os custos de uma aquisição podem causar um efeito de diluição nos resultados operacionais da Devedora, em razão de diversos fatores, incluindo o montante pago por tal aquisição, os resultados operacionais do negócio adquirido, a alocação do preço de aquisição e os efeitos da legislação futura, o que pode impactar negativamente os negócios e as operações em geral da Devedora. Além disso, a Devedora não pode garantir que talentosas pessoas-chave de um negócio em processo de aquisição continuarão a trabalhar para a Devedora após a respectiva aquisição, serão capazes de continuar a administrar de forma bem-sucedida o negócio adquirido ou terão recursos suficientes para tanto.
- Adicionalmente, a Devedora pode ser obrigada ou entender ser recomendável alienar parcelas de negócios adquiridos que não sejam consistentes com a sua estratégia, o que pode exigir tempo e recursos de sua administração e envolver custos adicionais.
- Negócios adquiridos pela Devedora podem apresentar passivos não conhecidos, contingentes ou em montantes superiores aos originalmente estimados, além de outras questões, incluindo com relação a controles internos sobre relatórios financeiros, questões reputacionais ou questões que podem afetar a capacidade da Devedora de cumprir com a

legislação e regulamentação aplicáveis ao negócio adquirido, incluindo com relação a serviços de saúde. Como resultado, a Devedora não pode garantir que as aquisições que concluir serão bem-sucedidas. A Devedora pode não ser capaz de receber indenizações dos vendedores dos negócios que adquire. Além disso, a Devedora pode vir a descobrir passivos que excedam os limites contratuais de indenização, os eventuais montantes mantidos sob a custódia de terceiro (escrow) em benefício da Devedora ou os recursos financeiros da parte indenizadora. Caso a Devedora seja responsabilizada por passivos em montantes substancialmente superiores aos que vier a recuperar em decorrência de seus direitos contratuais de indenização, de soluções alternativas disponíveis ou de qualquer seguro aplicável, a Devedora pode enfrentar graves consequências que podem reduzir substancialmente sua lucratividade e fluxos de caixa ou, de outra forma, afetar material e adversamente seus negócios. Eventual efeito adverso material nos negócios da Devedora poderá prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

- **4.13. A Devedora enfrenta maiores riscos na medida em que novas iniciativas de negócio a levam a realizar operações com um maior número de pacientes e contrapartes e a se expor a novos mercados.**
- Aquisições estratégicas, novas iniciativas de negócio, como o investimento da Devedora na Qualicorp, e investimentos no mercado de seguros podem fazer com

- **4.15. Aquisições, investimentos ou reestruturações que a Devedora venha a realizar no futuro podem não ser aprovadas ou terem de se sujeitar a condições onerosas para serem aprovadas pela autoridade antitruste brasileira.**
- Determinadas aquisições, consolidações e operações realizadas pela Devedora estão sujeitas à aprovação do Conselho Administrativo de Defesa Econômica ("CADE"). No passado, o CADE analisou de forma criteriosa atos de concentração envolvendo o setor de saúde e, por vezes, adotou um posicionamento conservador na interpretação da regulamentação aplicável. Particularmente, à medida que a Devedora (e seu grupo econômico) cresce e aumenta sua parcela de participação nos mercados relevantes, direta ou indiretamente, o CADE pode rejeitar futuras aquisições pela Devedora ou pode impor condições onerosas para sua aprovação, como a venda de parcela das operações ou base de ativos das sociedades envolvidas, ou restrições às operações da Devedora ou à utilização de determinadas marcas. Caso potenciais aquisições não sejam aprovadas ou sejam aprovadas sujeitas a condições onerosas, a Devedora pode não ser capaz de satisfazer seus planos de crescimento, o que pode afetar adversamente seus resultados operacionais e situação financeira. Além disso, qualquer atraso significativo em alcançar esta integração ou a Devedora venha incorrer em custos e despesas associados a estas contingências, os resultados operacionais da Devedora e sua condição financeira poderão ser negativamente afetados, o que poderá prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.
- **4.16. A Devedora pode não realizar integralmente os prêmios pagos em suas**

aquisições e contabilizados como ágio em suas demonstrações financeiras.

- Os balanços patrimoniais consolidados da Devedora incluem montantes significativos correspondentes ao ágio gerado decorrente de aquisições de negócios, os quais estão sujeitos a perda pela redução ao valor recuperável de seu valor tangível e intangível (*impairment*) e podem não ser integralmente realizados. Em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, a Devedora tinha reconhecido, respectivamente, R\$7.119,3 milhões, R\$4.746,9 milhões e R\$4.377,9 milhões como ágio gerado decorrente de aquisições de outras sociedades.
- Eventos ou circunstâncias que podem indicar que o valor contábil do ágio da Devedora pode não ser recuperável incluem, entre outros, uma mudança significativa no ambiente de negócios, perda de pessoas-chave e mudanças na situação financeira e resultados operacionais da Devedora e no ambiente macroeconômico e concorrencial brasileiro, como a crise econômica decorrente da pandemia do COVID-19, bem como alterações à legislação tributária que possa suprimir tal benefício. A Devedora não pode prever se ou quando tal evento ou circunstância pode ocorrer ou como pode afetar o valor contábil do seu ágio. Caso qualquer desses eventos adversos ocorra, a realização dos montantes pagos e contabilizados como ágio pela Devedora pode ser prejudicada, resultando redução ao valor recuperável (*impairment*),

- o que pode afetar adversamente os resultados e operações da Devedora. Tal efeito adverso poderá prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, consequentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.
- **4.17. O nível de endividamento da Devedora pode afetar adversamente sua capacidade de refinarçar seu endividamento existente ou captar recursos adicionais para financiar suas operações, limitar sua capacidade de reagir a mudanças na economia ou no setor de saúde e impedi-la de cumprir com suas obrigações previstas em seus instrumentos de dívida.**
- A Devedora possui um montante significativo de endividamento. **Em 31 de dezembro de 2020, o saldo da Dívida Bruta da Devedora era de R\$21.234,1 milhões. Para mais informações sobre o endividamento da Devedora, veja item 10.1, alíneas (d), (e) e (f), do Formulário de Referência da Devedora. O alto índice de alavancagem da Devedora pode apresentar consequências relevantes, incluindo:**
 - aumento da vulnerabilidade da Devedora a desacelerações ou mudanças adversas em geral nas condições econômicas, setoriais ou competitivas e mudanças adversas na regulamentação governamental;
 - redução da capacidade da Devedora de utilizar seus fluxos de caixa para financiar suas operações, despesas de capital e oportunidades futuras de negócio, em razão de sua necessidade de dedicar parcela substancial de seus fluxos de caixa das atividades operacionais ao pagamento de principal e juros remuneratórios de seu endividamento;
- exposição da Devedora a riscos associados ao aumento das taxas de juros, na medida em que a maioria de seus empréstimos e financiamentos é contratada a taxas de juros flutuantes;
- limitação da capacidade da Devedora de realizar aquisições estratégicas ou necessidade da Devedora de realizar desinvestimentos estratégicos e/ou não estratégicos;
- limitação da capacidade da Devedora de obter financiamento adicional para, entre outros, capital de giro, despesas de capital, recompras de ações, desenvolvimento de produtos e serviços, exigências decorrentes do serviço da dívida, aquisições e propósitos corporativos; e
- limitação da capacidade da Devedora de se adequar às mudanças nas condições de mercado, posicionando-a em desvantagem competitiva em relação aos seus concorrentes menos alavancados.
- A Devedora pode vir a contratar empréstimos e/ou financiamentos adicionais no futuro, inclusive onerando em garantia uma parcela substancial de seus ativos, o que pode intensificar os correspondentes riscos a que está atualmente exposta. Além disso, caso uma parcela substancial dos ativos da Devedora esteja onerada em favor de determinados credores, a Devedora pode não dispor de ativos suficientes para satisfazer integralmente os créditos de seus credores quirografários

Fatores de Risco

62

- na eventualidade de sua insolvência, falência ou liquidação.
- À medida que continue implementando sua estratégia de expansão, a Devedora acredita ter de contratar dívidas adicionais no futuro. A Devedora não pode garantir que sua capacidade de geração de receitas de suas operações evoluirá de forma proporcional ao aumento do seu endividamento e que será suficiente para atender suas obrigações financeiras estabelecidas em seus instrumentos de dívida, o que pode afetar adversamente seus resultados operacionais e situação financeira. Tal efeito adverso poderá prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.
- Adicionalmente, qualquer rebaixamento da classificação de risco da Devedora (*rating*) pode afetar adversamente sua capacidade de contratar empréstimos e/ou financiamentos no futuro ou o custo para contratá-los, o que pode dificultar ou encarecer o financiamento de suas operações ou o refinanciamento de suas obrigações financeiras e, consequentemente, afetar sua situação financeira e resultados operacionais. Além disso, a classificação de risco da Devedora é sensível à classificação de risco do Brasil. Para mais informações sobre o risco de rebaixamento da classificação de risco do Brasil, veja fator de risco "Qualquer rebaixamento da classificação de risco do Brasil (*rating*) pode afetar negativamente o preço de mercado dos CRI."
- **4.18. A Devedora pode não ser capaz de contratar operações de hedge com relação ao seu endividamento financeiro contratado no exterior e taxas de juros variáveis, o que poderá afetá-la adversamente.**
- A Devedora é parte de diversos empréstimos e financiamentos denominados em dólar norte-americano e em Real. Em 31 de dezembro de 2020, 39,6% da Dívida Bruta da Devedora, correspondente a R\$8.407,1 milhões, estava denominada em dólares norte-americanos, incluindo tanto dívidas de curto como de longo prazo. Os 60,4% remanescentes estavam denominados em Real, também compreendendo dívidas de curto e longo prazo.
- A Devedora contratou com instituições financeiras instrumentos financeiros derivativos (swaps) contra oscilações do dólar norte-americano em relação ao Real, atrelando as correspondentes despesas financeiras à variação das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia ("**Taxa DI**"). Além disso, a Devedora contratou com instituições financeiras instrumentos financeiros derivativos (swaps) contra variações da Taxa DI, atrelando as correspondentes despesas financeiras a taxas de juros pré-fixadas. Em 31 de dezembro de 2020, 57,9% da Dívida Bruta da Devedora estava atrelada a instrumentos financeiros derivativos (*swaps*), dos quais 39,6% dos instrumentos eram referentes a oscilações do dólar norte-americano em relação ao Real (atrelando as correspondentes despesas financeiras à variação da Taxa DI ou taxas pré-fixadas) e 18,3% eram referentes a variações da Taxa DI (atrelando as correspondentes despesas financeiras a taxas de juros pré-fixadas). Para mais informações sobre os instrumentos financeiros derivativos da Devedora, veja item 10.1, alínea (f), item (i)

- do Formulário de Referência da Devedora.
- Caso as práticas de hedge adotadas pela Devedora deixem de ser observadas ou não sejam capazes de identificar ou precificar adequadamente os riscos de mercado, ou, ainda, caso qualquer contraparte da Devedora em tais operações não honre suas obrigações, a Devedora pode não ser capaz de se proteger contra oscilações significativas em moeda estrangeira, taxas de juros e outros riscos. Em tal caso, os negócios, resultados operacionais e situação financeira da Devedora podem ser adversamente afetados. Tal efeito adverso poderá prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI. Além disso, na medida em que nem toda a sua exposição a variações de taxas de juros está protegida por operações de hedge, a Devedora permanece sujeita ao risco de variações de taxas de juros.
- **4.19. A Devedora pode ser responsabilizada por demandas envolvendo seus estabelecimentos.**
- A Devedora está sujeita a processos judiciais por negligência, imprudência ou imperícia médica, responsabilidade civil geral e outras ações legais no curso ordinário de seus negócios. Alguns desses processos judiciais podem envolver montantes expressivos e custos de defesa significativos. Nesse sentido, a pandemia de COVID-19 aumentou os riscos de responsabilização da Devedora que, como prestadora de serviços hospitalares, concentra em seus estabelecimentos pessoas que possivelmente tiveram contato com o vírus. A Devedora não pode garantir que as medidas de segurança implementadas para

evitar a disseminação do vírus e a contaminação de seus funcionários e pacientes foram e continuarão sendo totalmente efetivas, o que pode resultar em processos judiciais contra ela. Além disso, esses processos judiciais podem ter um efeito adverso na reputação da Devedora e, consequentemente, na sua base de pacientes. A Devedora não pode prever o resultado de tais processos judiciais ou os efeitos que apurações em tais processos judiciais podem ter sobre a Devedora. A Devedora pode, ainda, decidir encerrar determinados processos judiciais por meio da celebração de acordos judiciais, os quais, por sua vez, podem envolver montantes significativos.

- Caso a Devedora tenha de realizar pagamentos no âmbito dessas demandas que excedam as suas provisões, tais processos judiciais podem ter um efeito material adverso em suas operações, impactar materialmente a sua reputação, causar uma redução no número de pacientes atendidos pela Devedora e, consequentemente, afetar adversamente seus resultados operacionais. Tal efeito adverso poderá prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.
- **4.20. Incêndios, desastres naturais e outros acidentes além do controle da Devedora podem prejudicar seus negócios e resultar em perda de receita ou despesas mais elevadas.**
- Qualquer interferência grave em qualquer dos estabelecimentos de propriedade ou investidos pela Devedora decorrente de incêndio, desastres naturais ou outros

- acidentes, incluindo em razão de fatores além do controle da Devedora, pode prejudicar sua capacidade de, entre outros, utilizar tais estabelecimentos e, conseqüentemente, ter um efeito material adverso em suas receitas e aumentar seus custos e despesas.
- Acidentes de grande magnitude, desastres naturais ou outras interferências graves em qualquer dos estabelecimentos detidos total ou parcialmente pela Devedora podem prejudicar sua capacidade de adequadamente oferecer aos pacientes um apropriado nível de atendimento, resultar em interferências significativas em suas operações, importar em custos significativos à Devedora para realocar ou restabelecer as correspondentes funções, resultar em disputas legais, reclamações e custos associados e, conseqüentemente, impactar negativamente seus resultados operacionais. Além disso, incidentes como esses normalmente recebem ampla cobertura da mídia, o que pode impactar de forma negativa e significativa a reputação da Devedora. É possível que os seguros contratados pela Devedora contra determinadas interrupções em seus negócios e outros riscos não sejam suficientes para compensar adequadamente a Devedora por todos os danos diretos e indiretos que venha a incorrer como resultado de desastres naturais e outros. Eventuais prejuízos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.
- **4.21. Decisões desfavoráveis à Devedora em procedimentos judiciais, administrativos ou arbitrais podem afetá-la negativamente.**
- A Devedora é parte de diversos procedimentos judiciais, administrativos e arbitrais de natureza cível, tributária, previdenciária, trabalhista e regulatória, com alguns envolvendo montantes significativos. Além disso, a Devedora pode se envolver no futuro em novos e relevantes procedimentos judiciais, administrativos e arbitrais. A Devedora não pode prever os respectivos resultados finais, que podem ser desfavoráveis aos seus interesses.
- A Devedora estima que, em 31 de dezembro de 2020, o montante envolvido nos procedimentos judiciais, administrativos e arbitrais dos quais é parte passiva era de R\$2.399,5 milhões, dos quais (i) R\$319,9 milhões correspondiam a procedimentos com probabilidade de perda provável à Devedora; (ii) R\$1.928,5 milhões, a procedimentos com probabilidade de perda possível; e (iii) R\$151,1 milhões, a procedimentos com probabilidade de perda remota. De acordo com as práticas contábeis geralmente aceitas no Brasil, a Devedora constitui provisões contábeis apenas para procedimentos que apresentam probabilidade de perda provável. A Devedora não pode garantir que terá provisões para cobrir total ou parcialmente as perdas decorrentes de seus procedimentos judiciais, administrativos e arbitrais. Decisões desfavoráveis aos interesses da Devedora que a impossibilitem de conduzir seus negócios na forma inicialmente planejada ou que eventualmente determinem desembolsos de montantes substanciais que não estejam adequadamente provisionados podem ter um efeito adverso nos negócios e

- situação financeira da Devedora.
- Além disso, a Câmara de Regulação do Mercado de Medicamentos – CMED impõe restrições a hospitais e demais estabelecimentos médicos, incluindo a Devedora, de livremente estabelecerem os critérios para determinação de margens com relação à utilização de produtos farmacêuticos. Diversas federações e associações de hospitais e demais estabelecimentos médicos moveram processos judiciais questionando a legalidade de tal regulamentação, que, em 31 de dezembro de 2020, permaneciam em curso e mantinham suspensa a exigibilidade de tal regulamentação nos locais onde a Devedora atua até decisão final pelos tribunais competentes. A Devedora não pode prever o resultado final de tais processos judiciais ou de disputas similares ou relacionadas, incluindo se e quando tal regulamentação passaria a ser exigível. Na eventualidade de a Devedora ter que limitar as margens relacionadas à utilização de produtos farmacêuticos praticadas, tal limitação pode afetar de forma material e adversa a Devedora, podendo impactar seus negócios, situação financeira e/ou resultados operacionais. Os executivos da Devedora estimam que, em 31 de dezembro de 2020, o impacto financeiro da aplicação de tais limitações seria da ordem de R\$200,0 milhões por ano. Para informações adicionais, veja item 7.5 do Formulário de Referência da Devedora (“Regulação do Mercado de Medicamentos”).
- As existentes e potenciais novas ações legais podem demandar atenção da administração da Devedora, custos adicionais para sua defesa e, em determinadas situações, a constituição de provisões que podem afetar seus resultados financeiros. Além disso, a Devedora pode ter que constituir provisões contábeis para contingências judiciais em razão de outras questões, obrigando- a dispor de recursos significativos.
- Decisões desfavoráveis aos interesses da Devedora em qualquer dos procedimentos judiciais, administrativos ou arbitrais dos quais é parte podem afetá-la negativamente, eventualmente prejudicando sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetando adversamente os titulares dos CRI. Para mais informações sobre os procedimentos judiciais, administrativos e arbitrais relevantes da Devedora, veja itens 4.3 a 4.7 do Formulário de Referência da Devedora.
- **4.22. Decisões desfavoráveis em ações relacionadas a terceirização de serviços médicos e aos planos de opção de compra de ações da Devedora podem afetá-la negativamente.**
- Na data do Prospecto, a Devedora terceiriza algumas de suas atividades, incluindo parte de seus serviços médicos, de higiene, segurança, manutenção, nutrição, fisioterapia e fonoaudiologia.
- A terceirização de atividades-fim é autorizada pela legislação trabalhista brasileira, especificamente pela Lei n.º 13.429, de 31 de março de 2017 (“Lei 13.429”). De acordo com a Lei 13.429, a sociedade contratante de um prestador de serviços terceirizado é subsidiariamente responsável pelo pagamento das verbas e provisionados podem ter um efeito adverso nos negócios e

Fatores de Risco

66

- indenizações trabalhistas não pagas por tal prestador de serviços a seu empregado.
- Adicionalmente, em 30 de agosto de 2018, o Supremo Tribunal Federal reconheceu, em processo com repercussão geral, a legalidade de terceirização de qualquer atividade, mesmo anteriormente à Lei 13.429, mantendo a responsabilidade subsidiária da sociedade contratante pelo pagamento das verbas e indenizações trabalhistas não pagas pelo prestador de serviços a seu empregado.
- Além disso, caso verifiquem a existência de subordinação ou relacionamento direto entre a Devedora e os empregados dos prestadores de serviços terceirizados, os tribunais trabalhistas poderão reconhecer a existência de vínculo empregatício direto entre a Devedora e tais empregados, passando a Devedora a ser solidariamente responsável pelo pagamento das respectivas verbas e indenizações trabalhistas, o que pode resultar em contingências que podem impactar adversamente seus resultados operacionais e financeiros.
- A Devedora é parte de procedimentos administrativos relacionados a contribuições previdenciárias, que, em 31 de dezembro de 2020, montavam a R\$1.073,8 milhões, dos quais R\$766 milhões estavam relacionados com autuações lavradas em 2016 e 2017, e R\$307,7 milhões, com autuações lavradas em 2018. Esses procedimentos decorrem, principalmente, de autuações fiscais lavradas pela Receita Federal do Brasil em que busca o recolhimento de contribuições previdenciárias, com base em seu entendimento de que determinados médicos independentes que prestam serviços médicos nos hospitais da Devedora por meio de terceiros pessoas jurídicas seriam, na realidade, empregados da Devedora e que a remuneração que a Devedora paga aos seus administradores e colaboradores no âmbito de seus programas de opção de compra de ações deveria integrar a base de cálculo da contribuição ao INSS.
- Na data do Prospecto, a Devedora não havia constituído provisões para tais procedimentos. Um resultado adverso em tais procedimentos pode resultar em perdas em montantes significativos para a Devedora, afetando adversamente seus resultados operacionais e reputação. Além disso, não é possível garantir que a Devedora não sofrerá novas autuações da Receita Federal do Brasil ou do Ministério Público do Trabalho em decorrência das mesmas práticas que tenham ocorrido em períodos distintos das práticas que são objeto das autuações fiscais que estão atualmente em discussão, uma vez que a Devedora mantém as práticas de contratação de pessoas jurídicas para prestação de serviços médicos, de forma independente, nos hospitais da Devedora e de remuneração de administradores da Devedora no âmbito de programas de *stock option*.
- Na eventualidade de ser demandado o pagamento de tributos pela Devedora pelas competentes autoridades brasileiras com relação à contratação até a publicação da Lei 13.429 de pessoas jurídicas para prestação de determinados serviços em decorrência das mesmas práticas que tenham ocorrido em períodos distintos das práticas que são objeto das autuações fiscais que estão atualmente em discussão, a Devedora estima, em 31 de dezembro de 2020, montante da ordem de R\$603

Fatores de Risco

67

- milhões. Para informações adicionais, veja no item 4.7 do Formulário de Referência da Devedora.
- Adicionalmente, a Devedora não pode garantir que novas leis, regulamentos ou políticas governamentais que proíbam, restrinjam ou tornem mais dificultosa a terceirização de serviços pela Devedora, incluindo serviços médicos, não serão implementados no futuro. Caso a Devedora tenha de celebrar contratos de trabalho com os médicos que prestam serviços em seus hospitais de forma independente por meio de pessoas jurídicas ou outros colaboradores que atualmente prestam serviços por meio de prestadores de serviços terceirizados, seus negócios, situação financeira e resultados operacionais podem ser material e adversamente afetados. Eventuais prejuízos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.
- **4.23. Alterações nas listas de preços que servem de referência aos preços que a Devedora negocia com operadoras de planos privados de assistência à saúde e a imposição de restrições à Devedora para livremente negociar preços com empresas farmacêuticas podem reduzir sua receita, o que pode afetá-la adversamente.**
- A receita da Devedora está vinculada a determinadas listas de preços que são utilizadas em suas atividades, incluindo a lista de preços da SIMPRO – Informações e Soluções em Saúde para materiais médicos e a lista de preços da Brasíndice para medicamentos. A variação dos preços estabelecidos em tais listas de preços, assim como sua inexistência no futuro, podem afetar adversamente os negócios, situação financeira e resultados operacionais da Devedora.
- Adicionalmente, novas regulamentações podem impor restrições à Devedora de livremente estabelecer os critérios para determinação de margens com relação à utilização e aplicação de produtos farmacêuticos por hospitais e outros estabelecimentos de saúde, tal como a regulamentação divulgada em 16 de abril de 2018 pela Câmara de Regulação do Mercado de Medicamentos – CMED. Diversas federações e associações de hospitais e demais estabelecimentos médicos moveram processos judiciais questionando a legalidade de tal regulamentação, que, na data do Prospecto, permanecem em curso e mantêm suspensa a exigibilidade de tal regulamentação nos locais onde a Devedora atua até decisão final pelos tribunais competentes. A Devedora não pode prever o resultado final de tais processos judiciais ou de disputas similares ou relacionadas, incluindo se e quando tal regulamentação passaria a ser exigível. Na eventualidade de a Devedora ter que limitar as margens relacionadas à utilização de produtos farmacêuticos praticadas, tal limitação pode afetar de forma material e adversa a Devedora, podendo impactar seus negócios, situação financeira e/ou resultados operacionais. Para informações adicionais, veja no item "Decisões desfavoráveis à Devedora em procedimentos judiciais, administrativos ou arbitrais podem afetá-la negativamente" e item 4.1 do Formulário de Referência da Devedora. Caso novas restrições sejam impostas pela

Fatores de Risco

- CMED ou outros sobre os preços dos serviços prestados pela Devedora, seus negócios, situação financeira e resultados operacionais podem ser adversamente afetados.
- **4.24. Atrasos ou falhas na prestação de serviços por empreiteiras contratadas pela Devedora para construir seus hospitais e outros estabelecimentos podem ter um efeito adverso em seus negócios.**
- A Devedora terceiriza parte dos serviços de construção necessários ao desenvolvimento de seus projetos de expansão. O prazo para conclusão e a qualidade dos empreendimentos nos quais a Devedora participa dependem de fatores além de seu controle, incluindo a qualidade e pontualidade da entrega dos materiais de construção para as obras e a qualificação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados. A terceirização de construções pode prejudicar a identificação de atrasos e falhas e, consequentemente, sua correção. Falhas, atrasos ou defeitos na prestação de serviços por empreiteiras contratadas pela Devedora podem ter um efeito negativo em seus negócios e operações. Tal efeito negativo poderá prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, consequentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.
- **4.25. Imóveis, equipamentos e suprimentos utilizados pela Devedora podem ser objeto de expropriação e/ou requisição administrativa unilateral pelo Poder Público.**
- Imóveis, equipamentos, suprimentos, serviços e outros bens utilizados pela Devedora podem ser total ou parcialmente expropriados e/ou requisitados por ato unilateral das autoridades governamentais brasileiras, em razão de interesse e utilidade públicos, como, por exemplo, para atender crises de saúde pública, como a crise de saúde pública decorrente da pandemia de COVID-19.
- Na hipótese dos bens e serviços serem expropriados e/ou requisitados pela autoridade governamental, será garantido o pagamento prévio ou posterior de indenização justa, conforme o caso. Todavia, a Devedora pode não ser capaz de adquirir ou localizar imóveis, equipamentos e/ou suprimentos substitutos adequados para seus hospitais, clínicas ou laboratórios clínicos, sendo também possível que a aquisição ou localização dos imóveis, equipamentos e/ou suprimentos substitutos seja morosa ou ocorra a preços elevados, o que pode resultar na interrupção de suas atividades ou aumento dos custos associados.
- **Na data do Prospecto, tramita na Câmara dos Deputados Projeto de Lei 2324/2020, já aprovado pelo Senado Federal, que dispõe sobre o uso compulsório, pelos entes federativos, de leitos disponíveis de prestadores privados de serviços de saúde, como a Devedora, para internação de pacientes acometidos de síndrome aguda respiratória grave ou com suspeita ou com diagnóstico de COVID-19.** Caso tal projeto de lei, assim como eventuais outros projetos similares ou medidas semelhantes sejam aprovados pelo Poder Executivo ou pelo Congresso Nacional, a capacidade de atendimento da Devedora pode ser comprometida, o que pode impactar sua participação de mercado e seus

Fatores de Risco

69

- resultados operacionais.
- Além disso, a indenização decorrente da expropriação e/ou requisição administrativa de qualquer de seus bens, equipamentos ou suprimentos pode não ser suficiente para compensar adequadamente a Devedora por todas as perdas relacionadas que venha a incorrer. A ocorrência de qualquer desses eventos pode afetar os negócios, perspectivas, situação financeira e resultados operacionais da Devedora, prejudicando a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.
- **4.26. A maioria dos hospitais da Devedora opera em imóveis alugados. Caso não seja capaz de manter ou renovar seus contratos de locação ou de celebrar novos ou renová-los em condições que sejam comercialmente adequadas, a Devedora pode ser adversamente afetada.**
- A maioria dos hospitais da Devedora opera em imóveis alugados, cujos respectivos aluguéis são reajustados anualmente pelo índice de inflação. Em um cenário de hiperinflação, os resultados operacionais e situação financeira da Devedora podem ser adversamente afetados em razão dos reajustes aplicáveis aos aluguéis devidos.
- Além disso, os contratos de locação, em sua maioria, estão vigentes por prazo determinado, superior a 5 (cinco) anos, e atendem aos demais requisitos para serem renovados compulsoriamente, mediante propositura de ação renovatória, nos termos da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada. Desta forma, caso a Devedora não logre êxito em negociar a renovação dos contratos de locação com os respectivos proprietários, poderá ser proposta a referida ação renovatória, oportunidade em que o aluguel também poderá ser revisto judicialmente.
- Adicionalmente, caso a Devedora deixe de cumprir com suas obrigações nos termos de seus contratos de locação, tais contratos de locação podem ser encerrados antecipadamente.
- Ademais, nem todos os contratos de locação de imóveis relevantes para as operações da Devedora estão registrados nas respectivas matrículas, o que pode resultar na necessidade de desocupação do imóvel em até 90 dias, caso o atual proprietário venda o imóvel e o adquirente não tenha interesse em manter a locação do imóvel para a Devedora.
- Caso não seja capaz de (i) manter seus contratos de locação; (ii) celebrar novos contratos; ou (iii) renová-los em condições que entenda serem adequadas; a Devedora pode ter suas atividades interrompidas e ser adversamente impactada, em razão de (i) custos decorrentes da realocação de operações, e (ii) perda e/ou diminuição de receita, incluindo se não for capaz de localizar imóveis substitutos adequados para seus hospitais e/ou se demorar para localizá-los ou se localizá-los a preços elevados. Nesses casos, a situação financeira e resultados operacionais da Devedora podem ser adversamente afetados, podendo prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.
- **4.27. A materialização de riscos não cobertos pelas apólices de seguro da**

- **Devedora pode afetá-la adversamente.**
- A Devedora não pode garantir que suas apólices de seguro serão adequadas ou suficientes para protegê-la contra todos os riscos a que está exposta. Adicionalmente, a Devedora não pode garantir que será capaz de manter suas apólices de seguro, renová-las a preços comercialmente razoáveis ou em termos que entenda serem adequados ou contratá-las junto às mesmas seguradoras ou seguradores similares com as quais atualmente contrata. Além disso, a Devedora está sujeita a riscos para os quais não conta com seguro, como guerra, furacões e outros eventos de força maior ou caso fortuito. A ocorrência de uma perda significativa que não esteja coberta por apólice de seguro, não seja indenizável ou seja parcialmente indenizável pode exigir que a Devedora comprometa recursos expressivos para cobrir tais perdas, o que pode afetar seus resultados financeiros e operacionais. Caso a Devedora tenha de realizar pagamentos no âmbito dessas demandas que excedam as suas provisões, tais processos judiciais podem ter um efeito material adverso em suas operações, impactar materialmente a sua reputação, causar uma redução no número de pacientes atendidos pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente seus resultados operacionais. Eventuais efeitos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.
- **4.28. Os controles internos da Devedora podem não ser suficientes para prevenir ou detectar violações da legislação aplicável ou das políticas internas da Devedora por seus administradores, empregados e fornecedores, incluindo violações de leis e**

regulamentos de combate à fraude, corrupção e suborno. Violações ou alegações e investigações de violações de tais leis podem prejudicar a reputação da Devedora e resultar em um efeito material adverso em seus negócios, resultados operacionais e situação financeira.

- Os controles internos e procedimentos de conformidade da Devedora podem não ser suficientes para prevenir ou detectar todas as condutas inapropriadas, fraudes ou violações da legislação aplicável ou políticas internas da Devedora por seus empregados, administradores, fornecedores e outros agentes, partes relacionadas e investidas ou assegurar que todos atuem sempre em estrito cumprimento às políticas internas, leis e regulamentos voltados à prevenção e combate à corrupção a que a Devedora está sujeita, sendo exemplos dessas normas, no Brasil, o Decreto-Lei nº 2.848/1940, a Lei nº 8.137/1990, a Lei nº 8.429/1992 ("Lei de Improbidade Administrativa"), a Lei nº 8.666/1996, a Lei nº 9.613/1998, a Lei nº 12.846/2013 ("Lei Anticorrupção"), Decreto nº 8.420/2015, o Decreto nº 3.678/2000 e o Decreto nº 4.410/2002, o Decreto nº 5.687/2006. As sanções aplicadas com base em tais leis incluem multas, perdimento de bens, direitos e valores ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição parcial de atividades, proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, sanções estas que, se aplicadas, podem afetar adversamente a reputação, negócios,

Fatores de Risco

71

- condições financeiras e resultados da Devedora.
- Os mecanismos de prevenção e combate à corrupção, bem como os controles internos da Devedora podem não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações à Lei de Improbidade Administrativa, à Lei Anticorrupção ou a leis similares; (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte dos administradores, funcionários ou terceiros contratados para representar a Devedora; ou (iii) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente a reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Devedora.
- Além disso, a Devedora pode não ser capaz de assegurar que todos os seus administradores, funcionários, representantes ou fornecedores atuem sempre em estrito cumprimento às políticas internas, leis e regulamentos aplicáveis voltados à prevenção e combate à corrupção. Deste modo, a Devedora pode estar sujeita a violações de seus controles internos, leis e regulamentos listados acima e legislação correlata, em decorrência de conduta nos negócios e ocorrências de comportamento fraudulento e ilícito por parte de seus administradores, empregados, parceiros de negócio e terceiros que agem em nome ou em benefício da Devedora.
- Como exemplo, em 11 de abril de 2017, o Sr. Sérgio Luiz Côrtes da Silveira, que à época era diretor da Devedora e de algumas de suas controladas, foi preso preventivamente, em sede de medida cautelar (no âmbito da Operação Fatura Exposta, um desdobramento da Operação Lava Jato no Rio de Janeiro), tendo sido, na mesma data, destituído de tais

cargos. Antes de ser designado diretor da Devedora e de algumas de suas controladas, o Sr. Côrtes foi executivo do Instituto Nacional de Traumatologia e Ortopedia ("INTO"), uma agência federal vinculada ao Ministério da Saúde, e, posteriormente, Secretário de Saúde do Estado do Rio de Janeiro. Tal prisão do Sr. Côrtes baseou-se em alegadas tentativas do Sr. Côrtes de obstruir investigações para apuração de corrupção e lavagem de dinheiro no INTO e na Secretaria de Saúde do Estado do Rio de Janeiro. Em 4 de maio de 2018, o Sr. Côrtes foi absolvido da acusação de obstrução de justiça, decisão essa que, na data do Prospecto, permanece sujeita a recurso. Após sua soltura em 6 de fevereiro de 2018, em decorrência do deferimento do pedido de extensão de decisão liminar pelo Ministro Gilmar Mendes do Supremo Tribunal Federal, para suspender a ordem de prisão preventiva, o Sr. Côrtes foi novamente preso preventivamente, em sede de medida cautelar, em 31 de agosto de 2018 (no âmbito da Operação S.O.S, um desdobramento da Operação Lava Jato no Rio de Janeiro), como resultado de investigação de supostos contratos fraudulentos celebrados pela Organização Social Pró-Saúde, investigação essa que, na data do Prospecto, permanece em curso. Em 23 de abril de 2019, a 6ª Turma do Superior Tribunal de Justiça concedeu habeas corpus para substituir a prisão preventiva por medidas cautelares diversas. Além disso, em 29 de janeiro e 13 de fevereiro de 2020, respectivamente, o Sr. Côrtes foi condenado em outros dois processos: (i) Ação Penal nº 0503870-31.2017.4.02.5101, pelos crimes de corrupção passiva e

- organização criminosa, em decorrência do recebimento de vantagens indevidas nos contratos celebrados pelo Estado do Rio de Janeiro, dentre os quais estão os contratos celebrados pela Secretaria de Saúde do Estado do Rio de Janeiro; e (ii) Ação Penal nº 0506899-55.2018.4.02.5101, pelos crimes de corrupção passiva, lavagem de dinheiro e evasão de divisas, em decorrência do recebimento de vantagens indevidas para burlar licitações e promover compras de insumos e materiais médicos. Ambas decisões permanecem, na data do Prospecto, sujeitas a recurso.
- Adicionalmente, com resultado de uma medida cautelar (no âmbito de um desdobramento das Operações Calicute e Eficiência), foram apreendidos alguns bens do Sr. Côrtes em cumprimento de ordem judicial com o fim de garantir o juízo em caso de eventual decisão adversa ao Sr. Côrtes.
- Em razão de o Sr. Côrtes ter sido, à época de sua prisão, diretor da Devedora e de algumas de suas controladas, também foram bloqueados bens de algumas controladas da Devedora, os quais foram posteriormente liberados mediante apresentação de apólice de seguro garantia. Tais controladas da Devedora apelaram contra a ordem de bloqueio, mas o recurso foi desprovido. As controladas da Devedora interpuseram, então, recurso especial, formulando, posteriormente, pedido de tutela de urgência, que foi acatado em 21 de abril de 2020, suspendendo os efeitos da ordem de bloqueio até o exame do mérito da questão e liberando tais controladas da Devedora de renovarem a apólice de seguro garantia. O Ministério Público Federal interpôs recurso contra a decisão que acatou o pedido de tutela de urgência, que permanece pendente de julgamento na data do Prospecto. Em outubro de 2020, após o julgamento, pelo Tribunal Regional Federal da 2ª Região, da apelação nos embargos de terceiros, conforme parágrafo abaixo, as controladas da Devedora apresentaram petição ao STJ informando quanto ao provimento da referida apelação. Adicionalmente, em fevereiro de 2021, apresentaram nova petição ao STJ informando quanto ao trânsito em julgado da decisão de apelação. Até a data do Prospecto, não houve decisão sobre o agravo no Ministério Público Federal e nem sobre as petições de outubro de 2020 e fevereiro de 2021.
- Além disso, as controladas da Devedora também opuseram embargos de terceiro, requerendo a reconsideração da decisão que deferiu a medida cautelar de arresto, que foram julgados improcedentes, sendo interposto recurso de apelação, que foi provido pelo Tribunal Regional Federal da 2ª Região, em outubro de 2020, para determinar a liberação dos ativos em nome das controladas da Devedora, tendo em vista que, decorridos três anos da efetivação da medida acautelatória, não há qualquer notícia de que atos de lavagem de dinheiro praticados pelas Subsidiárias estejam sob investigação a justificar a manutenção do arresto. O MPF deu ciência sobre o acórdão, informando que não iria interpor recurso aos tribunais superiores. Os autos foram devolvidos à primeira instância, consolidando a situação jurídica de que as sociedades do grupo da Devedora não sofram qualquer restrição patrimonial, sendo certo que nenhuma das partes apresentou qualquer requerimento, após

Fatores de Risco

73

- referida baixa.
- Tendo em vista a condenação do Sr. Côrtes pelos crimes de corrupção passiva e organização criminosa no âmbito da Ação Penal n.º 0503870-31.2017.4.02.5101, com decreto de perdimento de bens dos réus condenados, que foram constrictos no âmbito da medida cautelar de arresto, as controladas da Devedora interpuseram recurso de apelação, para esclarecer os efeitos do perdimento de bens com relação aos seus bens. O recurso foi inadmitido, ante a ausência de legitimidade, sendo interposto novo recurso, ainda pendente de julgamento. O valor atualizado em discussão desta ação, em dezembro de 2020, era de R\$137.637.192,31. Para informações adicionais, veja item 4.3 (iv) do Formulário de Referência da Devedora.
- Além disso, em 2014, a Medida Provisória n.º 656, de 7 de outubro de 2014, que foi convertida na Lei Federal n.º 13.097 em 19 de janeiro de 2015, alterou o arcabouço regulatório aplicável ao setor hospitalar e de saúde brasileiro, permitindo que estrangeiros detivessem, direta ou indiretamente, participação de capital em estabelecimentos de saúde brasileiros. Após a entrada em vigor de tal legislação, notícias foram veiculadas na mídia, relatando alegadas irregularidades com relação à aprovação dessa lei por determinados partidos políticos, incluindo por um representante de um ex-acionista da Devedora. Tais irregularidades foram mencionadas no acordo de delação premiada celebrado pelo Sr. Lúcio Funaro, um corretor de câmbio. O Sr. Funaro foi preso pela Polícia Federal como resultado de investigações de corrupção, tendo sido seu acordo de delação premiada homologado pelo Supremo Tribunal Federal. Até a data do Prospecto, a Devedora não foi formalmente acusada ou é parte de qualquer procedimento envolvendo seu ex-acionista com relação a esta questão.
- A Devedora não pode prever o resultado final de tais investigações e procedimentos ou se qualquer de seus atuais ou ex-acionistas, sociedades controladas, sob controle comum ou investidas ou outras partes relacionadas ou associadas à Devedora enfrentarão investigações formais ou se serão responsabilizados com relação à prática de qualquer conduta inapropriada associada a tais investigações e procedimentos ou a qualquer outra questão relacionada a leis e ou regulamentos aplicáveis de combate à corrupção.
- Caso o Sr. Côrtes seja responsabilizado por qualquer conduta inapropriada ou qualquer ex-ou atual acionista ou outra parte relacionada ou associada à Devedora seja formalmente investigado e responsabilizado por qualquer conduta inapropriada com relação a qualquer das questões acima, ou caso haja qualquer outro desenvolvimento relacionado a tais alegações ou investigações ou procedimentos similares, a reputação da Devedora pode ser prejudicada, o que pode afetar adversa e materialmente seus negócios, resultados operacionais e situação financeira. Eventuais prejuízos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.
- **4.29. A Devedora pode não ser capaz de atender as cotas para contratação de**

- **deficientes e/ou aprendizes.**
- A Devedora está sujeita a leis e regulamentos federais, estaduais e municipais de diversos órgãos governamentais que determinam o atendimento de cotas para contratação de deficientes e/ou aprendizes. Falhas em atender integralmente tais cotas podem resultar em sanções e outras consequências, que podem afetar adversamente a imagem, os negócios e os resultados financeiros e operacionais da Devedora. Eventuais efeitos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, consequentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.
- **4.30. Os interesses dos acionistas controladores da Devedora podem divergir ou ser conflitantes com os interesses dos demais acionistas da Devedora.**
- Os acionistas controladores da Devedora, signatários de um acordo de acionistas arquivado na sede da Devedora, têm poderes para, entre outras matérias, eleger a maioria dos membros do conselho de administração da Devedora e, sujeito a determinadas exceções, determinar o resultado final das matérias cuja deliberação seja de competência da assembleia geral de acionistas, incluindo operações com partes relacionadas, reorganizações societárias, aquisições e alienações de ativos e o montante e a ocasião para distribuição de dividendos ou remunerações de capital similares, ressalvadas as exigências de distribuição de dividendo mínimo obrigatório, nos termos da Lei das Sociedades por Ações. Os acionistas controladores da Devedora poderão ter interesse em realizar aquisições, alienações, buscar financiamentos ou operações similares que podem entrar em conflito com os interesses dos demais acionistas da Devedora e dos credores da Devedora, incluindo os titulares dos CRI.
- Adicionalmente, quaisquer dos acionistas controladores da Devedora poderão optar por vender parcela significativa ou a totalidade de suas respectivas participações para terceiros. Caso não haja um acionista controlador titular da maioria absoluta do capital votante da Devedora, os acionistas da Devedora poderão não gozar da mesma proteção conferida pela Lei das Sociedades por Ações contra abusos praticados por outros acionistas e, em consequência, poderão ter dificuldade em obter a reparação dos danos causados. Qualquer mudança repentina ou inesperada na administração da Devedora, em sua política empresarial ou direcionamento estratégico, tentativa de aquisição de controle ou qualquer disputa entre acionistas concernentes aos seus respectivos direitos podem afetar adversamente os negócios e os resultados operacionais da Devedora, prejudicando a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.
- Caso surja um grupo de acionistas agindo em conjunto ou vinculados por acordo de voto e este grupo passe a deter o poder decisório da Devedora, esta pode sofrer mudanças repentinas e inesperadas de suas políticas corporativas e estratégias, inclusive através de mecanismos como a substituição dos seus administradores. Além disso, é possível que a Devedora fique mais vulnerável a tentativas hostis de

- aquisição de controle e aos conflitos daí decorrentes.
- **4.31. Eventual processo de insolvência da Devedora ou de qualquer das sociedades nas quais detém participação pode ser conduzido em bases consolidadas.**
- Eventual processo de insolvência da Devedora e/ou de qualquer das sociedades nas quais detém participação pode, em determinadas situações, ser conduzido como se fossem uma única sociedade (Teoria da Consolidação Substancial). Caso isso ocorra, os credores da Devedora, incluindo os titulares dos CRI, poderão ser negativamente impactados pela perda de valor da Devedora em caso de destinação de seu patrimônio para pagamento dos credores das sociedades nas quais detém participação.
- **4.32. Atrasos ou interrupções no fornecimento de insumos, materiais e equipamentos, ou sua escassez, podem afetar os negócios, situação financeira e resultados operacionais da Devedora.**
- Diversos insumos, materiais e equipamentos médicos utilizados pela Devedora em suas atividades, por sua complexidade e sofisticação, são produzidos, fabricados e distribuídos por um número limitado de fornecedores. Atrasos ou interrupções do fornecimento de tais insumos, materiais e equipamentos podem afetar as operações da Devedora. Além disso, um aumento significativo da demanda por determinados insumos, materiais e/ou equipamentos, como o que decorreu da pandemia do COVID-19, pode resultar em escassez de tais insumos, materiais e/ou equipamentos e/ou em aumentos significativos de

seus respectivos preços, aumentando, consequentemente, os custos com materiais e medicamentos da Devedora. Qualquer desses fatores pode afetar adversamente as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora. Eventuais efeitos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, consequentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

- **4.33. A Devedora pode ser adversamente afetada em caso de atrasos nas alfândegas.**
- Diversos insumos e equipamentos que a Devedora utiliza em suas operações são produzidos ou fabricados no exterior e importados por fornecedores que os revendem no mercado brasileiro. Greves nos locais de entrada, como portos e aeroportos, atrasos nas alfândegas ou inspeções da Receita Federal do Brasil ou da Polícia Federal podem afetar a disponibilidade de tais insumos, o que pode ter um efeito material adverso nas operações da Devedora. Eventuais efeitos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, consequentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.
- **4.34. As receitas e os resultados operacionais da Devedora são afetados, de forma significativa, pelos pagamentos recebidos de operadoras de planos privados de assistência à saúde. Caso a Devedora não seja capaz de manter e negociar contratos em termos favoráveis com as operadoras de planos privados de assistência à saúde, suas receitas podem diminuir.**

- Uma parcela significativa da receita da Devedora advém dos contratos que mantém com operadoras de planos privados de assistência à saúde, particularmente grandes seguradoras de saúde, incluindo Bradesco Saúde S.A., Sul América S.A. e Unimed Central Nacional Ltda., e operadoras de planos de saúde de autogestão, como a do Banco do Brasil S.A. (Caixa de Assistência dos Funcionários do Banco do Brasil – CASSI) e de Petróleo Brasileiro S.A. – PETROBRAS (AMS – Assistência Multidisciplinar de Saúde).
- A Devedora não pode garantir que será capaz de manter todos os contratos que mantém com operadoras de planos privados de assistência à saúde, mantê-los em termos que lhe sejam economicamente favoráveis e viáveis ou que será bem-sucedida em credenciar estabelecimentos de saúde adicionais. A perda de qualquer desses contratos relevantes, a não renovação de qualquer de tais contratos em termos favoráveis, a redução dos valores a serem reembolsados pelas operadoras de planos privados de assistência à saúde ou o insucesso em credenciar estabelecimentos de saúde adicionais pode afetar adversa e materialmente a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora e prejudicar a sua capacidade de honrar suas obrigações financeiras. Como exemplo, em maio de 2019, a Amil, uma operadora de planos de assistência à saúde, decidiu unilateralmente descredenciar determinados hospitais da Devedora localizados nos estados do Rio de Janeiro e de São Paulo. Tal descredenciamento entrou em vigor em junho de 2019 e, como resultado, os beneficiários dos planos de saúde operados pela Amil deixaram de receber cobertura com relação aos custos de tratamentos médicos que eventualmente incorressem em tais hospitais da Devedora. Para mais informações sobre tal descredenciamento, veja item 10.2, alínea (a), item (ii) – "Contratos com as Fontes Pagadoras e Precificação" do Formulário de Referência da Devedora.
- A capacidade da Devedora de negociar contratos que lhe são favoráveis com operadoras de planos privados de assistência à saúde afeta de forma significativa as receitas e os resultados operacionais de seus hospitais e demais unidades de atendimento. Os contratos com operadoras de planos privados de assistência à saúde têm prazo de duração indeterminado e, normalmente, podem ser terminados pela Devedora sem qualquer penalidade mediante aviso prévio, cujos prazos, em geral, variam de trinta a noventa dias. Por lei, as operadoras de planos privados de assistência à saúde devem submeter à ANS pedido para cancelamento de qualquer contrato, cuja aprovação depende da apresentação de uma prestadora de serviços substituta por tal operadora de planos privados de assistência à saúde. Não obstante, tais contratos vigorarem por prazo indeterminado, os preços pelos serviços prestados são, em geral, renegociados anualmente, com as operadoras de planos privados de assistência à saúde agressivamente buscando menores tabelas e maior controle de custos.
- Adicionalmente, a ANS é responsável por monitorar o percentual máximo de aumento de preços dos planos de saúde individuais e familiares que as operadoras

- de planos privados de assistência à saúde podem anualmente aplicar aos beneficiários. A Devedora não pode garantir que a ANS não irá impor no futuro controles de preços adicionais ou mais restritivos aos planos de saúde privados, o que pode levar as operadoras de planos privados de assistência à saúde a intensificarem suas exigências para que a Devedora aceite menores tabelas.
- Os contratos que a Devedora mantém com operadoras de planos privados de assistência à saúde também podem ser impactados por diversos fatores, incluindo saúde financeira e parcerias, alianças estratégicas e operações societárias envolvendo os contratantes. Operadoras de planos privados de assistência à saúde estão sujeitas a insolvência, falência e liquidação, além de poderem se envolver em reorganizações societárias, fusões, aquisições, com outras operadoras de planos privados de assistência à saúde. Esses procedimentos e operações podem resultar em término ou consolidação de operações de operadoras de planos privados de assistência à saúde, o que pode reduzir a potencial base de pacientes da Devedora ou limitar sua capacidade de negociar termos que sejam mais favoráveis.
- Além disso, o mercado de atuação das operadoras de planos de assistência à saúde é altamente regulado, com diversos dos atuais participantes tendo adquirido relevante experiência e desenvolvido robustas estruturas, dificultando a entrada de novos concorrentes, limitando o desenvolvimento de um ambiente mais competitivo e, consequentemente, restringindo a capacidade da Devedora de negociar condições comerciais que sejam mais benéficas. Eventuais prejuízos que tenham que ser arcados pela Devedora poderão prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.
- **4.35. A tendência do setor para adoção de modelos de pagamento alternativos pode impactar negativamente as receitas da Devedora.**
- No passado, a maioria dos negócios da Devedora era conduzida seguindo o modelo puro de pagamento por serviço, no qual os preços e as tabelas eram estabelecidos de acordo com os contratos firmados com as operadoras de planos privados de assistência à saúde e baseados em listas de preços de referência para materiais e medicamentos hospitalares atualizadas periodicamente pelos respectivos fornecedores.
- Apesar de esse modelo de pagamento ainda prevalecer, há uma tendência de mercado para adoção de modelos de pagamento alternativos. Recentemente, a Devedora celebrou com determinadas operadoras de planos privados de assistência à saúde contratos estabelecendo outros modelos de pagamento, como preços de referência fixos para determinados procedimentos cirúrgicos e taxas diárias para admissões e internações em hospitais para determinadas doenças e procedimentos médicos, com o fim de (i) melhorar a transparência do processo de cobrança; e (ii) aumentar a previsibilidade de fluxos de caixa futuros.
- A Devedora não tem como prever como tal tendência afetará seus resultados operacionais. No entanto, a redução da utilização do modelo puro de pagamento

- por serviço, o aumento da utilização de modelos de pagamento alternativos e a introdução de novos produtos de seguro saúde podem afetar material e adversamente as receitas e margens da Devedora e, conseqüentemente, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Eventuais efeitos materiais adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.
- **4.36. Os pagamentos pelos serviços prestados por meio de planos de saúde privados estão sujeitos a um complexo processo de revisão pelas operadoras de planos privados de assistência à saúde, o que pode resultar em atrasos significativos dos pagamentos à Devedora e afetar adversamente seus fluxos de caixa.**
- Os pagamentos devidos por operadoras de planos privados de assistência à saúde estão sujeitos a um complexo e demorado processo de revisão. Normalmente, antes de a Devedora emitir uma fatura em decorrência de serviços prestados a um paciente beneficiário de plano de saúde de determinada operadora de planos privados de assistência à saúde, a Devedora deve apresentar, a tal operadora de planos privados de assistência à saúde, documentos e informações médicas detalhadas sobre os serviços prestados e os respectivos custos incorridos. A partir de então, tal operadora de planos privados de assistência à saúde conduz uma revisão criteriosa de tais documentos e informações, normalmente solicitando informações adicionais, conforme seja necessário para determinar os valores a serem reembolsados à Devedora pelos serviços de saúde prestados, nos termos do respectivo contrato celebrado entre a Devedora e tal operadora de planos privados de assistência à saúde. Esse processo pode consumir um tempo significativo e afetar adversamente os fluxos de caixa da Devedora.
- De acordo com a legislação brasileira, a Devedora deve tratar pacientes em situação de emergência médica, independentemente de terem condições de honrar com os respectivos pagamentos. Operadoras de planos privados de assistência à saúde podem se negar a realizar os correspondentes pagamentos à Devedora ou o paciente pode não ser beneficiário de plano de saúde.
- Com base nas políticas e procedimentos internos da Devedora e na legislação brasileira, a Devedora deve realizar exame de triagem médica em qualquer indivíduo que busque em seus hospitais tratamento médico emergencial, independentemente de tal indivíduo ser beneficiário de plano de saúde privado ou de ter condições de honrar com o correspondente pagamento. Nesse exame de triagem médica, a Devedora procura determinar se tal indivíduo se encontra em situação de emergência médica, sendo que, em caso positivo, a Devedora realiza exames médicos adicionais e presta tratamento necessário para estabilizar o estado médico do paciente, que ocorrem na unidade de atendimento acessada pelo paciente ou, de acordo com o nível de ocupação de tal unidade de atendimento, em outra unidade de atendimento mediante sua transferência, em conformidade com a legislação brasileira aplicável e o regulamento do hospital que prestará o respectivo

- tratamento. Em alguns casos, esses indivíduos não são beneficiários de planos de saúde. A realização de exames de triagem médica e a prestação de serviços médicos emergenciais a indivíduos que não são beneficiários de planos de saúde e que podem não ter condições de arcar com os correspondentes pagamentos podem afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora.
- Adicionalmente, operadoras de planos privados de assistência à saúde podem se negar a reembolsar a Devedora pelos custos incorridos na prestação de serviços de saúde a pacientes beneficiários de seus planos de saúde, caso tais serviços não sejam reembolsáveis nos termos dos contratos que mantêm com a Devedora. Na eventualidade de tais pagamentos serem negados pelas operadoras de planos privados de assistência à saúde após a Devedora ter prestado os respectivos tratamentos, os resultados operacionais da Devedora podem ser adversamente afetados. Eventuais efeitos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, consequentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.
- **4.37. A demanda pelos serviços oferecidos nos hospitais da Devedora pode ser impactada por fatores além do controle da Devedora, incluindo mudanças das tendências no setor médico brasileiro.**
- Admissões e tendências de saúde podem ser impactadas por fatores além do controle da Devedora. Como exemplo, variações sazonais com relação à gravidade da gripe e outras doenças graves, incluindo o COVID-19, fechamentos não planejados ou indisponibilidade de estabelecimentos da Devedora em razão de condições climáticas ou outros eventos imprevisíveis, incluindo greves (como a greve dos caminhoneiros ocorrida no Brasil em 2018), reduções nas tendências de oferta de serviços de alta complexidade, mudanças do cenário competitivo advindas de prestadores de serviços estrangeiros, rotatividade de médicos que indicam ou encaminham seus pacientes aos hospitais da Devedora ou mudanças na tecnologia médica podem impactar a demanda pelos serviços nos hospitais da Devedora.
- Além disso, a demanda pelos serviços nos hospitais da Devedora pode ser afetada pelo aumento da verticalização das operadoras de planos de assistência à saúde, que têm se envolvido mais ativamente na operação de hospitais próprios, e pela crescente tendência de migração de indivíduos e sociedades de adotarem planos de saúde com cobertura inferior (*downgrading*), fatores esses que estão além do controle da Devedora e que têm cada vez mais prevalecido no mercado de saúde brasileiro.
- O impacto desses e de outros fatores além do controle da Devedora pode ter um efeito adverso em seus negócios, situação financeira e resultados operacionais. Eventuais efeitos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, consequentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.
- **4.38. Caso deixe de observar a extensiva legislação federal, estadual e municipal e exigências regulatórias atuais e futuras aplicáveis às suas**

Fatores de Risco

80

- **operações, a Devedora pode ser adversamente afetada.**
- A Devedora e outras sociedades do setor de saúde estão sujeitas a uma ampla legislação e regulamentação federal, estadual e municipal de diversos órgãos governamentais, incluindo com relação a protocolos e padrões de segurança impostos pelo Ministério da Saúde, Agência Nacional de Vigilância Sanitária – ANVISA, corpos de bombeiros, órgãos ambientais e diversas Secretarias Estaduais e Municipais de Saúde e Vigilância Sanitária com jurisdição sobre os hospitais, clínicas e laboratórios da Devedora. A Devedora também está sujeita a leis e regulamentos que tratam de diferentes questões, incluindo (i) proteção ambiental, bem-estar e segurança do trabalho; (ii) coleta, manuseio, transporte e descarte de substâncias e resíduos perigosos decorrentes de seus serviços de saúde, como amostras de exames médicos (incluindo de sangue), e outros resíduos contaminantes e materiais radioativos; (iii) cotas para contratação de, por exemplo, aprendizes e deficientes; (iv) controles de segurança do trabalho e roupas e equipamentos de proteção necessários para minimizar a exposição e a transmissão de doenças infecciosas; e (v) obtenção de licenças de funcionamento. A Devedora não pode garantir que as competentes autoridades, agências regulatórias ou tribunais terão o entendimento de que a Devedora cumpre integralmente com as exigências de tais leis e regulamentos, tampouco que será capaz de se adequar e cumprir, em tempo hábil, com novas leis e regulamentos. Adicionalmente, as atividades da Devedora podem estar sujeitas a regulamentos estaduais ou municipais específicos, como legislação e regulamentação sanitárias, leis de zoneamento, proteção ambiental, descarte de materiais e resíduos controlados e restrições

à publicidade e propaganda, além de regulamentos relacionados à comercialização de produtos farmacêuticos. A Devedora não pode garantir que as licenças, autorizações, cadastros, registros, outorgas e alvarás de funcionamento necessários ao desenvolvimento de suas atividades foram ou serão obtidos com relação a cada estabelecimento em que mantém operações ou que serão regularmente mantidos em vigor ou tempestivamente renovados perante as autoridades públicas competentes.

- Atraso para o cumprimento ou o não cumprimento das leis e regulamentos aplicáveis às suas atividades pode resultar, dentre outros, em sanções administrativas, civis ou penais à Devedora, causando efeitos adversos, como (i) advertências; (ii) medidas cautelares; (iii) perda de licenças governamentais necessárias para a condução de seus negócios; (iv) fechamento de hospitais e outros serviços; (v) perda de autorizações para participar ou ser excluída de programas de recuperação fiscal; (vi) medidas corretivas a práticas infrativas; e (vii) multas pecuniárias significativas. Essas sanções podem impactar adversamente a reputação e os negócios da Devedora e, conseqüentemente, sua situação financeira e resultados operacionais. A perda de qualquer licença de funcionamento ou licença ambiental para qualquer dos hospitais, clínicas ou laboratórios da Devedora ou para a condução de determinadas atividades comerciais, com possíveis interrupções das

- operações de seus hospitais, clínicas e laboratórios, ou a imposição de multas ou sanções significativas pode afetar adversamente a Devedora. Além disso, alterações em tais leis e regulamentos podem restringir as operações da Devedora, limitar sua expansão e obrigá-la a alterar seus sistemas ou realizar mudanças operacionais cuja implementação pode ser dificultosa e/ou onerosa e afetar adversamente seus negócios e operações.
- A edição de leis e regulamentos, como a LGPD, pode exigir que as sociedades do setor de saúde dispendam recursos adicionais para se adequarem às suas disposições ou terem menos liberdade de atuação. Qualquer ato governamental nesse sentido pode afetar adversamente os negócios, situação financeira e resultados operacionais da Devedora. Além disso, há matérias que, se aprovadas pelo governo brasileiro, podem impor novos ônus sobre os negócios e aumentar os custos da Devedora, o que pode afetar adversamente seus resultados.
- Na data do Prospecto, estão em tramitação no Congresso Nacional projetos de lei para alterar a Lei n.º 9.656, de 3 de junho de 1998, que regula os planos de saúde privados. A Devedora não pode prever como as discussões com relação a tais projetos de lei evoluirão, o texto definitivo da respectiva lei, se e quando será aprovada, e como afetará seus negócios. Adicionalmente, a Devedora não pode garantir que novas leis, regulamentos ou políticas governamentais não serão implementadas no futuro, impondo padrões e alterações mais rigorosos, o que pode resultar em um efeito material adversos em seus negócios. Eventuais efeitos materiais adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, consequentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.
- **4.39. A Devedora pode enfrentar maior concorrência de participantes do mercado internacional.**
- No início de 2015, o arcabouço regulatório aplicável ao setor hospitalar e de saúde brasileiro foi alterado, de forma que participantes de mercado e investidores financeiros estrangeiros passaram a poder participar ativamente no mercado brasileiro. Caso novos concorrentes ingressem no já altamente competitivo negócio de saúde brasileiro, os riscos relacionados que a Devedora atualmente enfrenta podem se intensificar. Participantes do mercado internacional que ingressarem no mercado brasileiro podem estar mais capitalizados, ter acesso a financiamentos mais baratos, ser capazes de obter condições mais benéficas de seus fornecedores, incluindo fornecedores de tecnologia e equipamentos médicos, ou ter acesso a tecnologia avançada e equipamentos não disponíveis no mercado brasileiro, o que pode resultar em um efeito adverso nos resultados operacionais e financeiros da Devedora, prejudicando sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI. Para mais informações, veja no item o fator de risco "Os hospitais, clínicas e laboratórios da Devedora enfrentam a concorrência por pacientes de outros hospitais e prestadores de serviços de saúde, incluindo como resultado do aumento da consolidação no

- setor de serviços de saúde".
- **4.40. A escassez de recursos naturais pode afetar as operações da Devedora.**
- A escassez de recursos como água e energia, incluindo em decorrência de alterações climáticas associadas ao aquecimento global e da atuação do homem sobre o meio ambiente, pode impactar as operações da Devedora, que dependem amplamente de tais recursos, particularmente de água. A imprevisibilidade dos regimes de chuvas e a sazonalidade do clima e das temperaturas nas diferentes estações do ano impactam as estimativas de consumo de tais recursos. Adicionalmente, assim como ocorre para o mercado em geral, as cadeias produtivas das indústrias de energia e de recursos hídricos, incluindo as geradoras, distribuidoras e comercializadoras de energia e as distribuidoras de água, também estão sujeitas a esses e outros fatores, como, por exemplo, insolvência, falência e liquidação, o que pode aumentar a exposição da Devedora a riscos de contrapartes. Caso qualquer desses fatores ocorra, as operações dos hospitais da Devedora podem ser materialmente impactadas de forma negativa, prejudicando eventualmente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, consequentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.
- **4.41. O não cumprimento da legislação e regulamentação ambiental pode afetar adversamente os negócios da Devedora, podendo resultar na obrigação de reparação de danos ambientais, na imposição de sanções administrativas e penais e/ou em danos reputacionais.**
- As atividades da Devedora estão sujeitas a uma ampla legislação federal, estadual e municipal relacionada à conservação e proteção do meio ambiente. Dentre outras obrigações, a Devedora deve obter licenças ambientais e/ou dispensas formais de licenciamento para algumas de suas atividades, bem como deve observar normas relacionadas a padrões para o descarte de efluentes, controle de odores, gestão de resíduos sólidos, parâmetros de emissões de ruídos, utilização de produtos químicos controlados, exigências relacionadas a áreas especialmente protegidas, uso de água e gerenciamento ambiental de áreas contaminadas.
- O descumprimento da legislação e/ou da regulamentação ambiental poderá sujeitar a Devedora a sanções administrativas e penais (tanto a Devedora quanto seus administradores), além da obrigação de reparação dos danos ambientais na esfera cível. Esses fatores podem afetar adversamente a imagem e reputação da Devedora, assim como sua disponibilidade de caixa e seus resultados operacionais.
- Além disso, caso a legislação ambiental se torne mais rigorosa no Brasil, a Devedora poderá dispendar gastos não previstos para adequar-se às regras impostas, o que poderá afetar sua disponibilidade de recursos, resultando, consequentemente, em um impacto adverso no resultado financeiro da Devedora. Eventuais impactos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, consequentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.
- **4.42. Preocupações crescentes com as mudanças climáticas podem levar à exigência de medidas regulatórias adicionais, que podem resultar em um**

- ***aumento de custos para cumprimento destas regulações.***
- Preocupações crescentes por parte dos governos com relação a mudanças climáticas podem resultar na imposição de regulamentações ambientais mais restritivas e consequentemente, na imposição de custos associados ao controle de emissões de Gases de Efeito Estufa ("GEE"). Devido à preocupação quanto ao risco das alterações climáticas, uma série de países, incluindo o Brasil, adotou ou está considerando adotar marcos regulatórios que, entre outras regras, visam a reduzir a emissão de GEE. Regulamentações sobre GEE poderão aumentar os custos da Devedora para estar em conformidade com a legislação ambiental. Tal situação poderá afetar os resultados operacionais e financeiros da Devedora. Eventuais efeitos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, consequentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.
- ***4.43. A Devedora e suas subsidiárias podem figurar como responsáveis solidárias pelos danos ambientais causados por seus fornecedores.***
- A responsabilidade civil por danos ambientais tem natureza objetiva e solidária. Isto significa que podem ser considerados responsáveis pela sua reparação todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental, independentemente da existência de dolo e/ou culpa. Sendo assim, a responsabilidade civil pode ser aplicada a todas as partes que estiverem envolvidas, ainda que indiretamente, na atividade que ocasionou o dano ambiental, de modo que qualquer das partes envolvidas pode ser obrigada a repará-lo.
- Caso as empresas terceirizadas que prestam serviços para a Devedora, tais como, supressão de vegetação, construções ou disposição final de resíduos sólidos não atendam às exigências estabelecidas pela legislação ambiental aplicável, a Devedora poderá ser considerada solidariamente responsável pela reparação de eventuais danos ambientais por elas causados, podendo, assim, ser incluída no polo passivo de processos ambientais por condutas de terceiros e eventualmente sofrer condenações judiciais ou arcar com penalidades, incluindo medidas para recuperação do dano ambiental ocorrido.
- Caso a Devedora seja responsabilizada por eventuais danos ambientais causados pelos seus fornecedores ou prestadores de serviços, seus resultados operacionais, financeiros e a sua imagem poderão ser adversamente afetados. Eventuais efeitos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, consequentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.
- ***4.44. O gerenciamento inadequado dos resíduos sólidos gerados e eventuais acidentes relacionados a descarte de resíduos podem afetar adversamente as atividades da Devedora, sua imagem e reputação, além de cominar em multas e indenizações significativas***
- Os hospitais, clínicas e laboratórios da Devedora geram resíduos potencialmente infectantes, radioativos e químicos, que necessitam de tratamento e descarte adequados. O descarte de materiais que possuam identificação e informações

- sigilosas dos pacientes e de eletroeletrônicos também demandam atenção especial. A Devedora pode sofrer multas e sanções na esfera administrativa, por conta do descumprimento da legislação ambiental relacionada ao descarte de resíduos. Além disso, o descarte não adequado desses resíduos pode resultar em consequências para a Devedora, seus administradores ou prepostos também na esfera penal, caso resulte em um eventual acidente que venha a causar contaminação do meio ambiente e afete o bem-estar da população, sem prejuízo da responsabilidade pela reparação do dano causado na esfera cível e do comprometimento de sua imagem e reputação.
- O processo de descarte de resíduos está sujeito à fiscalização dos órgãos ambientais competentes. Caso deixe de observar os requisitos legais, a Devedora pode sofrer autuações e multas, potencialmente impactando a sua obtenção das autorizações necessárias à condução de suas atividades.
- A Devedora está sujeita ao gerenciamento de seus resíduos sólidos, nos termos da Lei n.º 12.305 de 2 de agosto de 2010 ("**Política Nacional de Resíduos Sólidos**"), a qual tem por objetivo reunir o conjunto de princípios, instrumentos, diretrizes, metas e ações para viabilizar a gestão integrada e o gerenciamento ambientalmente adequado dos resíduos sólidos.
- Tendo em vista que os resíduos sólidos gerados poderão, em função de sua natureza, gerar impactos à atmosfera, solo, água subterrânea e ecossistema, durante todo seu ciclo de vida, seja nas dependências do local do empreendimento, seja, principalmente, no local de sua destinação final, a Devedora é responsável pela segregação, armazenamento, transporte e destinação final de resíduos ou disposição final de rejeitos de forma ambientalmente adequada, podendo também ser obrigada a reparar qualquer sorte de danos ambientais decorrentes da gestão inadequada de tais resíduos.
- Ademais, a contratação de terceiros para serviços de coleta, armazenamento, transporte, tratamento ou destinação final de resíduos sólidos, ou de disposição final de rejeitos, não isenta a Devedora da responsabilidade por danos que vierem a ser provocados pelo gerenciamento inadequado dos resíduos ou rejeitos.
- Penalidades podem ser aplicadas se a Devedora deixar de cumprir as condições exigidas pela legislação ambiental em relação ao gerenciamento adequado de resíduos sólidos, o que pode afetar adversamente as suas operações, resultados financeiros, imagem e reputação. Eventuais efeitos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.
- **4.45. A Devedora pode apresentar menores receitas em caso de desaceleração de mercado.**
- O volume de pacientes, as receitas e os resultados financeiros da Devedora dependem, de maneira significativa, da quantidade de pacientes beneficiários de planos de saúde privados, que, por sua vez, depende, em larga escala, das taxas de emprego nos mercados em que a Devedora atua. O agravamento das condições

- econômicas pode resultar em maiores taxas de desemprego, o que pode reduzir a quantidade de beneficiários de planos de saúde privados, em razão de a maioria dos planos de saúde privados serem oferecidos por empregadores aos seus empregados. Como resultado, os estabelecimentos da Devedora podem experimentar uma redução no volume de pacientes em épocas de desaceleração ou estagnação econômica.
- Praticamente toda a receita da Devedora advém exclusivamente de suas operações no Brasil, que recentemente apresentou fracas condições macroeconômicas e que continua a enfrentar desafios (veja o item "A instabilidade política e econômica no Brasil pode afetar adversamente os negócios da Devedora, resultados de suas operações e o preço de negociação de suas ações" abaixo). O agravamento das condições econômicas e das taxas de emprego no Brasil ou especificamente nas regiões em que os hospitais da Devedora estão localizados pode reduzir a quantidade de indivíduos que sejam beneficiários de planos de saúde privados, o que pode diminuir a quantidade de pacientes e as taxas de reembolso devidas à Devedora e, conseqüentemente, afetar adversa e materialmente seus negócios, resultados operacionais e situação financeira. Eventuais efeitos materiais adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.
- **4.46. Pandemias, epidemias ou surtos de doenças infecciosas, como o COVID-19, podem levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão adversa sobre a economia mundial, incluindo a economia brasileira, impactando o mercado de negociação das ações de emissão da Devedora.**
- Pandemias, epidemias ou surtos de doenças infecciosas podem ter um efeito adverso no mercado e economia global. Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como zika vírus, vírus ebola, vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio ("MERS") e a síndrome respiratória aguda grave ("SARS") afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram.
- Em 11 de março de 2020, a OMS declarou a pandemia do COVID-19, doença causada por um novo coronavírus ("SARS-Cov-2"), que desencadeou severas medidas por autoridades governamentais ao redor do mundo com o objetivo de controlar sua disseminação, incluindo restrição ao fluxo de pessoas, com limitações a viagens, utilização de transportes públicos, quarentenas e *lockdowns*, fechamento prolongado de estabelecimentos comerciais, interrupções na cadeia de suprimentos e redução de consumo de uma maneira geral. No Brasil, alguns estados e cidades seguiram essas providências, adotando medidas para impedir ou retardar a propagação da doença, como restrição à circulação e o isolamento social, que resultaram no fechamento de parques, shopping centers, restaurantes e outros

Fatores de Risco

86

- estabelecimentos comerciais e espaços públicos.
- Essas medidas aliadas às incertezas provocadas pela pandemia do COVID-19 tiveram um impacto adverso na economia e no mercado de capitais global, incluindo o Brasil, inclusive causando oito paralisações (*circuit-breakers*) das negociações na B3 ao longo do mês de março de 2020. A cotação da maioria dos ativos negociados na B3 foi adversamente afetada em razão da pandemia do COVID-19. Impactos semelhantes a esses podem voltar a ocorrer, provocando oscilação dos ativos negociados na B3.
- Adicionalmente, qualquer mudança material na economia e no mercado de capitais global, incluindo o Brasil, pode diminuir o interesse de investidores em ativos brasileiros, incluindo as ações ordinárias de emissão da Devedora, o que pode afetar adversamente o preço de mercado de seus valores mobiliários, além de dificultar seu acesso ao mercado de capitais e financiamento de suas operações, inclusive em termos aceitáveis, podendo prejudicar sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliário e, conseqüentemente, afetar de forma negativa dos titulares dos CRI. Para mais informações sobre os impactos da pandemia do COVID- 19 nos negócios da Devedora, veja item 10.9 do Formulário de Referência da Devedora.
- **4.47. O governo brasileiro exerceu e continua exercendo influência significativa na economia brasileira, o que pode afetar adversamente as atividades e o desempenho financeiro em geral da Devedora.**
- O Governo Federal brasileiro frequentemente exerce influência significativa na economia brasileira, alterando ocasionalmente políticas e normas de forma significativa. As medidas

do Governo Federal brasileiro para controlar a inflação e implementar suas políticas e normas incluíram frequentemente, entre outros, aumentos das taxas de juros, mudanças nas políticas fiscais, controles de preços, controles cambiais, desvalorizações cambiais, controles de capital e limitações a importações. A Devedora não tem controle e não pode prever as medidas e políticas que o Governo Federal brasileiro pode adotar no futuro. A Devedora, seus negócios, situação financeira, resultados operacionais e o valor de mercado das ações ordinárias de sua emissão podem ser adversamente afetados por mudanças nas políticas e normas brasileiras e por fatores econômicos gerais, incluindo:

- expansão ou contração da economia brasileira;
- taxas de juros e políticas monetárias;
- ambiente regulatório pertinente às atividades da Devedora;
- taxas de câmbio e variações cambiais;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiro, de capitais e crédito brasileiros;
- controles de importações e exportações;
- controles cambiais e restrições a remessas ao exterior;
- alterações de leis e regulamentos de acordo com interesses políticos, sociais e econômicos;

Fatores de Risco

87

- políticas fiscais e alterações na legislação tributária;
- instabilidade econômica, política e social;
- reduções de salários e níveis econômicos;
- aumentos das taxas de desemprego;
- greves e normas trabalhistas;
- greves em portos, alfândegas, aeroportos e autoridades fiscais;
- alterações de normas pertinentes ao setor de transporte;
- escassez ou racionamento de energia e água;
- instabilidade de preços; e
- outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos no ou que afetem o Brasil.
- Incertezas com relação à implementação pelo Governo Federal brasileiro de mudanças em políticas e normas que afetem esses ou outros fatores no futuro podem impactar o desempenho econômico, contribuir para incertezas econômicas no Brasil e aumentar a volatilidade do mercado de capitais brasileiro e dos valores mobiliários de emissores brasileiros. A Devedora não pode prever as medidas que o Governo Federal brasileiro tomará em resposta a pressões macroeconômicas ou outras. Qualquer desses fatores

pode afetar adversamente as atividades, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Devedora. Eventuais efeitos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, consequentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

- **4.48. A instabilidade política e econômica no Brasil pode afetar adversamente os negócios da Devedora e os resultados de suas operações.**
- O desempenho da economia brasileira tem sido historicamente influenciado pelo cenário político nacional. No passado, as crises políticas afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, resultando em desaceleração da economia, o que prejudicou o preço de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros.
- Nos últimos anos, as incertezas decorrentes de investigações em andamento conduzidas pela Polícia Federal Brasileira e pelo Ministério Público Federal Brasileiro, dentre as quais, a "Operação Lava Jato" tem impactado a economia e o ambiente político do país. Alguns membros do Governo Federal brasileiro e do Poder Legislativo, bem como executivos de grandes companhias públicas e privadas, estão enfrentando acusações de corrupção por, supostamente, terem aceitado subornos por meio de propinas em contratos concedidos pelo governo a companhias de infraestrutura, petróleo e gás, e construção, dentre outras. Os valores destas propinas supostamente financiaram campanhas de partidos políticos e não foram contabilizadas ou divulgadas publicamente, servindo para promover o enriquecimento pessoal dos beneficiários do esquema de corrupção. Como resultado, vários políticos, incluindo membros do Congresso Nacional e executivos de grandes companhias públicas e privadas brasileiras, renunciaram a seus cargos

- e/ou foram presos, sendo que outras pessoas ainda estão sendo investigadas por alegações de conduta antiética e ilegal, identificadas durante tais investigações.
- A última eleição presidencial, de governadores, deputados federais e senadores, que ocorreu em outubro de 2018, resultou em significativa volatilidade nas taxas de câmbio, taxas de juros e preços de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros. Incertezas com relação a medidas que venham a ser adotadas no futuro pelo Governo Federal brasileiro podem influenciar a percepção dos investidores com relação ao risco do Brasil e podem ter um efeito significativo e adverso nos negócios e resultados operacionais da Devedora. Eventuais efeitos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, consequentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.
- O Presidente do Brasil tem o poder de determinar políticas e orientar a condução da economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas, incluindo a Devedora. A Devedora não pode prever as políticas que serão adotadas pelo Governo Federal brasileiro, tampouco os respectivos impactos na economia brasileira e na Devedora.
- Adicionalmente, impasses entre o Governo Federal brasileiro e o Congresso Nacional podem gerar incertezas com relação à implementação, pelo Governo Federal brasileiro, de mudanças nas políticas monetária, fiscal e previdenciária, incluindo a legislação aplicável, o que pode contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas podem aumentar a volatilidade do mercado de capitais brasileiro.
- Em 1º de janeiro de 2019, o novo governo tomou posse e o Presidente Jair Bolsonaro assumiu o poder. Incertezas quanto à implementação, pelo novo governo, de mudanças nas políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como na legislação pertinente, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários, inclusive em relação às ações da Devedora.
- A economia brasileira experimentou uma queda acentuada nos últimos anos devido, em parte, às políticas econômicas e monetárias intervencionistas do Governo Federal brasileiro e à queda global nos preços das commodities. O atual Governo Federal brasileiro deve propor termos gerais de reforma fiscal para estimular a economia e reduzir o déficit orçamentário previsto, mas é incerto se o Governo Federal brasileiro será capaz de reunir o apoio necessário no Congresso Nacional para aprovar reformas específicas adicionais.
- Além disso, ao longo do mês de abril de 2020, o Presidente do Brasil se envolveu em discussões políticas que culminaram na exoneração do então Ministro da Saúde, Sr. Luiz Henrique Mandetta, e do pedido de exoneração do então Ministro da Justiça, Sr. Sergio Moro. Esses ex-Ministros de Estado eram considerados nomes fortes do Governo Federal brasileiro, cujos respectivos desembarques do Governo Federal brasileiro provocaram ainda mais instabilidade na economia e no mercado de capitais brasileiros. A Devedora não pode garantir que tais eventos ou outros não

- e/provocarão impactos adversos adicionais na situação político-econômica do Brasil.
- Até a data do Prospecto, o Presidente do Brasil está sendo investigado pelo Supremo Tribunal Federal pela suposta prática de atos impróprios relatada pelo ex-Ministro da Justiça, Sr. Sergio Moro, com relação a alegadas tentativas de nomeação de funcionários para a Polícia Federal para atender interesses pessoais. Caso seja constatada a ocorrência de tais atos impróprios, as respectivas consequências, incluindo potencial abertura de processo de impedimento (impeachment), podem resultar em efeitos adversos relevantes no ambiente político e econômico no Brasil, assim como em negócios que operam no Brasil, inclusive os da Devedora.
- A incerteza política e econômica e quaisquer novas políticas ou mudanças nas políticas atuais podem ter um efeito adverso relevante sobre os negócios, resultados operacionais, situação financeira e perspectivas da Devedora, prejudicando a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetando adversamente os titulares dos CRI.. A incerteza sobre se o Governo Federal brasileiro implementará mudanças na política ou regulamentação que afetem esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade dos títulos emitidos no exterior por empresas brasileiras.
- **4.49. A instabilidade da taxa de câmbio pode afetar os negócios, situação financeira, resultados operacionais e perspectivas da Devedora.**
- A moeda brasileira tem sido historicamente volátil, sofrendo frequentes desvalorizações nas últimas três décadas. Desde 1999, o Banco Central do Brasil permite a livre flutuação da taxa de câmbio no Brasil, tendo o Real, no período, experimentado frequentes e significativas variações em relação ao dólar norte-americano e outras moedas estrangeiras. Ao longo desse período, o Governo Federal brasileiro implementou uma série de planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária para mensal), controles cambiais, mercados cambiais duplos e sistema de câmbio flutuante. Apesar de a desvalorização do Real, no longo prazo, estar geralmente associada ao índice de inflação no Brasil, a desvalorização do Real ocorrida em períodos menores resultou em variações significativas da taxa de câmbio entre o Real, o dólar norte-americano e outras moedas. A Devedora não pode prever se o Banco Central do Brasil ou o Governo Federal brasileiro continuará a permitir que o Real flutue livremente ou intervirá no mercado cambial, retornando ao sistema de banda cambial ou outro. O Real pode desvalorizar ou valorizar substancialmente em relação ao dólar norte-americano. Além disso, de acordo com a legislação brasileira, caso ocorra um desbalanceamento grave na balança de pagamentos brasileira ou haja razões substanciais que prevejam um desbalanceamento grave, podem ser impostas restrições temporárias com relação a remessas de recursos ao exterior. A Devedora não pode garantir que tais medidas serão adotadas pelo Governo Federal

- brasileiro no futuro.
- Em 31 de dezembro de 2019, a taxa de câmbio (venda) divulgada pelo Banco Central do Brasil entre o Real e o dólar norte-americano foi de R\$4,0307 por US\$1,00, uma desvalorização de 3,9% em relação ao dólar norte-americano em comparação à taxa de câmbio (venda) de 31 de dezembro de 2018, que foi de R\$3,8748 por US\$1,00, que, por sua vez, representou uma desvalorização de 14,6% em relação ao dólar norte-americano em comparação à taxa de câmbio (venda) de 31 de dezembro de 2017, que foi de R\$3,3080 por US\$1,00. Em 31 de dezembro de 2020, a taxa de câmbio (venda) entre o Real e o dólar norte-americano foi de R\$5,1967, uma desvalorização de 22,4% em relação ao dólar norte-americano em comparação à taxa de câmbio (venda) de 31 de dezembro de 2019. Após o início da pandemia de COVID-19, o real desvalorizou abruptamente em relação ao Dólar, refletindo baixas taxas de juros, um cenário econômico em acentuada deterioração e crise política.
- A desvalorização do Real em relação ao dólar norte-americano pode criar pressões inflacionárias no Brasil e resultar em aumentos nas taxas de juros, o que pode afetar negativamente o crescimento da economia brasileira como um todo e, especificamente, os custos de empréstimos da Devedora. Tal fator pode afetar adversamente a Devedora, reduzindo o acesso a mercados financeiros internacionais e fomentando uma intervenção governamental, incluindo políticas governamentais recessivas. Adicionalmente, em caso de uma desaceleração econômica, a desvalorização do Real em relação ao dólar norte-americano pode resultar em uma redução do consumo, pressões deflacionárias e redução

do crescimento da economia como um todo. Por outro lado, a valorização do Real em relação ao dólar norte-americano e outras moedas estrangeiras pode resultar em uma deterioração das contas correntes brasileiras em moeda estrangeira. De acordo com as circunstâncias, a desvalorização ou valorização do Real pode afetar material e adversamente o crescimento da economia brasileira e os negócios da Devedora.

- A maior parte das receitas da Devedora é denominada em Reais. No entanto, determinadas drogas, materiais e equipamentos médicos utilizados nos hospitais da Devedora são importados, estando, portanto, os respectivos preços de compra sujeitos a flutuações da taxa de câmbio. Em razão do acima, não há garantias de que a Devedora será capaz de se proteger contra os efeitos de flutuações do Real em relação a moedas estrangeiras.
- ***4.50. A inflação e determinadas medidas do Governo Federal para combatê-la historicamente afetaram de forma adversa a economia brasileira. Altos níveis de inflação no futuro podem afetar adversamente a Devedora.***
- No passado, o Brasil experimentou taxas de inflação extremamente elevadas. A inflação e determinadas medidas do Governo Federal brasileiro buscando combatê-la impactaram material e negativamente a economia brasileira em geral. A inflação,

- as políticas adotadas para combatê-la e incertezas com relação a uma possível intervenção governamental no futuro contribuíram para um clima de incerteza econômica no Brasil e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro.
- De acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), os índices de inflação no Brasil foram de 4,5%, 4,3% e 3,7%, em 2020, 2019 e 2018, respectivamente. O Brasil pode experimentar altos níveis de inflação no futuro, o que pode levar o Governo Federal brasileiro, em resposta a pressões inflacionárias, a intervir na economia e introduzir políticas que podem afetar adversamente a economia brasileira, o mercado de capitais brasileiro e os negócios da Devedora. No passado, as intervenções do Governo Federal brasileiro incluíram a manutenção de uma política monetária restritiva, com altas taxas de juros que restringiram a disponibilidade de crédito e reduziram o crescimento econômico, resultando em volatilidade das taxas de juros. Como exemplo, a meta da taxa básica de juros no Brasil variou de 7,25%, em 2012, para 4,5%, em 2019, de acordo com o Comitê de Política Monetária do Banco Central do Brasil ("COPOM"). Em 31 de dezembro de 2020, a meta da taxa básica de juros no Brasil foi de 2,0%, conforme estabelecido pelo COPOM. Por outro lado, políticas e reduções da taxa de juros mais brandas pelo Governo Federal brasileiro e Banco Central do Brasil causaram e podem continuar causando aumentos na inflação e, consequentemente, aumento da volatilidade e necessidade de aumentos repentinos e materiais na taxa de juros, o que pode afetar negativamente os negócios, resultados operacionais e situação financeira da Devedora, prejudicando a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, consequentemente, afetando adversamente os titulares dos CRI.
- Caso o Brasil experimente inflações ou deflações substanciais no futuro, a Devedora e sua capacidade de cumprir com suas obrigações financeiras podem ser adversamente afetadas. Tais pressões também podem afetar a capacidade da Devedora de acessar mercados financeiros internacionais e resultar em políticas que podem afetar adversamente a economia brasileira e a Devedora. Além disso, a Devedora pode não ser capaz de ajustar os preços que cobra de seus clientes com o fim de compensar os impactos da inflação em seus custos e despesas, resultando em aumento de seus custos e despesas e redução de sua margem operacional líquida.
- Adicionalmente, o setor de saúde e os serviços hospitalares estão sujeitos à chamada "inflação médica", que pode ser superior à inflação observada na economia brasileira, o que também pode afetar negativamente os negócios, resultados operacionais e situação financeira da Devedora, prejudicando a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, consequentemente, afetando adversamente os titulares dos CRI.
- **4.51. Variações nas taxas de juros podem aumentar os custos de endividamento da Devedora e, consequentemente, ter um efeito adverso em seus resultados operacionais.**

- O Banco Central do Brasil estabelece a taxa básica de juros para o sistema bancário brasileiro, com base em diversos fatores, incluindo níveis de crescimento econômico e inflação, e utiliza alterações em tal taxa como um instrumento de política monetária. A Devedora está exposta ao risco associado a variações da taxa de juros, especialmente a Taxa DI, à qual parcela substancial do endividamento da Devedora está atrelada. Em 31 de dezembro de 2020, considerando as operações de hedge, 62,8% da Dívida Bruta da Devedora, correspondente a R\$13.333,5 milhões, estava atrelada à Taxa DI. Em 31 de dezembro de 2020, 2019, 2018 e 2017, a Taxa DI foi de, respectivamente, 1,9%, 4,4%, 6,4% e 6,9%.
- A Devedora pode incorrer em perdas em razão de variações nas taxas de juros que aumentem suas despesas financeiras relacionadas ao seu endividamento ou observar menores retornos decorrentes de seus investimentos. Uma parcela substancial do endividamento da Devedora está atrelada a taxas de juros flutuantes (Taxa DI, IPCA e TJLP). Em 31 de dezembro de 2020, considerando as operações de hedge, 69,9% da Dívida Bruta da Devedora estava sujeita a taxas de juros flutuantes, especialmente a Taxa DI, com os 30,1% remanescentes sujeitas a taxas de juros fixas. Os riscos associados a essas obrigações também podem impactar adversamente os fluxos de caixa da Devedora, prejudicando a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, consequentemente, afetando adversamente os titulares dos CRI.
- Aumentos significativos no consumo, inflação ou outras pressões macroeconômicas podem resultar em um aumento dessas taxas. Para mais informações sobre a exposição da Devedora ao risco de taxas de juros, veja item 4.2, do Formulário de Referência da Devedora.
- **4.52. Mudanças nas políticas fiscais e legislação tributária podem afetar adversamente a Devedora.**
- O Governo Federal brasileiro tem frequentemente implementado e pode continuar implementando mudanças em suas políticas fiscais, incluindo alterações de alíquotas, taxas, encargos setoriais e, ocasionalmente, recolhimento de contribuições temporárias. Algumas dessas medidas podem resultar em aumentos de tributos que podem afetar negativamente os negócios da Devedora, como a redução de isenções de imposto sobre lucros e dividendos. Aumentos de tributos também podem impactar material e adversamente a rentabilidade do setor e os preços dos serviços da Devedora, restringir a capacidade da Devedora de realizar negócios em seus atuais e futuros mercados e impactar negativamente seus resultados financeiros, o que pode afetá-la adversamente, caso não seja capaz de repassar integralmente aos seus clientes por meio dos preços que cobra por seus serviços os custos adicionais associados a tais mudanças na política fiscal.
- Além disso, a Devedora pode estar sujeita a fiscalizações da Receita Federal de tempos em tempos. Como resultado de tais fiscalizações, as posições fiscais podem ser questionadas pelas autoridades fiscais, gerando procedimentos e processos fiscais. A Devedora não pode garantir que os provisionamentos de seus

- procedimentos e processos serão corretos, que não haverá identificação de exposição fiscal adicional nem que não será necessária constituição de reservas fiscais adicionais para qualquer exposição fiscal. Qualquer aumento no montante da tributação como resultado das contestações às posições fiscais da Devedora pode afetar adversamente os seus negócios, seus resultados operacionais e a sua condição financeira prejudicando a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, consequentemente, afetando adversamente os titulares dos CRI. As autoridades fiscais brasileiras intensificaram, recentemente, o número de fiscalizações. Existem diversas questões fiscais objeto de preocupação das autoridades brasileiras e com relação às quais as autoridades brasileiras regularmente fiscalizam as empresas, incluindo despesas de amortização de ágio, reestruturação societária e planejamento tributário, entre outros. Quaisquer processos relacionados a assuntos fiscais perante os tribunais, incluindo o Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”), pode afetar negativamente a Devedora.
- Na data do Prospecto, o Congresso Nacional considera uma ampla reforma tributária, algumas das alterações propostas incluem mudanças dramáticas do sistema tributário nacional, com a eliminação ou unificação de determinados tributos, como PIS, COFINS, ICMS e ISS, e a possibilidade de criação de novos tributos, incluindo tributos sobre operações financeiras. Há outros projetos de lei em tramitação no Congresso Nacional que buscam revogar isenções fiscais sobre lucros distribuídos e dividendos e alterar ou revogar leis relacionadas aos juros sobre capital próprio, conforme o caso. Aprovações dessas propostas legislativas relacionadas a questões tributárias podem impactar as obrigações

tributárias da Devedora, que, por sua vez, podem ter um efeito material adverso em sua situação financeira e resultados operacionais e afetar sua capacidade de cumprir com suas obrigações financeiras. Eventual efeito material adverso poderá prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, consequentemente, afetando adversamente os titulares dos CRI

- **4.53. Ineficiências ou a incapacidade do governo brasileiro de implementar reformas críticas para aprimorar o sistema tributário e previdenciário brasileiro, a legislação trabalhista e outras áreas- chave para a vitalidade macroeconômica brasileira podem afetar adversamente a Devedora.**
- A rigidez legislativa, particularmente nos mercados de bens e trabalho, continua a impactar negativamente a competitividade e produtividade da economia brasileira e dificultar a alocação de recursos ao seu mais eficiente uso. Tributos distorcidos sobre o consumo, tributação sobre investimentos e ausência de flexibilidade no mercado de trabalho brasileiro são entraves para um crescimento contínuo e robusto da economia brasileira. Adicionalmente, o arcabouço legal e administrativo com base no qual indivíduos, empresas e governos interagem permanece onerado por restrições burocráticas. Além disso, o baixo nível de confiança nas autoridades públicas e no Estado de Direito continua a impor desafios adicionais. Não há

Fatores de Risco

- garantias que o Governo Federal brasileiro implementará reformas adequadas, endereçando tais impedimentos, com o fim de um maior crescimento econômico, o que, como resultado, pode afetar a Devedora adversamente. Eventual efeito adverso sobre a Devedora poderá prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI
- **4.54. Acontecimentos políticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros.**
- O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de emissores brasileiros é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo os Estados Unidos, países europeus, bem como outros países latino-americanos e de mercados emergentes. A reação dos investidores a acontecimentos nesses países pode resultar em um efeito adverso no preço de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissão de emissores brasileiros. Embora as condições econômicas na Europa e nos Estados Unidos possam diferir significativamente das condições econômicas do Brasil, as reações dos investidores a acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso sobre o preço de mercado de valores mobiliários de emissores brasileiros. Tais eventos podem incluir disputas comerciais, como a disputa recente entre os Estados Unidos e a China e que foi recentemente expandida a outros países, incluindo o Brasil, após o anúncio do Presidente dos Estados Unidos com relação à aplicação de novas tarifas a produtos siderúrgicos exportados do Brasil, ou disputas entre os Estados Unidos e o Irã. Crises em outros países da América Latina e de economia emergente ou as políticas econômicas de outros países, em especial dos Estados Unidos e países da União Europeia, podem reduzir o interesse dos investidores por títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros, incluindo os valores mobiliários de emissão da Devedora. Tal fator pode dificultar o acesso ao mercado de capitais e ao financiamento das operações da Devedora no futuro, seja em termos aceitáveis ou absolutos. Qualquer desses acontecimentos pode afetar adversamente os negócios e o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Devedora.
- No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil e direta ou indiretamente, impactaram o mercado de capitais e a econômica brasileira, como as flutuações no preço dos títulos emitidos por empresas listadas, reduções na oferta de crédito, deterioração da econômica global, flutuação das taxas de câmbio e inflação, entre outras. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa a economia e o mercado de capitais do Brasil, como (i) oscilações no preço de mercado de

- emissores brasileiros; (ii) indisponibilidade de crédito; (iii) redução do consumo; (iv) desaceleração da economia; (v) instabilidade cambial; e (vi) pressão inflacionária. Além disso, as instituições financeiras podem não estar dispostas a renovar, estender ou conceder novas linhas de crédito em condições economicamente favoráveis, ou não serem capazes ou não estarem dispostas a honrar seus compromissos. Qualquer desses acontecimentos pode prejudicar a negociação das ações ordinárias de emissão da Devedora, além de dificultar seu acesso ao mercado de capitais e o financiamento de suas operações no futuro, seja em termos aceitáveis ou absolutos. Estes desenvolvimentos, bem como potenciais crises e formas de instabilidade política daí decorrentes ou qualquer outro desenvolvimento imprevisto, podem afetar negativamente a Devedora e o valor de mercado de suas ações, prejudicando a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetando adversamente os titulares dos CRI.
- Além disso, a eleição presidencial nos Estados Unidos ocorreu em 3 de novembro de 2020. Campanhas políticas e eleições presidenciais nos Estados Unidos podem gerar um clima de incerteza política e econômica globalmente, bem como nos Estados Unidos e no Brasil. Além disso, o Presidente dos Estados Unidos tem um poder considerável na determinação de políticas e ações governamentais que podem ter um efeito adverso relevante sobre a economia global e a estabilidade política mundial. Não podemos assegurar que o novo governo irá manter políticas projetadas para promover a estabilidade macroeconômica, disciplina fiscal e investimento doméstico e estrangeiro, o que poderá ter um efeito adverso relevante nos mercados financeiros e de valores mobiliários no Brasil, em empresas

brasileiras, incluindo a Devedora, e sobre valores mobiliários emitidos por emissores brasileiros, incluindo as ações de emissão da Devedora.

- **4.55. Os resultados da Devedora poderão ser adversamente impactados por modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil, bem como nas normas internacionais de relatório financeiro.**
- As práticas contábeis adotadas no Brasil são emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") e as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS") são emitidas pelo International Accounting Standards Board ("IASB"). O CPC e o IASB possuem calendários para aprovação de pronunciamentos contábeis e IFRS, o qual poderão sofrer alterações a qualquer momento e sobre os quais a Devedora não possui qualquer ingerência. Assim, a Devedora não consegue prever quais e quando serão aprovados novos pronunciamentos contábeis ou novas IFRS que possam de alguma forma impactar as futuras demonstrações financeiras elaboradas pela Devedora. Portanto, existe o risco de que as futuras demonstrações financeiras sejam alteradas em razão de novos pronunciamentos contábeis previstos pelo CPC e normatizados pela CVM, bem como do IFRS emitidos pelo IASB, o que poderá afetar as futuras demonstrações financeiras elaboradas pela Devedora.
- **4.56. A concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o**

Fatores de Risco

- **custo do crédito.**
- De acordo com o Relatório de Economia Bancária 2019, divulgado pelo Banco Central do Brasil, em 2020, os cinco maiores bancos brasileiros — Banco do Brasil, Bradesco, Caixa Econômica, Itaú e Santander — concentravam 77,6% dos depósitos totais, o que fez com que o Brasil figurasse no grupo de países com os sistemas bancários mais concentrados do mundo. A título de comparação, em 2006, a concentração era de 57,0%.
- Essa concentração pode afetar a concorrência, com possíveis efeitos sobre taxas bancárias e outros preços. Adicionalmente, um eventual problema de relacionamento com um dos bancos pode afetar a capacidade de financiamento da Devedora.
- **4.57. Qualquer rebaixamento da classificação de risco do Brasil (rating) pode afetar negativamente o preço de mercado dos CRI.**
- A Devedora pode ser adversamente afetada pela percepção dos investidores quanto aos riscos relacionados à classificação de crédito da dívida soberana do Brasil. As agências de classificação avaliam regularmente o Brasil e suas classificações soberanas, que se baseiam em uma série de fatores, incluindo tendências macroeconômicas, condições fiscais e orçamentárias, métricas de endividamento e a perspectiva de mudanças em qualquer desses fatores.
- O Brasil perdeu sua classificação de dívida soberana de grau de investimento pela Standard and Poor's, Moody's e Fitch – as três principais agências de rating dos Estados

Unidos. A Standard and Poor's rebaixou a classificação de dívida soberana do Brasil de "BBB-" para "BB+" em setembro de 2015, que foi rebaixada para o "BB" em fevereiro de 2016, e manteve sua perspectiva negativa sobre a classificação, citando as dificuldades fiscais e a contração econômica do Brasil como sinais de piora da situação de crédito. Em janeiro de 2018, a Standard and Poor's rebaixou a classificação do Brasil de "BB" para "BB-". Em dezembro de 2015, a Moody's classificou a dívida soberana do Brasil como Baa3, que foi revista em fevereiro de 2016 para Ba2, com perspectiva negativa, citando a perspectiva de uma maior deterioração do endividamento brasileiro do Brasil em meio à recessão e ao ambiente político desafiador. A Fitch rebaixou a classificação de crédito soberano do Brasil para o "BB+", com perspectivas negativas, em dezembro de 2015, citando o déficit orçamentário de rápido crescimento no Brasil e recessão pior do que a esperada, e baixou a classificação da dívida soberana do Brasil em maio de 2016 para o "BB", com perspectiva negativa. Em fevereiro de 2018, a Fitch rebaixou a classificação de crédito soberano do Brasil novamente para "BB-", com base, entre outras razões, no déficit fiscal, aumento da dívida pública e incapacidade do Governo Federal brasileiro de implementar as reformas necessárias para melhorar as contas públicas. A Fitch também rebaixou a classificação de crédito soberano do Brasil para "BB-", com perspectiva negativa, em maio de 2020, citando a deterioração dos cenários econômico e fiscal brasileiros e os riscos de piora para ambas dimensões, diante da renovada incerteza política, além das incertezas sobre

Fatores de Risco

97

- a duração e intensidade da pandemia de COVID-19.
- Recentemente, o cenário político e econômico brasileiro experimentou altos níveis de volatilidade e instabilidade, incluindo a contração de seu PIB, flutuações acentuadas do Real em relação ao dólar norte-americano, aumento do nível de desemprego e níveis mais baixos de gastos e confiança do consumidor. Tal cenário pode se intensificar com as políticas que vierem a ser adotadas pelo Governo Federal brasileiro.
- Na data do Prospecto, a classificação de crédito soberana do Brasil é avaliada abaixo do grau de investimento pela Standard and Poor's, Moody's e Fitch. Como resultado, os preços dos títulos emitidos por empresas brasileiras foram afetados negativamente. A continuação ou o agravamento da atual recessão brasileira e a contínua incerteza política, entre outros fatores, pode resultar em novos rebaixamentos. Qualquer novo rebaixamento das classificações de crédito soberano do Brasil pode aumentar a percepção de risco dos investidores e, como resultado, afetar negativamente o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Devedora, prejudicando sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetando de forma negativa os titulares dos CRI.
- **5. Riscos do Regime Fiduciário**
 - **5.1. Risco da existência de credores privilegiados**
 - A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu

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

- Por força da norma acima citada, 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.
- **6. Riscos Relacionados à Emissora**
- **6.1. Manutenção de Registro de Companhia Aberta**
- A Emissora atua no mercado como companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, nos termos da Lei 9.514/97, e sua atuação depende do registro da companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária.
- **6.2. 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.
- **6.3. Os incentivos fiscais para aquisição de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio**
- Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de

recebíveis do agronegócio às pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de imposto de renda concedida pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo venha a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por certificados de recebíveis imobiliários e por certificados de recebíveis do agronegócio provavelmente diminuirá, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderá ser reduzido.

- **6.4. A Importância de uma Equipe Qualificada**
- A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos produtos da Emissora. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.
- **6.5. Riscos relacionados aos fornecedores da Emissora**
- A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, servicer, auditoria de créditos, agência

Fatores de Risco

- classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Em relação a tais contratações, caso: (i) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (ii) tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços, o que pode impactar nos resultados da Emissora.

6.6. Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Emissora atua

6.6.1. Inflação

- No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.
- Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, etc.) ocorreram novos “repiques” inflacionários. É possível apontar, como exemplo a inflação apurada pela variação do IGP-M, que nos últimos anos vem

apresentando oscilações: em 2006 ficou em 3,83%, passando para 7,75% em 2007 e 9,81% em 2008. No ano de 2009 ocorreu deflação de 1,71%, mas em 2010, 2011 e 2012 o índice voltou a subir, 11,56%, 5,09% e 7,81%, respectivamente. Nos anos de 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020 o índice variou 5,52%, 3,67%, 10,54%, 7,17%, -0,52%, 3,75%, 4,31% e 4,52%, respectivamente.

- A aceleração da inflação contribuiu para um aumento das taxas de juros, comprometendo também o crescimento econômico, causando, inclusive, recessão no país e a elevação dos níveis de desemprego, o que pode aumentar a taxa de inadimplência, afetando os CRI.

6.6.2. Política Monetária

- As taxas de juros constituem um dos principais instrumentos de manutenção da política monetária do Governo Federal. Historicamente, esta política apresenta instabilidade, refletida na grande variação das taxas praticadas. A política monetária age diretamente sobre o controle de oferta de moeda no país, e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos do mercado de capitais internacional e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos.
- Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderia entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital aumentaria, os investimentos iriam se retrair e assim, via de regra, o desemprego, e consequentemente os índices de inadimplência aumentariam.

- Da mesma forma, uma política monetária mais restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo afeta diretamente o mercado de securitização e, em geral, o mercado de capitais, dado que os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito dado a característica de “risk-free” de tais papéis, o que desestimula os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI.
- **6.6.3. Ambiente Macroeconômico Internacional**
 - O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção do investidor estrangeiro do risco da economia do Brasil e de outros países emergentes. A deterioração desta percepção pode ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos infaustos na economia e as condições de mercado em outros emergentes, especialmente da América Latina, podem influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. As reações dos investidores aos acontecimentos nestes outros países podem também ter um efeito adverso no valor de mercado de títulos e valores mobiliários nacional.
 - Além disso, como efeito colateral da globalização, não apenas os problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país, como também o da economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos (EUA) e países da União Europeia (EU), e interferem de forma considerável no mercado brasileiro.
- Assim, em decorrência dos problemas econômicos de vários países que vêm afetando mercados emergentes nas últimas décadas (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008, e a crise fiscal de países membros da União Europeia os investidores estão mais cautelosos e prudentes ao examinar seus investimentos, o que naturalmente causa retração de investimentos. Estas crises podem produzir uma evasão de dólares norte-americanos do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto em âmbito nacional quanto no exterior, o que dificultaria o acesso ao mercado de capitais internacional. Assim, vale ressaltar que a liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários e dos certificados de recebíveis do agronegócio emitidos pela Emissora pode ser afetada por crises nos mercados internacionais, dado que isso pode gerar um movimento de aversão a risco, fazendo com os que investidores busquem alternativas mais líquidas e de curto prazo para a alocação de seus recursos quando do advento de uma crise financeira internacional.
- **6.7. Riscos relacionados à regulação dos setores em que a Emissora atue**
 - **6.7.1. Regulamentação do mercado de certificados de recebíveis imobiliários e dos certificados de recebíveis do agronegócio**
 - A atividade que a Emissora desenvolve está sujeita a regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio. Eventuais alterações na

- regulamentação em vigor poderiam acarretar um aumento de custo nas operações de securitização da Emissora e consequentemente trazer prejuízos ou desvantagens aos Titulares dos CRI.
- **6.7.2. Regulamentação dos setores de construção civil e incorporação imobiliária**
- Aproximadamente 20% (vinte por cento) da receita da Emissora provem da securitização de recebíveis imobiliários residenciais adquiridos diretamente de companhias incorporadoras imobiliárias. Alterações regulamentares no setor da construção civil e de incorporação imobiliária afetam diretamente a oferta de recebíveis por parte dessas empresas, e estas poderiam reduzir o escopo de atuação da Emissora, principalmente no que tange à compra de carteiras de recebíveis residenciais para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários.
- **6.7.3. Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer o regime fiduciário sobre a série de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio emitidas**
- A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos.”. Em seu parágrafo único, 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”.

- Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo supra, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a Emissora poderia vir a ter, estes poderiam concorrer com os Titulares dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários. Nesta hipótese, há a possibilidade de que os créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI, após o pagamento das obrigações da Emissora.
- **6.8. Efeitos relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária**
- **6.8.1. Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores.**
- A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei 9.514, que criou os Certificados de Recebíveis Imobiliários foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa do que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente quinze anos de existência no País, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o

- Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, podem proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.
- Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores.
- Toda arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.
- **7. Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos**
- **7.1. 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.
- 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.
- **7.2. 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 da Emissora e da Devedora.
- 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

- 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.
- **7.3. 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 poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil.
- **7.4. 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.
- 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. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a

Fatores de Risco

104

- implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora e da Devedora.
- **7.5. 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.
- A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Créditos Imobiliários.
- **7.6. 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

SEÇÃO 6

**Equipes de
Distribuição**

**REDE D'OR
SÃO LUÍZ**



Hospital Quinta D'Or – Rio de Janeiro, RJ

Contatos da Distribuição



Coordenador Líder

Percy Moreira

Felipe Almeida

Flavia Neves

Gustavo dos Reis

Joao Pedro Cunha Castro

Luiz Felipe Ferraz

Rogério Cunha

Ricardo Soares

Rodrigo Melo

Rodrigo Tescari



Coordenador

Denise Chicuta

Diogo Mileski

Marcos Mintz



Coordenador

Rafael Quintas

Januaria Rotta

Pedro Sene

Lilian Rech

Alexandre Baldrigue



Coordenador

Paulo Arruda

Bruno Finotello

Daniel Gallina

Fernando Leite

IBBA-FISalesLocal@itaubba.com.br
(11) 3708-8800

bbifisales@bradescobbi.com.br
(11) 3371-8560

fi.sales@safra.com.br
(11) 3175-7695

OL-SalesRF@ubs.com
Tel.: (11) 2767-6191/6192



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

Contatos:

Relações com Investidores

ri@rededor.com.br

Website de RI

ri.rededorsaoluiz.com.br

REDE D'OR
SÃO LUÍZ