

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

REDE D'OR

# REDE D'OR

Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 490ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Creditórios Imobiliários devidos pela GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda., com garantia fidejussória da

## Rede D'Or São Luiz S.A.

No montante total de

### R\$ 330.000.000,00

(trezentos e trinta milhões de reais)

*Classificação de Risco Preliminar da Emissão: 'AAA(bra)', feita pela Fitch em 26 de agosto de 2025*

*Classificação de Risco Preliminar da Emissão: 'brAAA', feita pela Standard & Poor's Ratings Do Brasil Ltda. em 26 de agosto de 2025*

**Coordenador Líder**



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA FIADORA, E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE “FATORES DE RISCO”

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

REDE D'OR

## Disclaimer

Este Material Publicitário (“**Material Publicitário**”) foi preparado no âmbito da oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, de certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”) da 490ª (quadringentésima nonagésima) emissão, em até 2 (duas) séries, da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 (“**Emissora**”), lastreados em 2 (duas) cédulas de crédito imobiliárias (“**CCI**”) emitidas pela **FLOEMA PARTICIPAÇÕES LTDA.** (“**Cedente**”), para representar os créditos imobiliários devidos pela **GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 47.548.932/0001-37 (“**Devedora**”), com garantia fidejussória na forma de fiança outorgada pela **REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 06.047.087/0001-39 (“**Fiadora**”), realizada nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**Resolução CVM 160**”), da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada (“**Lei nº 14.430**”), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (“**Oferta**”), com a intermediação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (“**Coordenador Líder**”). Este Material Publicitário foi elaborado com base em informações fornecidas pela Devedora e não deve ser interpretado como uma recomendação de investimento ou como uma solicitação, convite, consultoria ou orientação de compra de quaisquer valores mobiliários. Os termos utilizados nesta apresentação, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam definidos de outra forma nesta apresentação, terão os significados que lhes são atribuídos no Prospecto Preliminar.

A Oferta seguirá o rito de registro automático na CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM e destinada, exclusivamente, a investidores qualificados. A Oferta será registrada pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), nos termos “Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários” da ANBIMA atualmente em vigor, e as “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” da ANBIMA atualmente em vigor.

Os CRI serão depositados para (a) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário, no CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada de acordo com os procedimentos da B3, conforme o caso. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados. Desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 4º, inciso I, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta.

Os CRI serão objeto de Oferta destinada a Investidores Qualificados, os quais devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria análise, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora e a suas respectivas atividades e situação financeira, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a ofertas públicas de valores mobiliários registradas na CVM ou a ofertas destinadas ao público em geral.

Este Material Publicitário não é direcionado para objetivos de investimento, situações financeiras ou necessidades específicas de qualquer destinatário. Este Material Publicitário ou qualquer informação aqui contida não deve servir de base para qualquer contrato ou compromisso. Ao decidir subscrever os CRI no âmbito da Oferta, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da condição financeira da Devedora, da Fiadora e de seus respectivos ativos, bem como dos riscos decorrentes do investimento nos CRI. A decisão de investimento dos potenciais Investidores nos CRI é de sua exclusiva responsabilidade, sendo recomendável a contratação de seus próprios assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento sobre o investimento nos CRI. Os Investidores deverão tomar a decisão de prosseguir com a subscrição e integralização dos CRI 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 na Oferta.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA FIADORA, E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE “FATORES DE RISCO”

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Disclaimer

**O investimento nos CRI envolve uma série de riscos, os quais devem ser levados cuidadosamente em consideração pelos Investidores antes de tomar sua decisão de investimento.** O investimento nos CRI não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação dos CRI é restrita; (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito da Devedora e/ou do seu setor de atuação; e/ou (iv) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação, incluindo tributários e relativos ao Patrimônio Separado, ou que não tenham acesso à consultoria especializada.

Os potenciais investidores devem ler o Formulário de Referência da Emissora, o Formulário de Referência da Fiadora, o Prospecto Preliminar, a Lâmina e o Termo de Securitização, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, em especial as seções "Fatores de Risco" e "Características da Emissão" e o balanço financeiro da Devedora, bem como as demonstrações financeiras da Fiadora acompanhadas das respectivas notas explicativas antes de decidir investir nos CRI. O Formulário de Referência da Emissora, o Formulário de Referência da Fiadora, o Prospecto Preliminar, a Lâmina da Oferta e o Termo de Securitização poderão ser obtidos junto à Emissora, ao Coordenador Líder e à Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, na qualidade de agente fiduciário.

**O Coordenador Líder recomenda aos Investidores que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados na intenção de investimento, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes no Prospecto Preliminar e na Lâmina, especialmente na seção "Fatores de Risco", que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; e (ii) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de enviar/formalizar a sua intenção de investimento, para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para cadastro do Investidor e efetivação da ordem ou reserva, conforme o caso, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para a envio/formalização da referida intenção e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.**

Previamente à aceitação da Oferta, o Investidor deverá assegurar que (a) é um Investidor Qualificado; e (b) tem conhecimento e experiência em questões financeiras, de negócios e avaliação de risco suficiente com relação aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria análise, avaliação e investigação independentes sobre (1) méritos, riscos, adequação de investimento em valores mobiliários; (2) a Emissora, a Devedora, a Fiadora e seu respectivo setor de atuação, atividades e situação econômico-financeira; (3) a Oferta e os CRI; e (4) sua própria situação econômico-financeira e seus objetivos de investimento. **A intenção de investimento enviada/formalizada pelo Investidor constitui ato de aceitação dos termos e condições da Oferta e tem caráter irrevogável, exceto (i) em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, ou (ii) nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta, a serem previstas no Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160.**

As informações contidas neste Material Publicitário refletem as atuais condições da Emissora, da Devedora, da Fiadora e seus respectivos pontos de vista desta, até esta data. Ainda, as performances passadas da Emissora e/ou da Devedora e/ou da Fiadora não devem ser consideradas como indicativas de resultados futuros.

Qualquer informação aqui descrita não implica, por parte do Coordenador Líder, em qualquer declaração ou garantia com relação às expectativas de rendimentos futuros, à devolução do valor principal investido, e/ou ao julgamento sobre a qualidade da Emissora, da Devedora, da Fiadora, dos CRI ou da Oferta.

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 e do Coordenador Líder

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA FIADORA, E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE "FATORES DE RISCO"**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO



**ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO APRESENTA INFORMAÇÕES RESUMIDAS DA OFERTA E DA DEVEDORA SEM INTENÇÃO DE SEREM COMPLETAS, E FOI PREPARADO EXCLUSIVAMENTE COM A FINALIDADE DE SERVIR COMO MATERIAL PUBLICITÁRIO E SUPORTE ÀS APRESENTAÇÕES PARA OS INVESTIDORES DA OFERTA. ESTE MATERIAL NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO, BEM COMO NÃO DEVE SER INTERPRETADO COMO UMA SOLICITAÇÃO, CONVITE, CONSULTORIA OU ORIENTAÇÃO DE COMPRA DE CRI. QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO POR TAIS INVESTIDORES DEVERÁ SER REALIZADA DE FORMA INDEPENDENTE E APÓS A ANÁLISE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA, QUE CONTERÁ INFORMAÇÕES DETALHADAS A RESPEITO DA OFERTA, DOS CRI, BEM COMO AS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA, DA DEVEDORA E DA FIADORA.**

**A DECISÃO DE INVESTIMENTO DOS POTENCIAIS INVESTIDORES NOS CRI É DE SUA EXCLUSIVA RESPONSABILIDADE, SENDO RECOMENDÁVEL A CONTRATAÇÃO DE SEUS PRÓPRIOS ASSESSORES EM MATÉRIAS LEGAIS, REGULATÓRIAS, TRIBUTÁRIAS, NEGOCIAIS, DE INVESTIMENTOS, FINANCEIRAS, ATÉ A EXTENSÃO QUE JULGAREM NECESSÁRIA PARA FORMAR EM SEU JULGAMENTO DE SUA ADEQUAÇÃO AO INVESTIMENTO NOS CRI.**

**ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO APRESENTA, DE FORMA NÃO EXAUSTIVA, ALGUNS DOS RISCOS ENVOLVIDOS NA SUBSCRIÇÃO E AQUISIÇÃO DOS CRI. OUTROS RISCOS E INCERTEZAS AINDA NÃO CONHECIDOS OU QUE HOJE SEJAM CONSIDERADOS IMATERIAIS TAMBÉM PODERÃO TER UM EFEITO ADVERSO SOBRE A EMISSORA, A DEVEDORA, A FIADORA E OS CRI. NA OCORRÊNCIA DE QUALQUER DOS RISCOS AOS QUAIS O INVESTIMENTO NOS CRI ESTÁ SUJEITO, INCLUSIVE OS DESCRITOS NOS SLIDES 33 A 43, OS CRI PODEM NÃO SER PAGOS OU SER PAGOS APENAS PARCIALMENTE, GERANDO UMA PERDA PARA O INVESTIDOR.**

**CABERÁ AOS POTENCIAIS INVESTIDORES, ANTES DE SUBSCREVER E INTEGRALIZAR OS CRI, ANALISAR TODOS OS RISCOS ENVOLVIDOS NA PRESENTE OFERTA E NA SUBSCRIÇÃO DOS CRI, INCLUSIVE, MAS NÃO SE LIMITANDO, AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO.**

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

**ESTA APRESENTAÇÃO TRATA-SE DE MATERIAL PUBLICITÁRIO, NÃO DEVENDO SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO PRELIMINAR OU O PROSPECTO DEFINITIVO. ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO.**

**OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE TAIS DOCUMENTOS ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI E CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, E, EM PARTICULAR, AVALIAR OS “FATORES DE RISCO” DESCRITOS NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA FIADORA E NO PROSPECTO PRELIMINAR, BEM COMO AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, NO PROSPECTO PRELIMINAR E NA LÂMINA DA OFERTA DEVIDAMENTE ASSESSORADOS POR SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS.**

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA FIADORA, E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

REDE DOR



**CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E DA ANBIMA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS CCI, AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, AOS CRI E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO. O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO PERANTE A CVM EM 26 DE AGOSTO DE 2025.**

DE ACORDO COM O ANEXO COMPLEMENTAR IX DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO: (I) CATEGORIA: "CORPORATIVOS", NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO I, ITEM "B", DO REFERIDO ANEXO COMPLEMENTAR IX, (II) CONCENTRAÇÃO: "CONCENTRADO", UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SÃO DEVIDOS 100% (CEM POR CENTO) PELA DEVEDORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO II, ITEM "B", DO REFERIDO ANEXO COMPLEMENTAR IX, (III) TIPO DE SEGMENTO: "OUTROS", CONSIDERANDO QUE O IMÓVEL OBJETO DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA É UM HOSPITAL, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO III, ITEM "I", DO REFERIDO ANEXO COMPLEMENTAR IX, E (IV) TIPO DE CONTRATO COM LASTRO: "COMPRA E VENDA CUJO LASTRO SEJA ORIGINADO DE CONTRATOS QUE VALIDEM OPERAÇÕES DE COMPRA E VENDA DE UM IMÓVEL COM PAGAMENTO A PRAZO", UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORREM DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO IV, ITEM "A", DO REFERIDO ANEXO COMPLEMENTAR IX. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTES PÁPEIS SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA E/OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS TÍTULOS EMITIDOS, NEM SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUE COMPÕE O LASTRO DOS CRI, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI.

O COORDENADOR LÍDER NÃO SE RESPONSABILIZA POR QUALQUER INFORMAÇÃO QUE SEJA DIRETAMENTE DIVULGADA PELA EMISSORA E/OU PELA DEVEDORA E/OU PELA FIADORA E/OU POR OUTRAS INFORMAÇÕES PÚBLICAS SOBRE A EMISSORA E/OU A DEVEDORA E/OU A FIADORA QUE OS INVESTIDORES POSSAM UTILIZAR PARA TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A OFERTA E OS CRI EM QUESTÃO SÃO UM INVESTIMENTO DE RISCO.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS.

O PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NA PÁGINA DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DA B3. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, À EMISSORA, À B3 E À CVM, NOS ENDEREÇOS INDICADOS NO PROSPECTO PRELIMINAR, NO AVISO AO MERCADO E NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS A PARTIR DE 02 DE SETEMBRO DE 2025.

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS COMO "VERDE", "SOCIAL", "SUSTENTÁVEL" OU TERMOS CORRELATOS, CONFORME DESCRITO NO ITEM 4.4 DESTES PROSPECTOS.

LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA FIADORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO.

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA FIADORA, E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE "FATORES DE RISCO"**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

REDE D'OR

*Seção I*

**Panorama da  
Indústria**



*Hospital São Luiz Campinas – São Paulo*

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA FIADORA, E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE “FATORES DE RISCO”

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Indústria da Saúde em Evolução, Sustentada Por Fundamentos Demográficos Estruturais

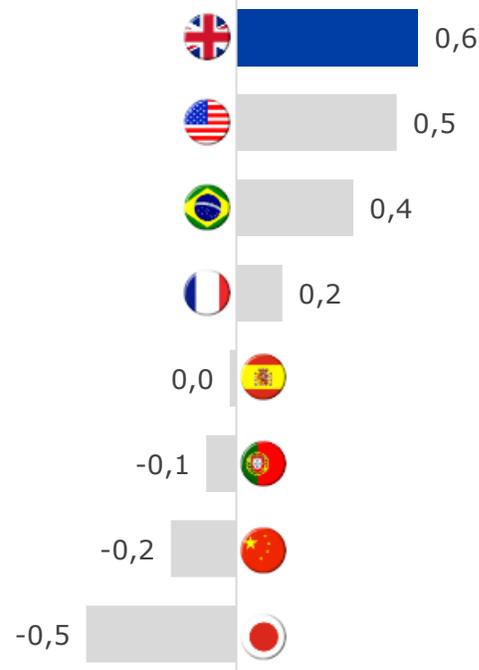
**1** Estrutura econômica do mercado de saúde no Brasil...



Nota: (1) ANS, Dezembro 2024; (2) ANAHP: Observatório 2024.  
Fonte: Nações Unidas "World Population Prospects", 2024. IBGE.

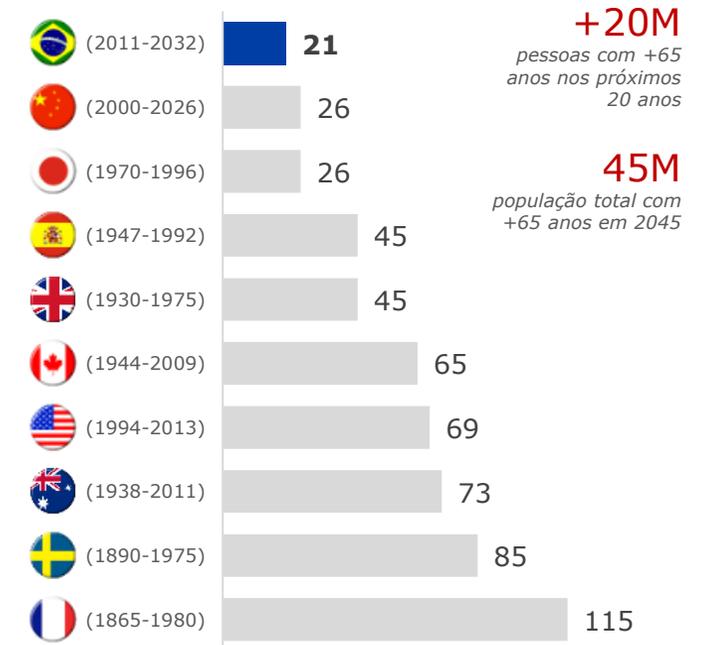
**2** ... combinado com sólidos fundamentos demográficos...

Taxa média anual de variação populacional (%)



**3** ... e um envelhecimento populacional acelerado

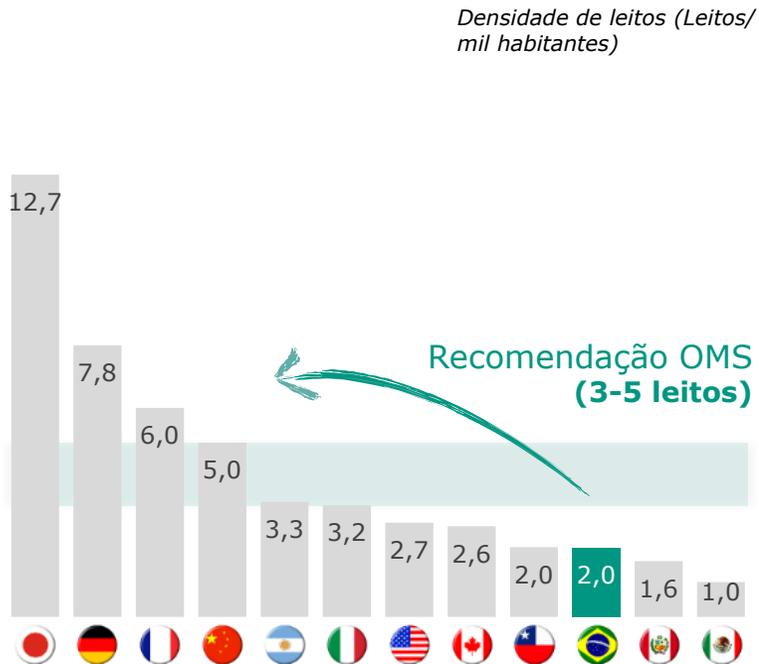
# anos para corte populacional de +65 anos crescer de 7% a 14%



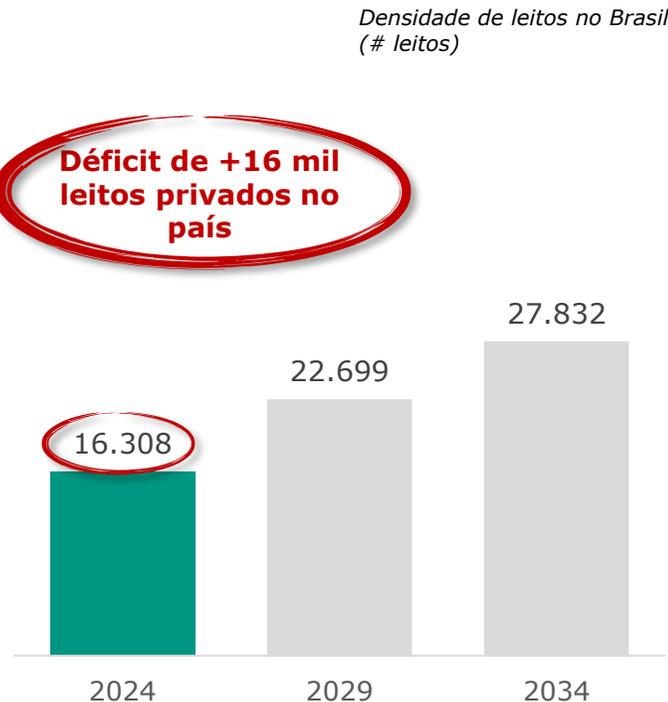
# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Mercado Subpenetrado em Termos de Leitos, com Predominância de Pequenos Operadores

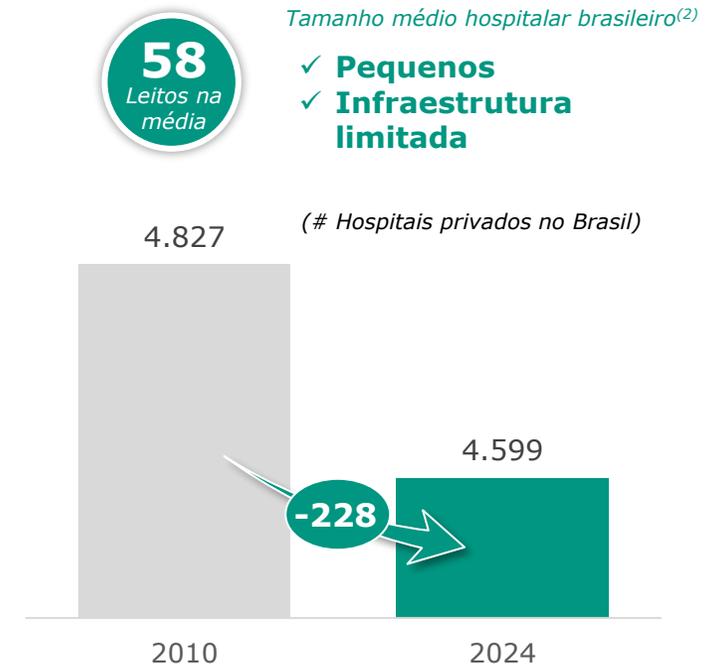
### 1 Densidade de Leitos Hospitalares



### 2 Crescente déficit de leitos privados<sup>(1)</sup>



### 3 Panorama dos hospitais no Brasil



Ponto de inflexão: O total de beneficiários do Brasil atingiu **52,2M em 2024**.

Nota: (1) Considera beneficiários crescendo de 52M para 61M em 2034; e taxa de ocupação e tempo médio de permanência constantes; (2) Considera o total de leitos privados divididos pelo número de hospitais privados.

Fonte: World Bank Group, CNSaúde e FBH

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA FIADORA, E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE "FATORES DE RISCO"

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

*Seção II*

**A Rede D'Or**

REDE D'OR



*Hospital Maternidade São Luiz Star – São Paulo*

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA FIADORA, E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE “FATORES DE RISCO”

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

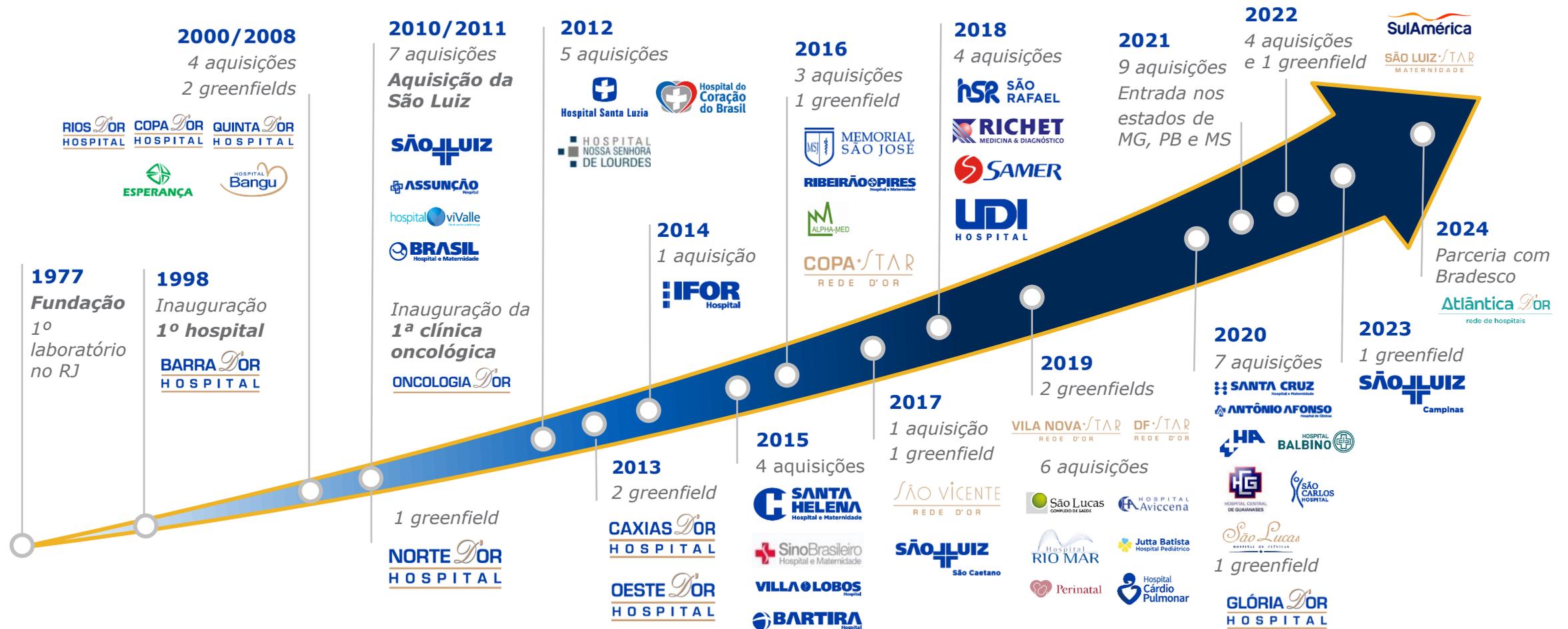
REDE D'OR

## Linha do Tempo

FUNDAÇÃO

EXPANSÃO

CONSOLIDAÇÃO



ATENÇÃO: LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA FIADORA, E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE "FATORES DE RISCO"

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

REDE D'OR

## Maior Rede Privada de Saúde do Brasil



### HOSPITAIS

**Maior**<sup>(1)</sup> rede de hospitais privados independentes do Brasil

Referência em padrão de **qualidade**

**Maior parque robótico** do Brasil

Inaugurado em 1998



### SEGUROS

**Uma das maiores** seguradoras do país

**Modelo de distribuição** diversificado e presença nacional

**129 anos** de história



### ONCOLOGIA

Serviços de Oncologia **totalmente integrados** a rede hospitalar

**Referência** no setor

Inaugurado em 2011



### DIAGNÓSTICO

**Relevante** operador de diagnósticos do Brasil

Inaugurado em 1977 com retomada em 2018



### EDUCAÇÃO E PESQUISA (IDOR)

Colaborações científicas com +80 países

+60 programas de residência médica

**Plano privado de educação médica** em desenvolvimento



### SERVIÇOS COMPLEMENTARES

Participação **Qualicorp S.A.** (25,85%)

**Maior Banco de Sangue** no Brasil adquirida em 2017 (participação de 42,4%)

+Dialise  
+Distribuição  
+Materiais e medicamentos  
+Nefrologia  
+Transplantes complexos

Nota:

(1) Número de leitos em Jun/25;

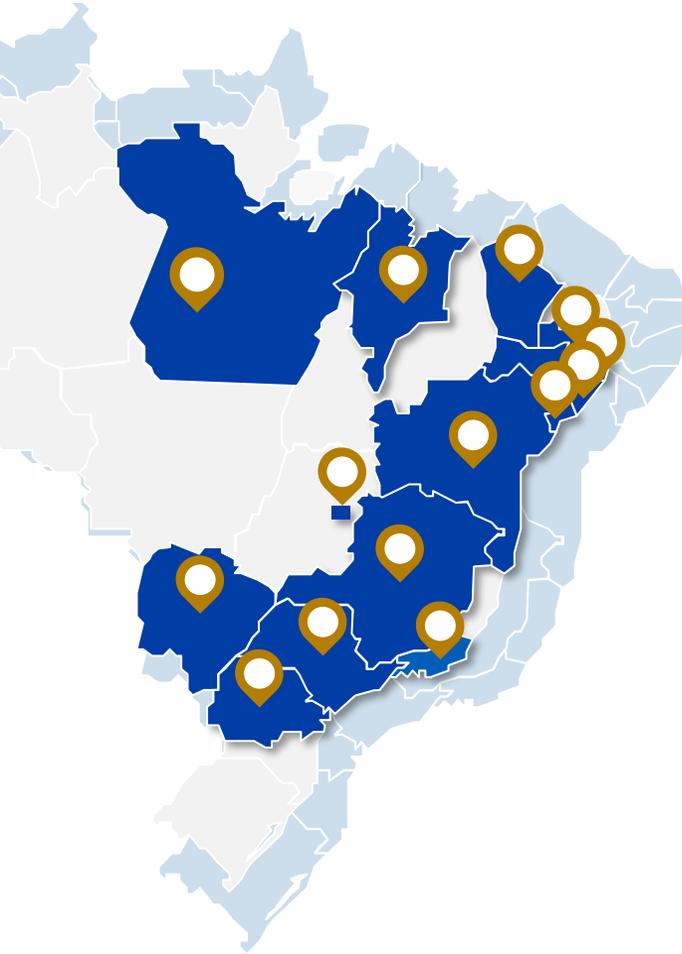
Fonte: Rede D'Or São Luiz, ANAHP, CNES e dados públicos de companhias abertas

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA FIADORA, E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE "FATORES DE RISCO"

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

REDE D'OR

## Sólido Histórico Apesar dos Desafios Macro



13

Estados + DF

76

Hospitais próprios  
+ 3 sob gestão

13.083

Leitos totais

106.441

Médicos credenciados

R\$53,6 bi

Receita Líquida (12 meses)

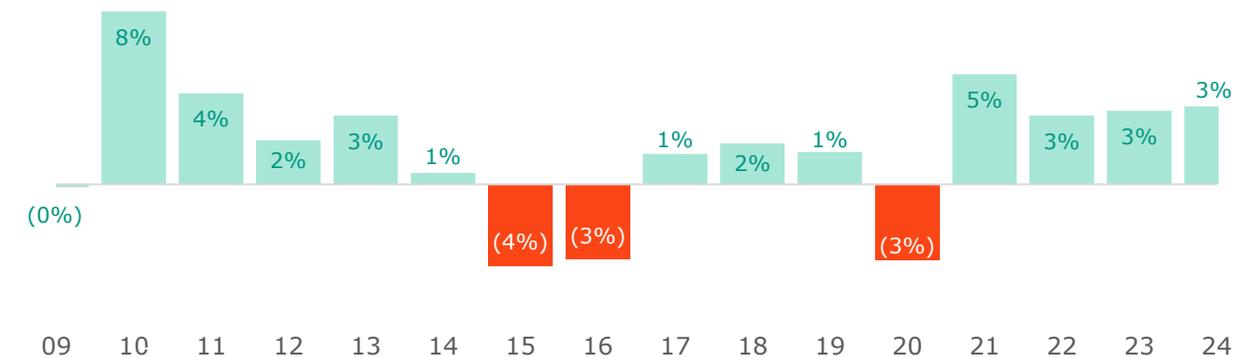
### Evolução do EBITDA Consolidado, EBITDA Ajustado pelo Resultado Financeiro de Ativos Vinculados<sup>(1)</sup> e Margem Hospitalar

(R\$ milhões; %)



### Variação anual do PIB do Brasil

(A/A %)



Nota: Valores em IFRS-4 de Rede D'Or referentes a jun-25, incluindo os valores da SulAmérica a partir de 2023.

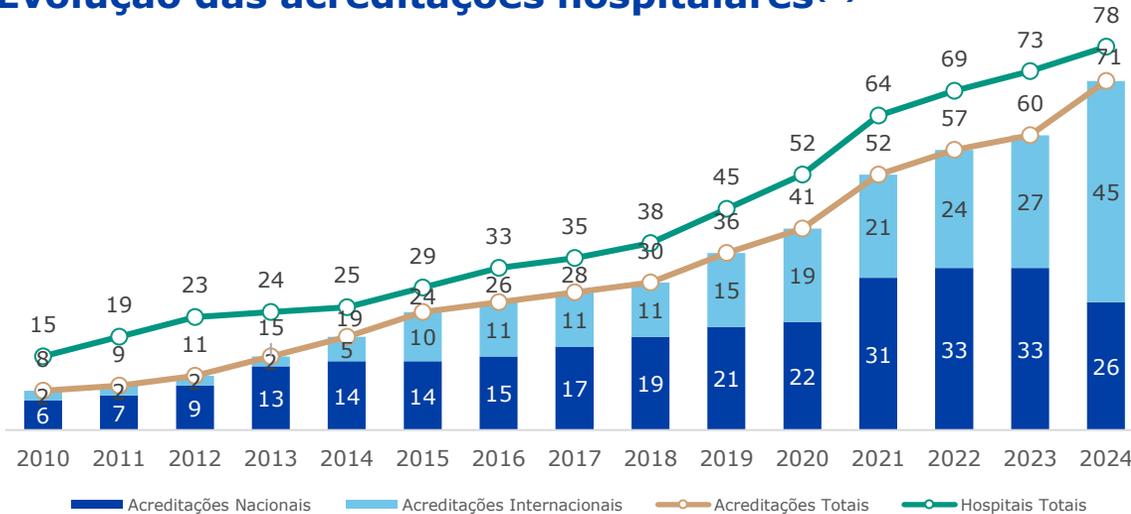
(1) EBITDA Consolidado em IFRS-4, somado ao resultado financeiro sobre ativos vinculados da seguradora.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA FIADORA, E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE "FATORES DE RISCO"

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Verificado Nível de Excelência e Reconhecimento de Marca

### Evolução das creditações hospitalares<sup>(1)</sup>



**11**

unidades na lista de Hospitais TOP 50 do Brasil 2025.



**1º**

premiada com a Companhia brasileira da Década em 2020.



**1º**

nas categorias Redes Hospitalares e Planos de Saúde, prêmio realizado pela rádio BandNews FM.



**1º**

na categoria Melhor Plano de Saúde, com o título de Melhor NPS do Brasil, segundo a Experience Awards 2023.

Acreditações internacionais



Acreditações nacionais



Oncologia

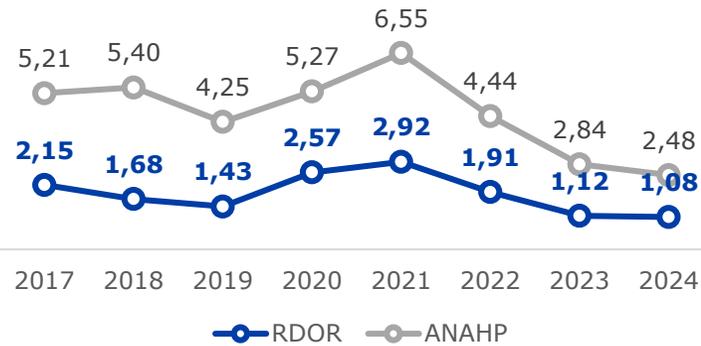


Fonte: World's Best Hospitals ([clique aqui](#)); BandNews ([clique aqui](#)); Valor 1000 ([clique aqui](#)); Experience Awards ([clique aqui](#)).  
 Nota: (1) A partir de 2023, considera hospitais próprios e administrados. Hospitais sem credenciamento referem-se a recém-inaugurados/adquiridos ou em preparação para o processo de avaliação.  
 (2) Credenciamentos internacionais só se aplicam a hospitais com mais de 6 meses de operações.

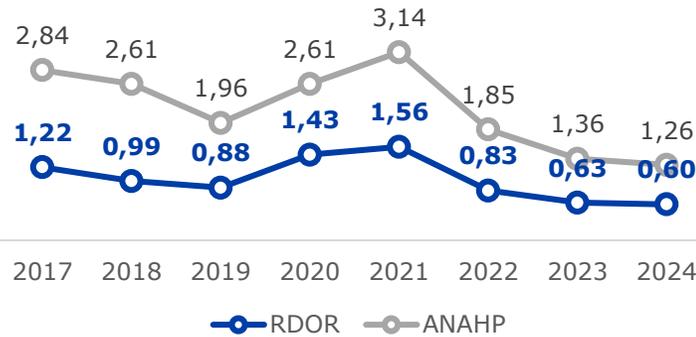
# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Histórico Bem-sucedido de Melhoria em Todos os Indicadores Clínicos

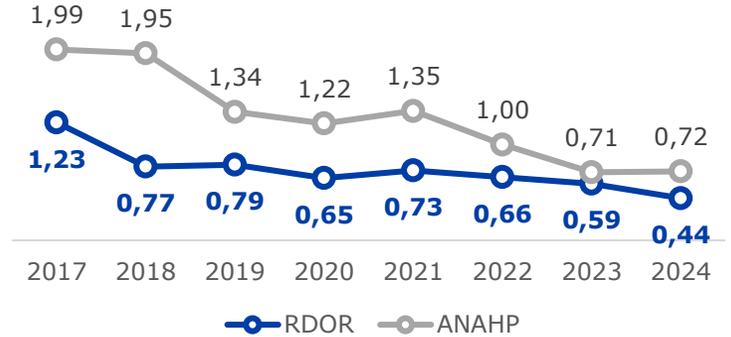
**Pneumonia associada a ventilação**  
(%)



**Infecção da corrente sanguínea por cateterismo**  
(%)



**Infecção urinária por cateterismo**  
(%)



**Taxa padronizada de letalidade hospitalar<sup>(1)</sup>**  
(%)



**Taxa de reinternação em menos de 24h<sup>(1)</sup>**  
(%)



**Densidade de incidência de lesão por pressão<sup>(2)</sup>**  
(%)



(1) Comparado com outros hospitais acreditados pela JCI, através da base de *benchmark* do sistema EPIMED. Por tratar-se de um sistema privado, não temos autorização para publicar essas informações.

(2) Metodologia da Rede D'Or diverge da ANAHP (em relação ao nível de gravidade das lesões consideradas), por esse motivo não possuímos *benchmark* para este indicador.

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

REDE D'OR

## Qualidade Percebida Superior

Net Promoting Score (NPS)<sup>(1)</sup>

Google<sup>(2)</sup>  
Reviews ★★★★★

62 pontos

REDE D'OR  
Consolidado

78 pontos

STAR  
Copa, Vila Nova, DF, Aliança, Memorial e Maternidade São Luiz Star

Avaliação média: 4,3

Avaliação média: 4,5

QUINTA D'OR  
HOSPITAL

4,4

COPA D'OR  
HOSPITAL

4,4

BARRA D'OR  
HOSPITAL

4,3

COPA STAR  
REDE D'OR

4,8

DF STAR  
REDE D'OR

4,4

SÃO LUIZ STAR  
MATERNIDADE

4,1

HSR SÃO RAFAEL

4,4

SÃO LUIZ Itaim

4,2

BRASIL Hospital e Maternidade

4,1

VILA NOVA STAR  
REDE D'OR

4,5

MEMORIAL STAR  
REDE D'OR

4,5

HOSPITAL SAMARITANO

3,6

OSWALDO CRUZ

3,6

HOSPITAL SÃO CAMILO

3,6

ALBERT EINSTEIN

4,2

SÍRIO-LIBANÊS

4,3

Hospital Samaritano

4,2

São Lucas Hospital-Copacabana

3,4

Hospital São Vicente de Paulo

3,9

Hospital da Bahia

3,2

pró cardíaca

4,0

SÍRIO-LIBANÊS

4,2

Nota: (1) Net Promoting Score em Julho/24; (2) Acessado em março/25.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA FIADORA, E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE "FATORES DE RISCO"

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

REDE D'OR

*Seção III*

**Tese de  
Investimento**



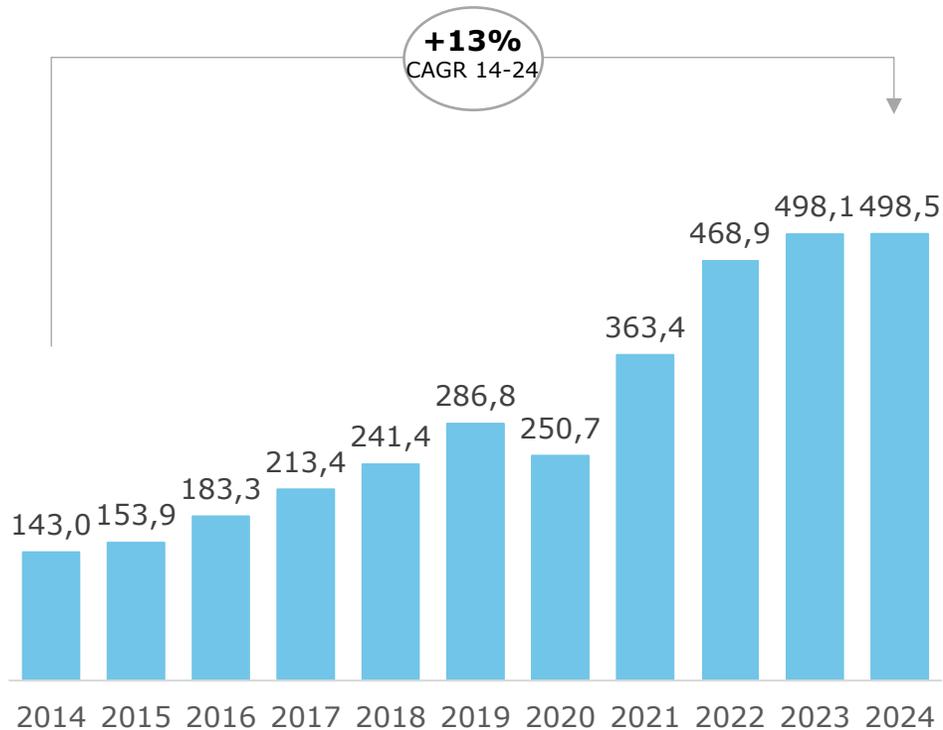
*Hospital Vila Nova Star – São Paulo*

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA FIADORA, E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE “FATORES DE RISCO”

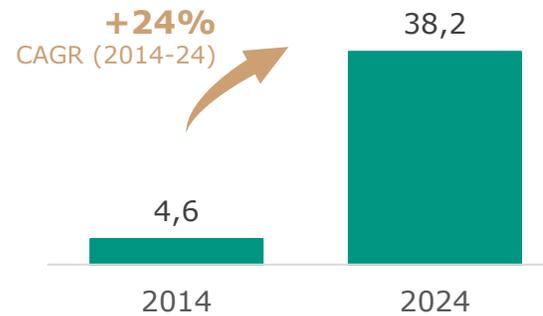
# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Expansão do Volume Cirúrgico e Ganhos com a Melhoria de Complexidade

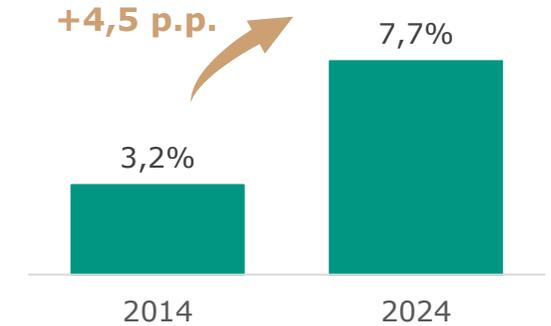
**Cirurgias Totais**  
(em mil)



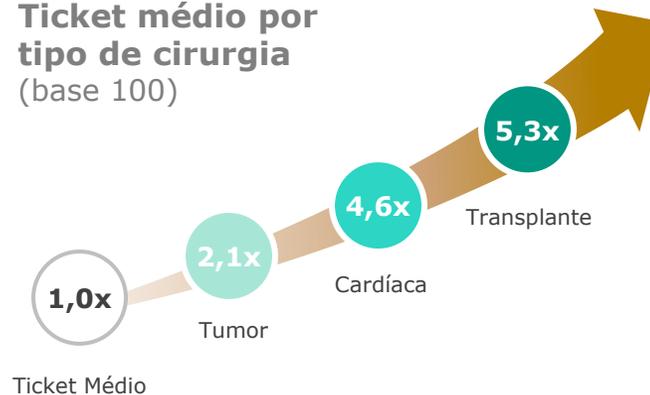
**Cirurgias Complexas<sup>(1)</sup>**  
(em mil)



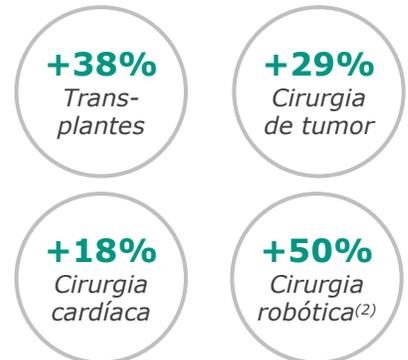
**Composição das Cirurgias**  
(Complexas como % do total)



**Ticket médio por tipo de cirurgia**  
(base 100)



**CAGR**  
(2014-24)



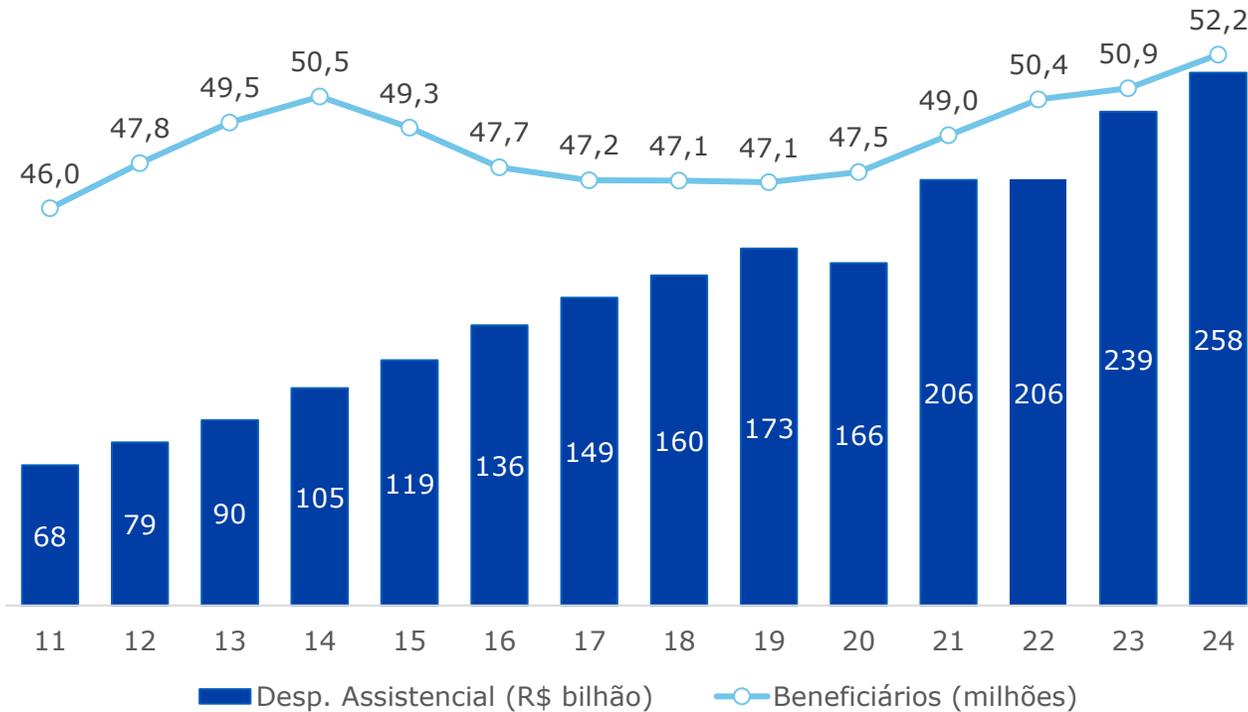
Nota: (1) Cirurgias complexas consideram os portes 11 a 14, incluindo transplantes, tumores, cardíacas e outras. (2) De 2015-24, pois não foram realizadas cirurgias robóticas em 2014.

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Visão Geral do Mercado Privado de Saúde

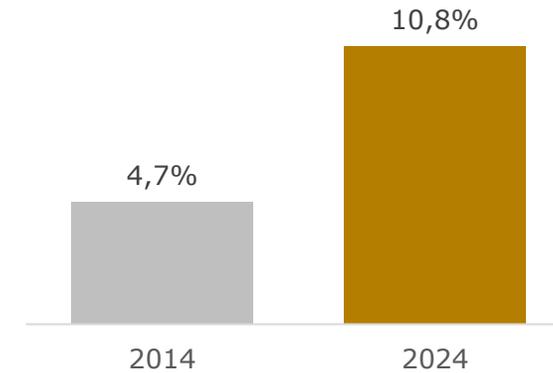
### Evolução dos Beneficiários de Planos de Saúde e Despesa Assistencial<sup>(1)</sup> no Setor Privado

(Milhões de pessoas, despesa assistencial em R\$ bilhões)



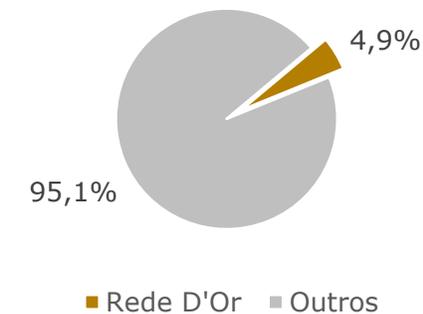
### Evolução da Participação de Mercado Rede D'Or<sup>(1)</sup>

(considera receita líquida de serviços hospitalares da Companhia sobre despesas assistenciais)



### Composição da Capacidade de Leitos Privados

(considera número total de leitos privados<sup>(2)</sup>)



(1) Despesas médicas totais, excluindo empresas exclusivamente odontológicas. Fonte ANS.

(2) Considerando o total de 265 mil leitos privados em janeiro de 2024, segundo a Federação Brasileira de Hospitais e Confederação Nacional de Saúde.

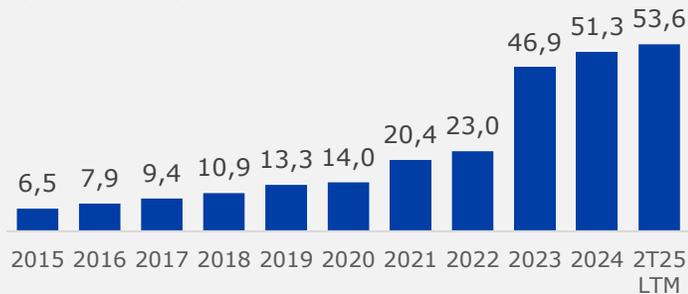
# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Rede D'Or em Números: Financeiro

### Sólido Crescimento

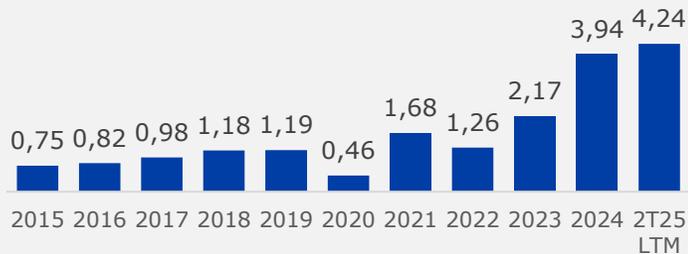
#### Receita Líquida

(R\$ bilhões)



#### Lucro Líquido

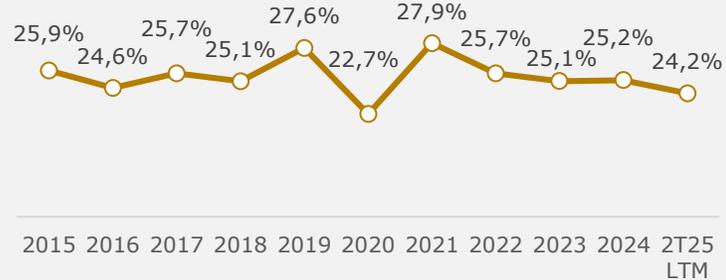
(R\$ bilhões)



### Alta Rentabilidade

#### Margem EBITDA Ajustada<sup>(1)</sup>

(%)



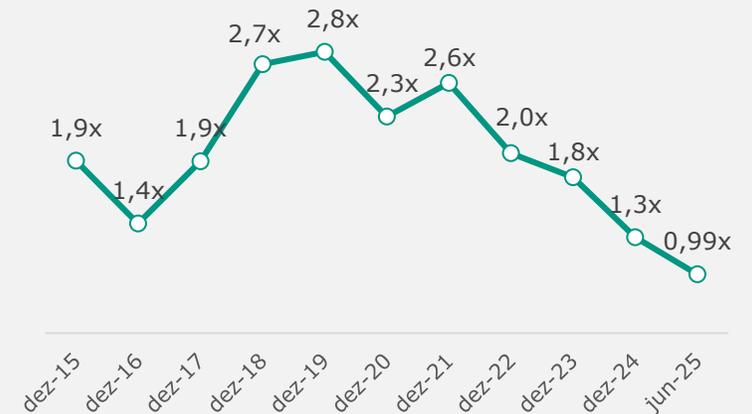
**31,0%**

ROIC (12M) no  
2T25

### Estrutura de Capital Equilibrada

#### Dív. Líquida<sup>(2)</sup>/EBITDA (ex-IFRS 16)

(12 meses)



**CDI+1,0%**

Custo da dívida  
em jun-25

**5,4**anos

Prazo médio  
em jun-25

Nota: Valores em IFRS-4 de Rede D'Or, incluindo os valores da SulAmérica a partir de 2023.

(1) EBITDA de hospitais, oncologia e outros. Não considera os valores da SulAmérica.

(2) Dívida Bruta soma saldos de empréstimos, financiamentos e debêntures líquido de todos os instrumentos financeiros e derivativos (circulante e não circulante). Não considera passivos de arrendamentos e contas a pagar por aquisições. Caixa, equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, líquido de previdência privada. Considera as provisões de seguros.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA FIADORA, E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE "FATORES DE RISCO"

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## › DESTAQUES 2T25

### REDE D'OR

#### Leitos operacionais

Abertura de 265 leitos no trimestre

#### Pacientes-dia

Novo recorde de 780 mil no período, aumento de 3,0% a/a

#### Receita bruta

+13,8% a/a, chegando a R\$9,0 bilhões e renovando o recorde histórico de maior faturamento trimestral

#### Oncologia

Crescimento de 17,7% a/a na receita bruta

#### Ticket médio consolidado

Avanço anual de 9,1% nos últimos doze meses terminados em jun-25

#### EBITDA

R\$2,1 bilhões, com margem de 25,9%

### SULAMÉRICA

#### Receita líquida

R\$8,1 bilhões, +10,7% a/a, refletindo expansão da base de beneficiários e ajustes de preços das carteiras

#### Sinistralidade

Indicador consolidado de 81,3% no trimestre apresenta melhora de 2,3 p.p. vs. 2T24

#### Base de beneficiários

+9,3% a/a, total de aproximadamente 5,6 milhões de beneficiários em saúde e odonto

#### Despesas administrativas<sup>(1)</sup>

Nível das despesas administrativas em relação às receitas de 4,7% no trimestre

#### EBITDA ajustado<sup>(2)</sup>

R\$729,6 milhões, avanço de 50,0% a/a

### CONSOLIDADO

#### Receita bruta

Crescimento de 11,5% a/a, registrando R\$15,1 bilhões no trimestre

#### EBITDA

R\$2,5 bilhões, +18,4% a/a; o EBITDA somado ao resultado financeiro sobre ativos vinculados da seguradora, foi de R\$2,8 bilhões (+20,0% a/a)

#### Lucro líquido

Aumento de 12,9% a/a, superando R\$1,1 bilhão

#### Endividamento

1,65x dívida líquida/EBITDA, ligeira redução sobre o trimestre anterior e queda de 0,4x vs. 2T24

#### Geração de caixa operacional

R\$4,6 bilhões de caixa operacional<sup>(3)</sup> gerado no acumulado do ano, +22,4% a/a%

(1) Despesas administrativas desconsiderando provisões para contingências.

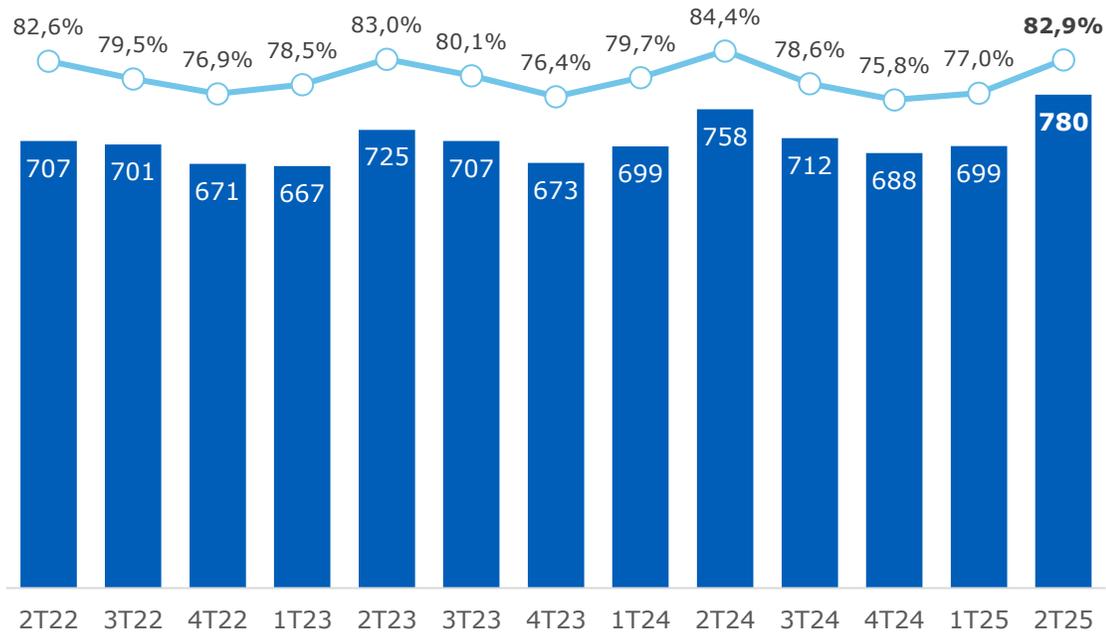
(2) EBITDA ajustado considera a somatória do EBITDA reportado e resultado financeiro sobre ativos vinculados.

(3) Fluxo de caixa operacional antes do pagamento de juros.

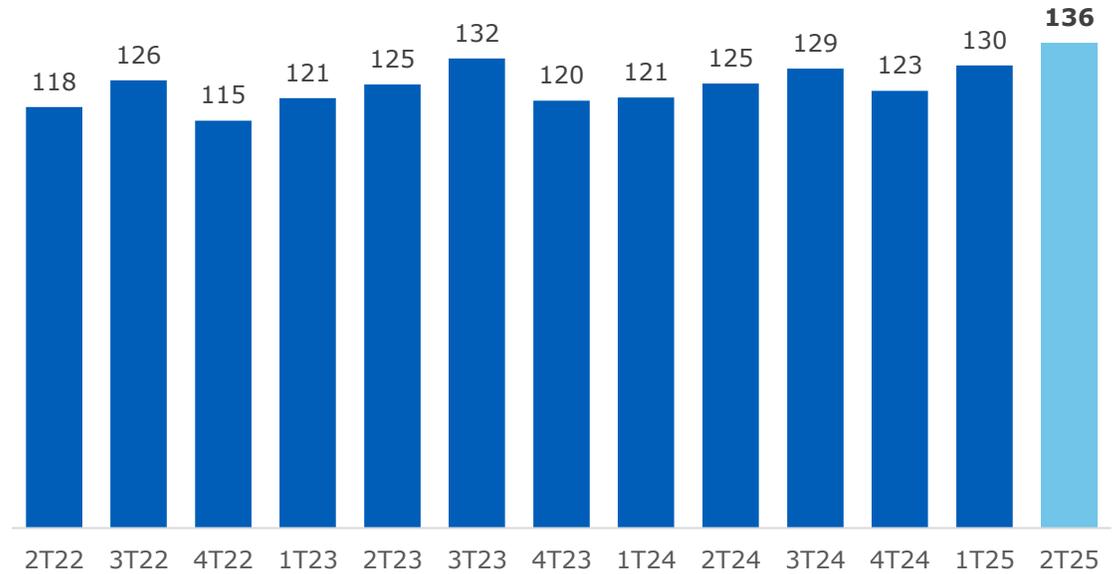
# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## > PACIENTES-DIA E VOLUME CIRÚRGICOS

**Volume pacientes-dia e taxa média de ocupação**  
(diárias de internação em mil; %)



**Evolução do número total de cirurgias (totais)**  
(mil cirurgias)



> Volume de pac-dia recorde superou 780 mil no 2T25, aumentando 3,0% a/a e registrando taxa média de ocupação de 82,9%.

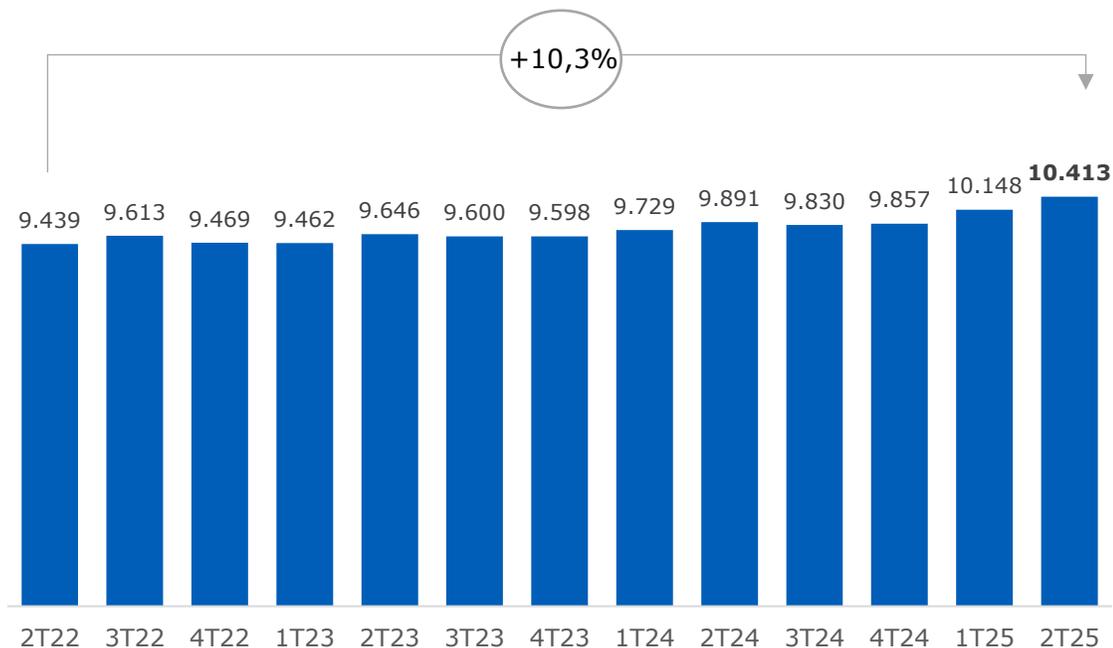
> No 2T25, 136 mil cirurgias foram realizadas nas unidades da Rede D'Or, 9,1% superior aos volumes do 2T24.

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## › EVOLUÇÃO DE LEITOS

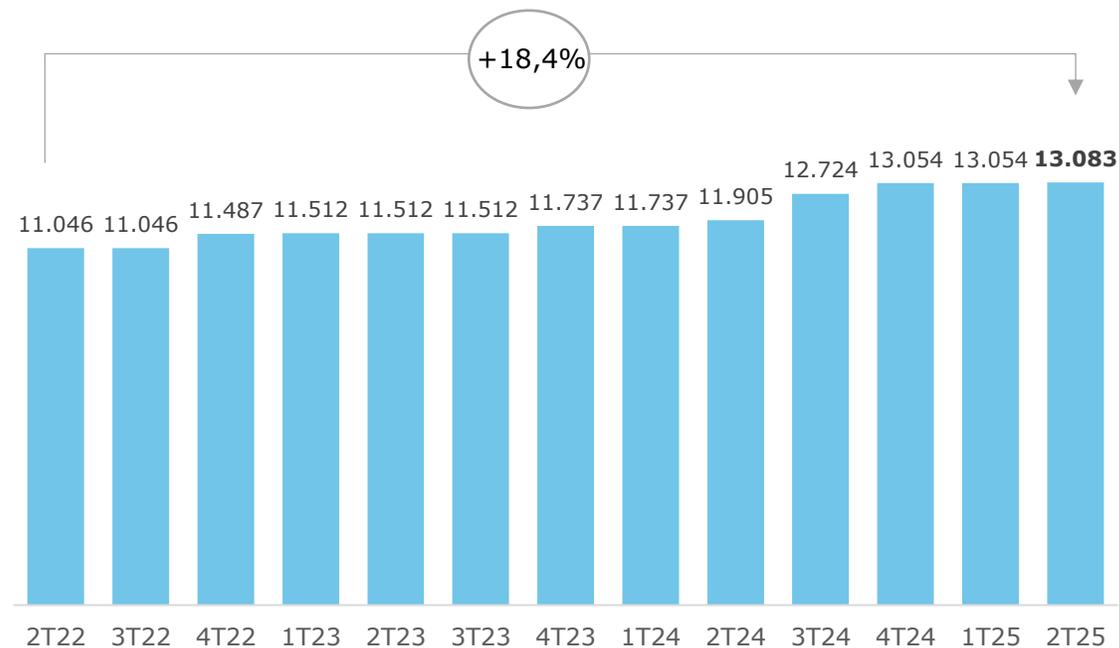
### Número de leitos operacionais

(leitos ao final do período)



### Número de leitos totais

(leitos ao final do período)

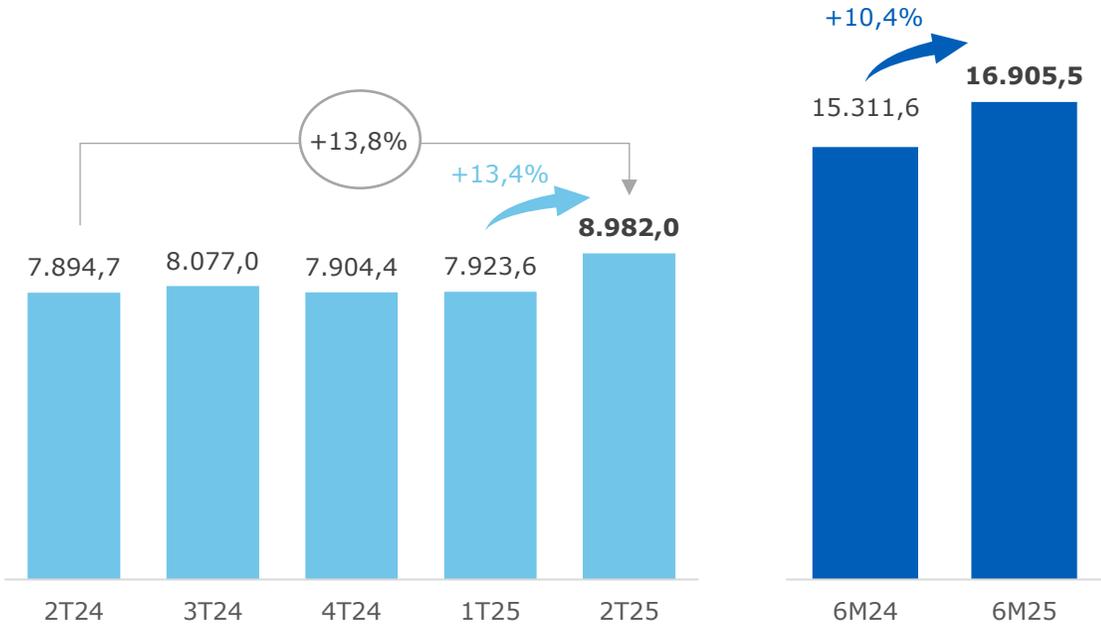


- › O número de leitos em operação aumentou 522 a/a, e 265 quando comparado com o trimestre anterior. O número de leitos totais aumentou 1.178 (+9,9% a/a), devido ao incremento de capacidade física referente às obras inauguradas ao longo dos últimos doze meses.

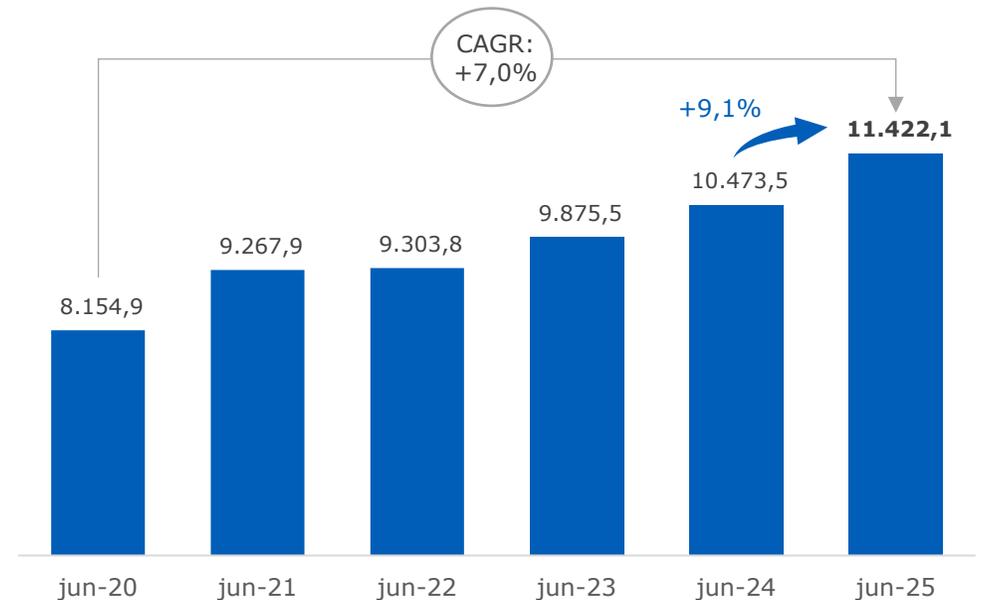
# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## > RECEITA BRUTA E TICKET MÉDIO: SERVIÇOS HOSPITALARES

**Receita bruta total: Serviços Hospitalares**  
(R\$ milhões)



**Ticket médio: Consolidado, acumulado dos últimos 12M**  
(receita bruta total sobre pac-dia; em R\$)

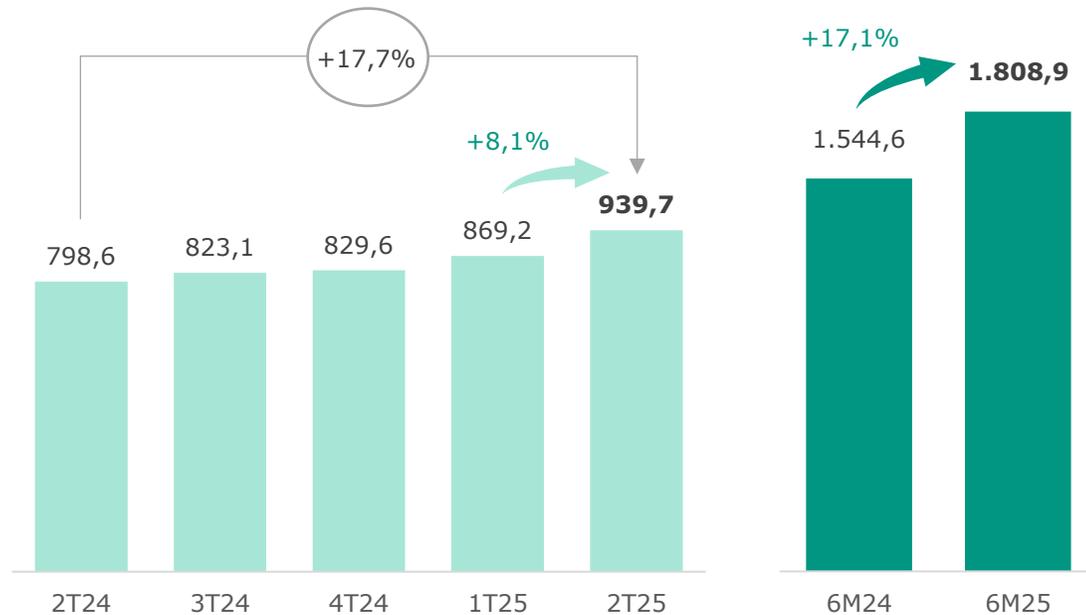


- > Receita bruta avança 13,8% em relação ao 2T24, com aumento no ticket médio consolidado trimestral de 10,4% na mesma comparação. No acumulado dos últimos doze meses, ticket médio consolidado apresenta evolução de 9,1% a/a.

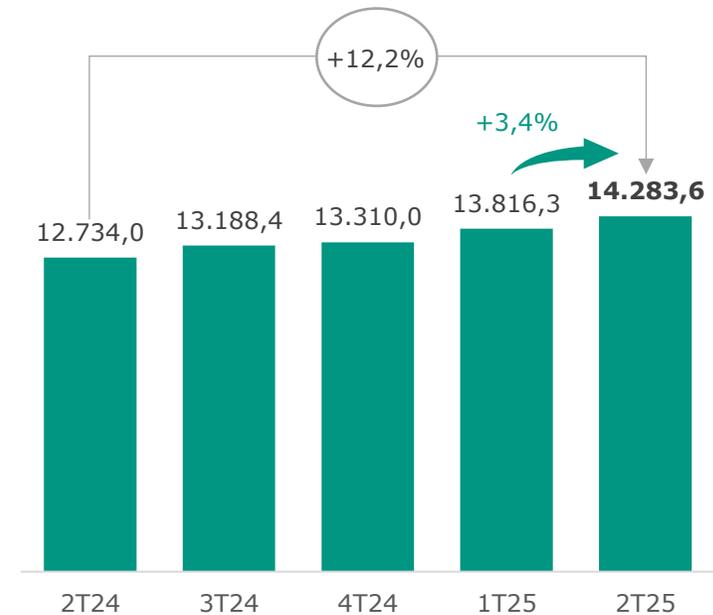
# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## > RECEITA BRUTA E TICKET MÉDIO: ONCOLOGIA

**Receita bruta: Oncologia (infusões e terapias)**  
(R\$ milhões)



**Ticket médio: Oncologia**  
(receita bruta oncologia sobre infusões; em R\$)



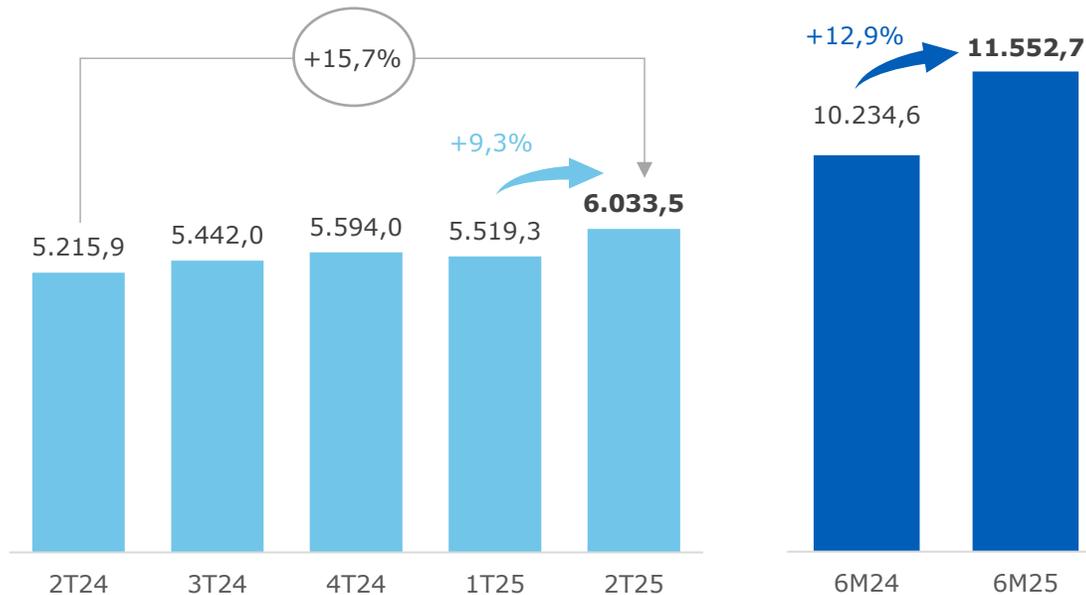
- > No 2T25, a receita bruta de oncologia (infusões e terapias) aumentou 17,7% a/a, impulsionada pelo crescimento do ticket médio (+12,2% a/a) e volume de infusões (+4,9% a/a) no período.

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

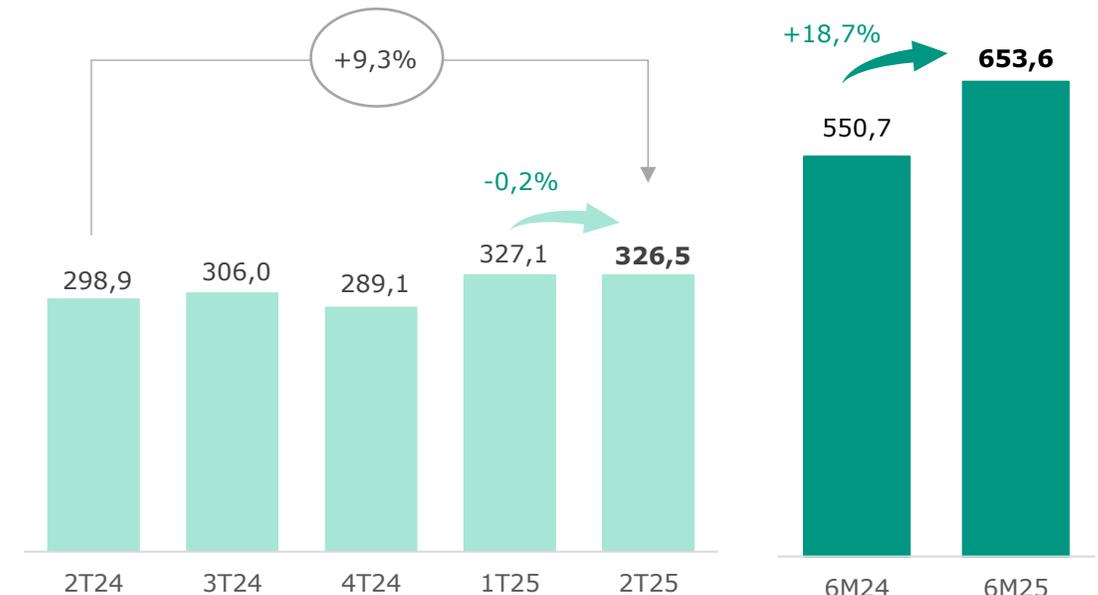
## > CUSTOS E DESPESAS: SERVIÇOS HOSPITALARES

REDE D'OR

**Custos com serviço hospitalar**  
(R\$ milhões)



**Despesas gerais e administrativas**  
(R\$ milhões)



> Os custos com serviço hospitalar registraram alta anual de 15,7% no 2T25. O custo de materiais e medicamentos representou 20,0% da receita bruta no trimestre.

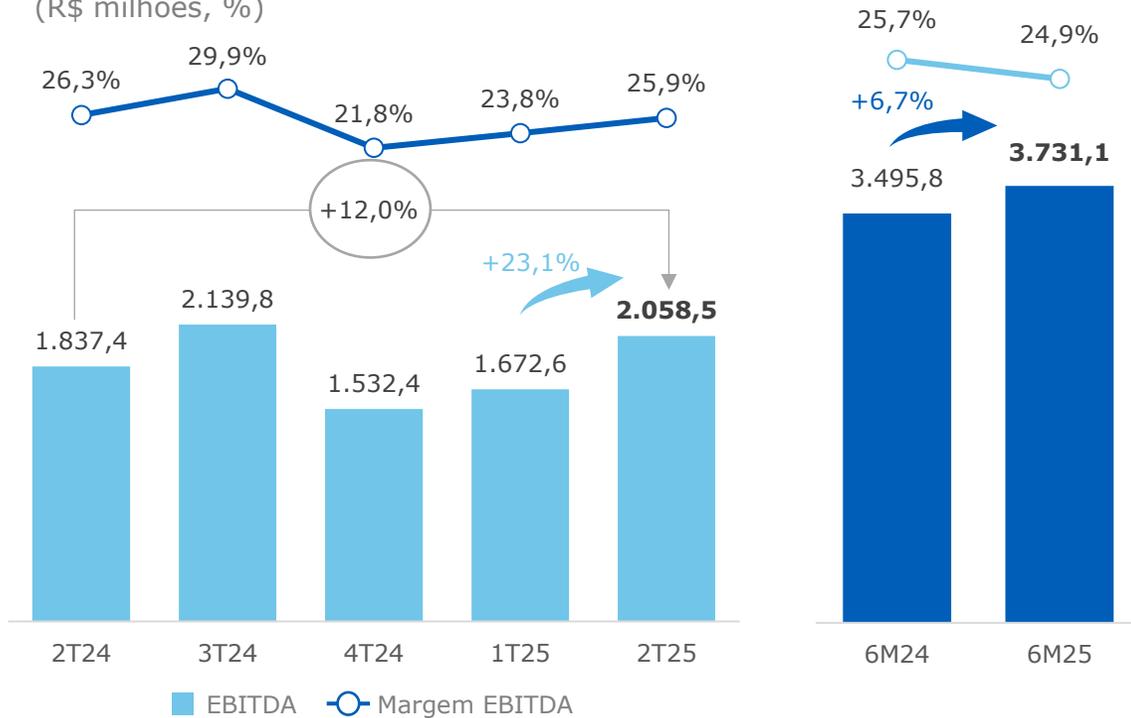
> As despesas gerais e administrativas aumentaram 9,3% a/a no 2T25, representando 3,6% da receita bruta no trimestre.

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## > EBITDA E LUCRO LÍQUIDO

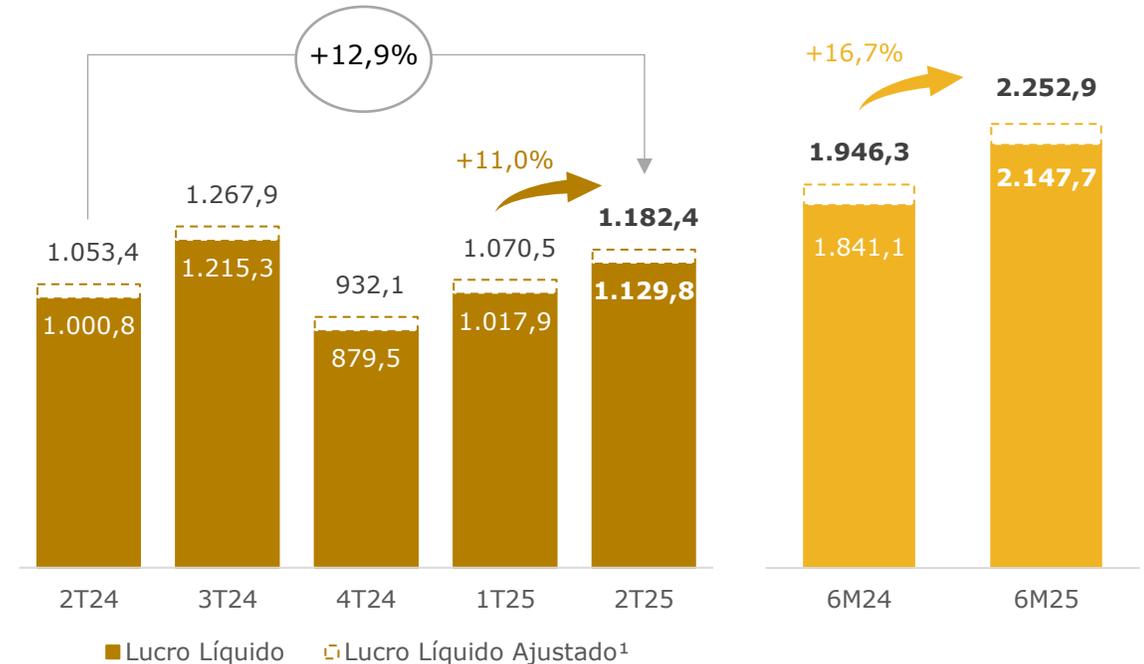
### EBITDA e margem: Serviços Hospitalares

(R\$ milhões, %)



### Lucro Líquido: Consolidado

(R\$ milhões)



> O EBITDA cresceu 12,0% a/a no 2T25, impulsionado pelo crescimento da receita líquida (+13,8% a/a), com margem de 25,9% no período.

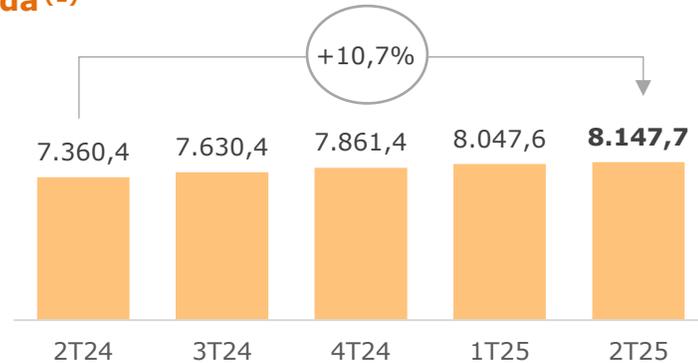
> No 2T25, o lucro líquido apresentou crescimento de 12,9% a/a. Excluindo o efeito apenas contábil da amortização das carteiras assumidas na operação com SulAmérica, o lucro líquido ajustado alcançaria R\$1.182,4 milhões.

(1) Excluindo o efeito apenas contábil da amortização do valor das carteiras assumidas da SulAmérica em combinações de negócios.

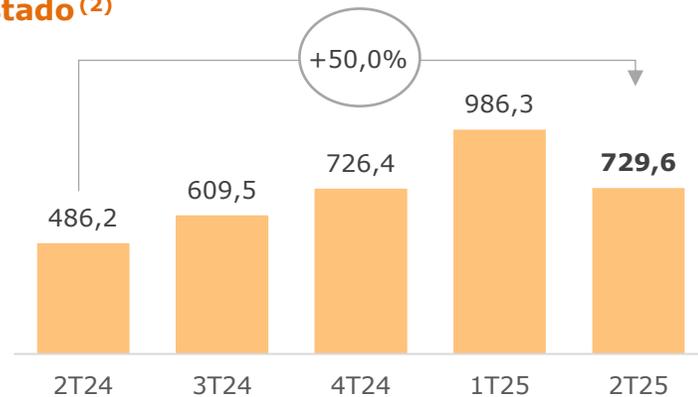
# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## > SULAMÉRICA

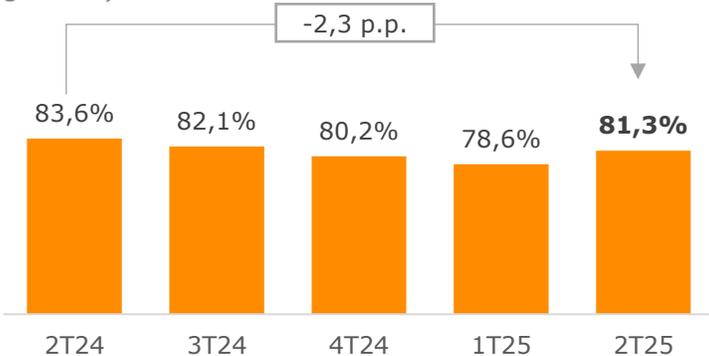
**Receita líquida <sup>(1)</sup>**  
(R\$ milhões)



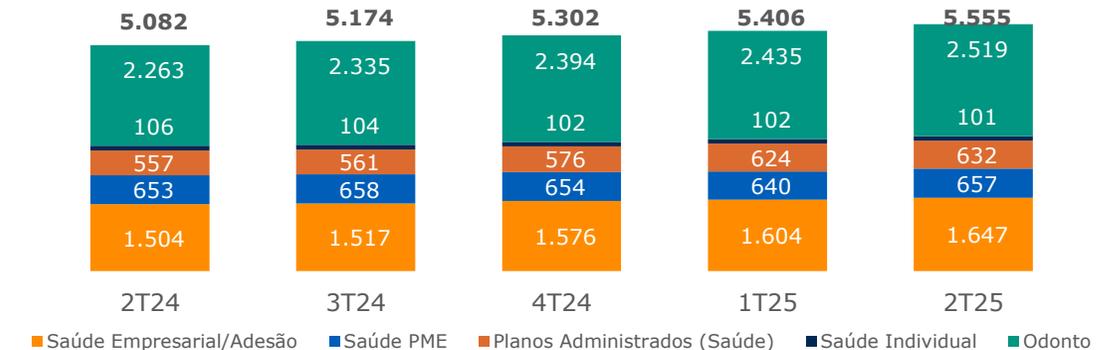
**EBITDA ajustado <sup>(2)</sup>**  
(R\$ milhões)



**Sinistralidade consolidada**  
(% dos prêmios ganhos)



**Beneficiários saúde e odonto**  
(em mil)



> Receita líquida aumentou +10,7% vs. 2T24, com crescimento da base de beneficiários e aumento de ticket médio de saúde.

> Sinistralidade consolidada apresenta melhora anual de 2,3 p.p. no trimestre, mantendo a trajetória consistente de normalização gradual do indicador.

(1) Considera o resultado da Sul América Investimentos S.A. (gestão de ativos) a partir do 2T24.

(2) EBITDA ajustado considera a somatória do EBITDA reportado e o resultado financeiro sobre ativos vinculados.

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## › ENDIVIDAMENTO

30 de junho de 2025 (R\$ milhões)

<b>Caixa (a)</b>	<b>42.409,4</b>
Provisões técnicas (b)	(22.605,8)
Seguros	(8.109,8)
Previdência privada	(14.496,0)
<b>Caixa líquido de provisões técnicas<sup>(1)</sup> (a+b)</b>	<b>19.803,6</b>
<b>Dívida bruta<sup>(2)</sup></b>	<b>(37.101,3)</b>
<b>Dívida líquida</b>	<b>(17.297,6)</b>
Dívida líquida/ EBITDA <sup>(3)</sup> 12M	1,65x
<b>Dívida líquida (inc. provisões seguros)</b>	<b>(9.187,8)</b>
Div. liq. (inc. prov. seguros)/ EBITDA <sup>(4)</sup> 12M	0,99x

› % da dívida em moeda estrangeira: **18,5%**

› Dívida em moeda estrangeira com hedge cambial integral: **100%**

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

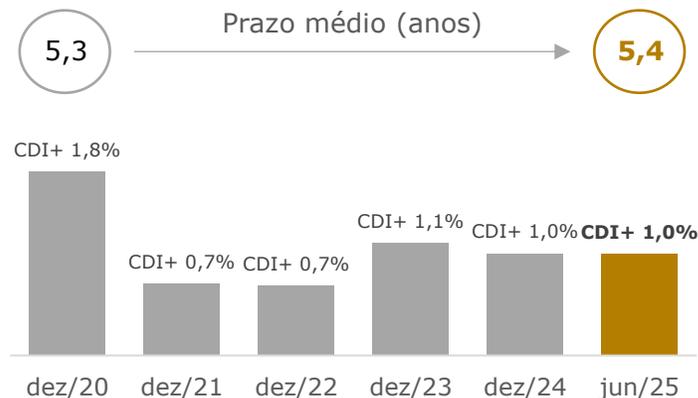
(1) Caixa, equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, líquido de provisões técnicas.

(2) Saldo de empréstimos, financiamentos e debêntures líquido de todos os instrumentos financeiros e derivativos de dívida. Não considera passivos de arrendamentos e contas a pagar por aquisições.

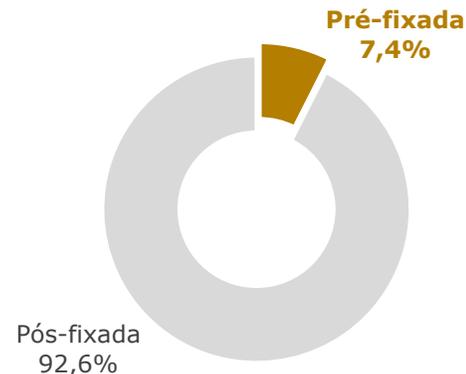
(3) EBITDA 12 meses considera EBITDA ajustado de SulAmérica a partir do 1T23.

(4) EBITDA 12 meses considera dados de SulAmérica a partir do 1T23.

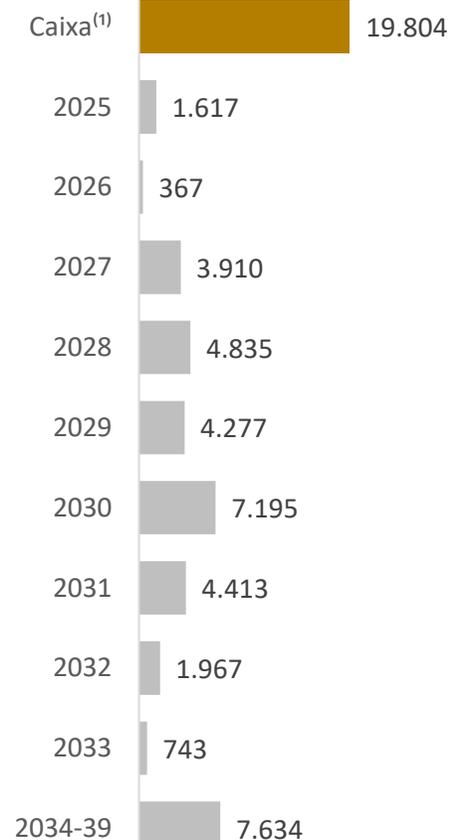
### Evolução do custo médio da dívida (em CDI+; final de período)



### Composição da dívida líquida por indexadores após derivativos (jun/25)



### Cronograma de amortização da dívida (principal) (R\$ milhões)



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

REDE D'OR

## Termos e Condições da Oferta

<b>Cedente</b>	<b>Floema Participações Ltda.</b>	
<b>Devedor do Lastro</b>	<b>GNI64 RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b>	
<b>Fiadora</b>	<b>Rede D'Or São Luiz S.A.</b>	
<b>Emissora</b>	Opea Securitizadora S.A.	
<b>Coordenadores</b>	XP Investimentos CCTVM S.A. (Líder)	
<b>Título</b>	Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	
<b>Público-Alvo da Oferta</b>	Investidores Qualificados	
<b>Lastro</b>	CCI representativas de Créditos Imobiliários	
<b>Volume Total da Oferta</b>	R\$ 330.000.000,00 (trezentos e trinta milhões de reais)	
<b>Séries</b>	Até 2 (duas) séries, em sistema de vasos comunicantes	
<b>Regime de Colocação</b>	Melhores Esforços	
<b>Rating Preliminar</b>	'brAAA', a ser atribuído pela Fitch e 'brAAA' pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda	
<b>Juros</b>	Semestrais, sem carência	
<b>Características</b>	<b>1ª Série</b>	<b>2ª Série</b>
<b>Prazo</b>	10 anos	20 anos
<b>Amortização</b>	<i>Bullet</i>	<i>Bullet</i>
<b>Remuneração Teto</b>	NTNB-35 - 0,25% a.a. ou IPCA + 7,05% a.a., dos dois o maior	NTNB-45 - 0,10% a.a. ou IPCA + 7,10% a.a., dos dois o maior

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA FIADORA, E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE “FATORES DE RISCO”

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

REDE DOR

## Cronograma Indicativo

Nº	Evento	Data Prevista
1.	Protocolo CVM / Lançamento da Oferta	26/08/2025
2.	Início das Apresentações de Roadshow	27/08/2025
3.	Período de Reservas	02/09/2025 a 21/09/2025
4.	Procedimento de Bookbuilding	22/09/2025
5.	Concessão do Registro Automático / Anúncio de Início e Prospecto Definitivo	24/09/2025
6.	Liquidação da Oferta	25/09/2025

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA FIADORA, E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE “FATORES DE RISCO”

## Contatos da Distribuição



**Coordenador Líder**

Distribuição Institucional

Getúlio Lobo

Gustavo Ozer

Antônio Santos

Carlos Antonelli

Fernando Leite

Guilherme Pescaroli

Guilherme Pontes

Hugo Chubatsu

Lilian Rech

Luiza Lima

Marco Regino

Mateus Neves

Raphaela Oliveira

[distribuicao institucional.rf@xpi.com.br](mailto:distribuicao institucional.rf@xpi.com.br)

## Informações adicionais

### Formulário de Referência da Emissora

Emissora: <http://www.sistemas.cvm.gov.br> (neste website, acessar clicar em "Central de Sistemas", posteriormente no campo "Informações sobre Companhias", selecionar "Consulta de Documentos de Companhias Registradas (abertas, estrangeiras e incentivadas), Dispensadas de Registro e BDR Não Patrocinado", nesta página digitar "Opea Securitizadora S.A." e, em seguida, selecionar no campo "Categoria" o termo "FRE - Formulário de Referência", selecionar o período desejado e na sequência, clicar na opção "Continuar" e, posteriormente, selecionar o formulário de referência a ser consultado e clicar em "Download" ou "Consulta").

### Formulário de Referência da Fiadora

As informações referentes à Fiadora especificamente mencionadas neste Prospecto como constantes de seu Formulário de Referência podem ser encontradas no Formulário de Referência da Fiadora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta no seguinte website:

<http://www.sistemas.cvm.gov.br> (neste website, acessar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", depois em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Rede D'Or São Luiz S.A." no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "Rede D'Or São Luiz S.A.". Posteriormente, procurar por "Formulário de Referência" no campo "Categoria", e realizar o download da versão mais atualizada do Formulário de Referência - Ativo).

### Acesso aos Documentos da Oferta (Aviso ao Mercado, Lâmina da Oferta e Prospecto Preliminar):

Os investidores que desejarem obter exemplar do Prospecto Preliminar, do Aviso ao Mercado, da Lâmina da Oferta, ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder da Oferta, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste website, na aba "Produtos e Serviços", clicar em "Ofertas públicas", em seguida clicar em "CRI Rede D'Or - Oferta Pública de Distribuição da 490ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela GNI64 RJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. com Garantia Fidejussória da Rede D'Or São Luiz S.A." e, então, clicar no documento desejado).;

**OPEA SECURITIZADORA S.A.:** <https://app.opeacapital.com/pt/ofertas-publicas-em-andamento> (neste Website, clicar ao fim da página em "Ofertas em Andamento", selecionar "Certificado de Recebíveis Imobiliários da 490ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.", e assim obter todos os documentos desejados);

**B3:** <http://www.b3.com.br> (neste website, acessar "Produtos e Serviços" e, no item "Negociação", selecionar "Renda Fixa"; em seguida, selecionar "Títulos Privados" e acessar "Certificados de Recebíveis Imobiliários"; após, na aba "Sobre os CRI", selecionar "Prospectos" e buscar pelo "Opea Securitizadora S.A.", buscar no campo "Emissão" "490ª (quadringentesima nonagésima) emissão" e, em seguida, localizar o documento desejado); e

**CVM:** <https://sistemas.cvm.gov.br/consultas.asp> (neste website, clicar em "Oferta Públicas", depois clicar em "Ofertas de Distribuição", depois clicar em "Consulta de Informações", em "Valor Mobiliário", selecionar "Certificados de Recebíveis Imobiliários", e inserir em "Ofertante" a informação "Opea Securitizadora", clicar em filtrar, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com as informações da Oferta, os documentos estão ao final da página).

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA FIADORA, E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE "FATORES DE RISCO"

## Fatores de Risco

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, organizados em ordem decrescente de materialidade, em cada seção abaixo, bem como as demais informações contidas no Prospecto Preliminar e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, reputação ou resultados operacionais da Emissora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, a reputação os resultados operacionais da Emissora e/ou da Devedora e/ou da Fiadora 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 e/ou a Fiadora, 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 e/ou da Fiadora, 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 materiais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou sobre a Devedora e/ou Fiadora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

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 neste Material Publicitário.

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

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

Não aplicável, considerando que a presente Emissão dos CRI não conta com qualquer subordinação.

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

Os CRI são lastreados nas CCI representativas dos Créditos Imobiliários, decorrentes da aquisição do Imóvel formalizada por meio da Escritura de Compra e Venda, celebrada entre a Cedente, na qualidade de vendedora do Imóvel, a Devedora, na qualidade de compradora do Imóvel, e a Fiadora.

A celebração da Escritura de Compra e Venda, entre a Cedente, a Devedora e a Fiadora, foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira da Devedora e da Fiadora, bem como na análise dos documentos que formalizam os Créditos Imobiliários. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento da Devedora e da Fiadora. Portanto, a inadimplência da Devedora e da Fiadora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

**Riscos de Formalização do Lastro da Emissão**

As CCI representam os Créditos Imobiliários, oriundos da Parcela A. Falhas na constituição ou formalização da Escritura de Compra e Venda ou das CCI, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Maior

**Risco de origemação e formalização dos Créditos Imobiliários**

As CCI representam os Créditos Imobiliários, oriundos da Parcela A. 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.

Além disso, tais situações podem acarretar a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares dos CRI, inclusive, conforme o caso, como resultado de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Contrato de Cessão.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Maior

**Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos da Escritura de Compra e Venda**

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

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Maior

**Risco de questionamentos judiciais da Escritura de Compra e Venda**

Decisões judiciais futuras podem entender pela ilegalidade de parte da Escritura de Compra e Venda, incluindo, mas não se limitando, a aplicação de multas e penalidades por atrasos. Caso seja constatado qualquer vício de validade, existência, eficácia, formalização, exigibilidade e cessão dos Créditos Imobiliários, tal cenário acarretará no pagamento antecipado dos respectivos Créditos Imobiliários dele decorrente, culminando no resgate antecipado dos CRI, com recursos da Devedora/Fiadora, o que pode gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores utilizando a mesma taxa estabelecida para os CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Média

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA FIADORA, E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE “FATORES DE RISCO”

## Fatores de Risco

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

Abaixo estão indicados aqueles que a Fiadora considera os seus 5 (cinco) principais fatores de risco, conforme previstos na seção 4.2 do Formulário de Referência da Fiadora.

#### **Risco de Doenças Epidêmicas**

Surtos ou potenciais surtos de doenças (e.g. pandemia, epidemia - inclusive eventual nova onda de COVID-19), assim como seus efeitos e a forma pela qual tais eventos podem impactar os negócios da Companhia são altamente incertos e imprevisíveis, podendo resultar em um efeito adverso relevante para a Fiadora e sua capacidade de continuar operando seus negócios, o que pode, conseqüentemente, afetar sua capacidade de pagar os Créditos Imobiliários, caso a Devedora não o faça, prejudicando os Titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Média / Materialidade Maior

#### **Risco de Prestadores de Serviço**

O desempenho da Fiadora depende da sua capacidade de ser um parceiro atraente para médicos independentes, clientes e parceiros comerciais em geral. Caso contrário, seus resultados operacionais e financeiros podem ser afetados adversamente, afetando sua capacidade de pagar os Créditos Imobiliários, caso a Devedora não o faça, prejudicando os Titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Maior

#### **Risco de Imprevisibilidade**

A imprevisibilidade dos custos de saúde e as dificuldades em mantê-los controlados, juntamente com as restrições para reajuste dos prêmios de seguro saúde individual, podem ter um efeito adverso significativo sobre os negócios da Fiadora, afetando sua capacidade de pagar os Créditos Imobiliários, caso a Devedora não o faça, prejudicando os Titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Média / Materialidade Maior

#### **Riscos de Decisões Desfavoráveis**

Decisões desfavoráveis à Fiadora em procedimentos judiciais, administrativos ou arbitrais podem afetá-la negativamente, afetando sua capacidade de pagar os Créditos Imobiliários, caso a Devedora não o faça, e prejudicando os Titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Média / Materialidade Maior

#### **Risco de Segurança Cibernética**

Um incidente de segurança cibernética pode resultar em paralisação de hospitais, divulgação indevida de informações confidenciais ou comprometimento de sistemas críticos de informação da Fiadora, o que pode causar potenciais danos a pacientes, expor a Fiadora a obrigações de indenização de acordo com a legislação brasileira, prejudicar sua reputação e, conseqüentemente, afetar adversamente seus negócios, inclusive sua capacidade de pagar os Créditos Imobiliários, caso a Devedora não o faça, prejudicando os Titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Média / Materialidade Maior

### **e) riscos relacionados à Oferta**

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

**A Remuneração dos CRI será definida mediante Procedimento de *Bookbuilding*.** Poderá ser aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, o que poderá afetar de forma adversa a formação e a definição da taxa de remuneração final dos CRI.

As Pessoas Vinculadas que atuarem como coordenadores da Oferta poderão se beneficiar da redução da taxa de remuneração quando houver comissão de sucesso atrelada à essa redução. Isso porque, conforme previsto no contrato de distribuição, quanto maior a eficiência da taxa de remuneração, maior poderá ser o valor devido a título de comissão de sucesso.

Ainda, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada, a ser observada na taxa de corte da Remuneração, as intenções de investimento dos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e que tenham participado do Procedimento de *Bookbuilding* serão canceladas, observado o previsto no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada, a ser observada na taxa de corte da Remuneração, as intenções de investimento dos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas não serão canceladas e, portanto, será aceita a colocação de CRI junto aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI para os Investidores que não sejam Pessoas Vinculadas, podendo posteriormente reduzir a liquidez desses CRI no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por não negociar o ativo no mercado secundário e manter esses CRI como investimento até o vencimento. Não há como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá.

Considerando o disposto acima, os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação da taxa final da Remuneração e que, caso seja permitida, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

## Fatores de Risco

### **Risco de não cumprimento das Condições Precedentes**

Nos termos do Contrato de Distribuição, os CRI serão distribuídos sob o regime de melhores esforços de colocação com relação ao valor correspondente a R\$ 330.000.000,00 (trezentos e trinta milhões de reais).

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes à realização da Oferta, sendo certo que o cumprimento, pelos Coordenadores, das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, está condicionado ao atendimento das Condições Precedentes, as quais estão descritas no item 14 do Prospecto, até a data da obtenção do registro da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a data de liquidação.

Conforme previsto no Contrato de Distribuição e no item 14.1 do Prospecto, as condições precedentes foram acordadas entre o Coordenador Líder, a Emissora, a Devedora e a Fiadora de forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a data de liquidação dos CRI, conforme o caso, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo implicar na rescisão do Contrato de Distribuição; ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento de registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras à Devedora, bem como aos investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções e ordens de investimentos serão automaticamente canceladas, observados os procedimentos descritos no Prospecto, e a Emissora, a Devedora, a Fiadora, e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento aos Investidores sob risco de gerar prejuízos aos investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estão disponíveis para investimentos ativos com prazos, riscos e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta.

Para mais informações acerca das Condições Precedentes da Oferta, veja o item 14.1 da seção “14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS”, no Prospecto.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Maior / Materialidade Maior

### **Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário**

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso estes decidam pelo desinvestimento. Não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI no mercado secundário, tampouco pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados. Desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, em especial, o artigo 4º, inciso I, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, sendo certo que, na presente data, tais dispositivos estão sendo atendidos. Tais restrições podem diminuir a liquidez dos CRI no mercado secundário. Nestas hipóteses, o Investidor poderá ter dificuldades em negociar os CRI, podendo resultar em prejuízos aos Titulares de CRI.

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 respectiva Data de Vencimento.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Maior / Materialidade Maior

### **A Oferta será realizada em até duas séries, sendo que a alocação dos CRI entre as séries será realizada com base no Sistema de Vasos Comunicantes, o que poderá afetar a liquidez de eventual série com menor demanda**

A quantidade de CRI alocada em cada série da Emissão será definida de acordo com a demanda dos CRI pelos investidores, a ser apurada em Procedimento de Bookbuilding, observado que a alocação dos CRI entre as Séries da Emissão será realizada por meio do Sistema de Vasos Comunicantes. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitida em cada uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de CRI, definindo a quantidade a ser alocada na outra série e/ou a existência de outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão, observado que quaisquer das séries poderão não ser emitidas, caso em que, os CRI emitidos serão alocados na série remanescente.

Eventual série em que for verificada uma demanda menor poderá ter sua liquidez no mercado secundário afetada adversamente. Dessa forma, os Titulares dos CRI de tal série poderão enfrentar dificuldades para realizar a venda desses CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Adicionalmente, os Titulares dos CRI de tal série poderão enfrentar dificuldades para aprovar matérias de seu interesse em Assembleias Especiais das quais participem tanto Titulares dos CRI IPCA I quanto os Titulares dos CRI IPCA II.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Maior / Materialidade Maior

### **Riscos relacionados à Tributação dos CRI**

Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes no País gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, 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 do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução Normativa RFB 1.585/2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI, sendo certo que a Devedora não será responsável por qualquer majoração de tributos, revogação de isenções ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

Adicionalmente, está sendo discutida no Congresso Nacional a conversão em lei da MP 1.303/25, que altera substancialmente a tributação sobre rendimentos produzidos CRI emitidos e integralizados a partir de 31 de dezembro de 2025 em relação a pessoas físicas e jurídicas residentes e não residentes. As alterações propostas pela MP 1.303/25 produzirão efeitos a partir de 1º de janeiro de 2026, desde que ela seja convertida em lei até 31 de dezembro de 2025. Não é possível prever se a MP 1.303/25 será convertida em lei, nem se, em caso de conversão, serão mantidas suas disposições atuais.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Maior / Materialidade Maior

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA FIADORA, E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE “FATORES DE RISCO”

## Fatores de Risco

### **Falta de liquidez dos CRI**

O mercado secundário de CRI não é tão ativo como o mercado primário e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. 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 IPCA I ou até a Data de Vencimento dos CRI IPCA II, conforme o caso. 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.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Maior / Materialidade Maior

### **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, conseqüentemente, a Amortização e a Remuneração dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Média / Materialidade Maior

### **Riscos relacionados à possibilidade de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização**

A Emissora deverá realizar o resgate obrigatório da totalidade dos CRI, em caso de: (i) Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários; (ii) Pagamento Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos; (iii) Oferta Facultativa de Resgate Antecipado; (iv) pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários decorrentes de um Evento de Inadimplemento; e (v) pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários decorrentes de um Evento de Multa Indenizatória.

A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários (decorrentes da Parcela A), conforme descrito no Termo de Securitização. Nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, caso a Emissora não faça, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e pagamento antecipado dos CRI, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização. Nesse caso, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Conseqüentemente, os Titulares dos CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na respectiva Data de Vencimento dos CRI.

Ademais, na ocorrência das hipóteses de resgate antecipado dos CRI, 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, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

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

O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes das CCI representativas 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 Compra e venda, 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 destes que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

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

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora ou pela Fiadora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora e/ou pela Fiadora 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 e/ou pela Fiadora dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e/ou da Fiadora e suas respectivas capacidades de pagamento 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.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Maior

### **Risco de pagamento das despesas pela Devedora e/ou pela Devedora**

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

Desta forma, caso a Devedora e/ou a Fiadora 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.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Maior

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA FIADORA, E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE “FATORES DE RISCO”

## Fatores de Risco

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

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

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

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

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia fluante 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.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Média

### **Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI**

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial de Titulares de CRI são aprovadas por maioria simples dos presentes nas respectivas Assembleia Especial de Titulares de CRI, 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 Especial de Titulares de CRI. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI poderá ser afetada negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Média

### **Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré - Pagamento**

Considerando que a Cedente cedeu as CCI representativas dos Créditos Imobiliários em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da Parcela A e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência da Parcela A e, conseqüentemente, dos CRI, podendo afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI e, conseqüentemente, gerar um impacto negativo para o investidor.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Menor

### **Riscos de Regime Fiduciário**

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”.

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

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

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

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Menor

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

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

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Maior / Materialidade Maior

## Fatores de Risco

### **Risco relacionado à não colocação do Valor Total da Emissão**

A presente Oferta não poderá ser concluída em caso de distribuição parcial dos CRI. Assim, os Investidores devem se atentar ao fato de que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Valor Total da Emissão, observado que não atendimento dessa condição, resultará no cancelamento da Oferta. Em caso de cancelamento da Oferta, as ordens ou intenções de investimentos e ordens de investimento eventualmente apresentadas serão automaticamente canceladas. Não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI e a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais Investidores, o que poderá afetar negativamente os Investidores da Oferta.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Maior / Materialidade Maior

### **Risco relacionado à não colocação do Valor Total da Emissão**

A presente Oferta não poderá ser concluída em caso de distribuição parcial dos CRI. Assim, os Investidores devem se atentar ao fato de que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Valor Total da Emissão, observado que não atendimento dessa condição, resultará no cancelamento da Oferta. Em caso de cancelamento da Oferta, as ordens ou intenções de investimentos e ordens de investimento eventualmente apresentadas serão automaticamente canceladas. Não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI e a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais Investidores, o que poderá afetar negativamente os Investidores da Oferta.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Maior / Materialidade Maior

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

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

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

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Média / Materialidade Maior

### **Risco decorrente da inexistência de manifestação pelos Auditores Independentes da Emissora no âmbito da Oferta**

No âmbito desta Emissão, não será emitida manifestação escrita por parte dos Auditores Independentes da Emissora acerca da consistência das informações financeiras da Emissora constantes nos Prospectos ou no Formulário de Referência da Emissora com as demonstrações financeiras por ela publicadas. Conseqüentemente, os Auditores Independentes da Emissora não se manifestarão sobre a consistência das informações contábeis da Emissora constantes nos Prospectos ou dos respectivos Formulários de Referência. Assim, as informações fornecidas sobre a Emissora constantes do Prospecto e/ou do Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão. Eventual manifestação dos auditores independentes da Emissora poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos Investidores quanto à situação financeira da Emissora.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Média / Materialidade Maior

### **Ausência de emissão de manifestação pelos auditores independentes sobre as informações financeiras da Devedora no âmbito da Oferta**

A Devedora não possui demonstrações financeiras completas emitidas, e portanto as informações financeiras não foram objeto de auditoria contábil especificamente para os fins desta Oferta e, portanto, não foi objeto de manifestação pelos auditores independentes neste sentido. Deste modo, as informações financeiras da Devedora divulgadas ao mercado poderão não refletir a posição econômico-financeira mais atualizada da companhia, o que poderá levar o investidor a basear sua decisão de investimento dos CRI desatualizadas, e, portanto, impactar sua decisão de investimento nos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Média / Materialidade Maior

### **Ausência de manifestação dos auditores independentes da Fiadora com relação à certas informações da Fiadora apresentadas no Prospecto**

As informações da Fiadora apresentadas no Prospecto não são documentos que acompanham as demonstrações financeiras auditadas de acordo com a NBC TA 720 – “Responsabilidade do auditor em relação a outras informações” e, desta forma, não foram objeto de procedimentos de auditoria, revisão ou qualquer outro tipo de procedimento previamente acordado no âmbito da presente Oferta.

Conseqüentemente, as informações constantes do Prospecto relativas ao referido exercício social 2021, 2020 e 2019 podem não estar consistentes com as demonstrações financeiras auditadas e podem induzir os Investidores em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

A realização da classificação de risco (rating) dos CRI leva em consideração certos fatores relativos à Emissora e/ou à Devedora, tais como sua condição financeira, administração e desempenho. São analisadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Emissora e/ou pela Devedora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Emissora e/ou da Devedora. Dessa forma, a classificação de risco representa uma opinião quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado, relativos à amortização e remuneração da Parcela A1 e Parcela A2, que lastreiam os CRI, sendo que, no presente caso, a classificação de risco será atualizada trimestralmente. Caso a classificação de risco originalmente atribuída aos CRI seja rebaixada, a Devedora poderá encontrar dificuldades em realizar novas captações de recursos por meio de emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, conseqüentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora, e na sua capacidade de honrar com as obrigações relativas aos Créditos Imobiliários, o que, conseqüentemente, impactará negativamente os CRI.

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

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Maior

ATENAMENTE O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA FIADORA, E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE “FATORES DE RISCO”

## Fatores de Risco

### **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 Especial 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 não instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, haverá o cancelamento e resgate dos CRI. O Investidor deverá considerar essa possibilidade de resgate como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Na hipótese da realização do resgate antecipado em decorrência da indisponibilidade do IPCA, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido e, conseqüentemente, poderá sofrer perda financeira inclusive em decorrência de impactos tributários, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na respectiva Data de Vencimento dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Maior

### **Inadimplemento ou Insuficiência da Fiança**

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

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Maior

### **Prestadores de serviços dos CRI**

A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como agente fiduciário, agente de cobrança, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços, sejam descredenciados, ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Não obstante, a Emissora mantém e poderá manter relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com algum destes prestadores de serviço. Por esta razão, o eventual relacionamento entre a Emissora e tais prestadores de serviço e sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos pode gerar um conflito de interesses que poderão ocasionar prejuízos financeiros aos investidores, na medida que afete a prestação dos serviços no âmbito da Emissão. Conforme descrito no Termo de Securitização, os prestadores de serviço da Emissão poderão ser substituídos somente mediante deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

Adicionalmente, caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderá afetar negativamente as atividades da Emissora e, conforme o caso, as operações e desempenho referentes à Emissão. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão. Caso os prestadores de serviço faltem com a diligência deles esperada na prestação dos serviços no âmbito da Emissão, é possível que a defesa dos interesses dos Titulares dos CRI ou a transparência com relação à situação financeira da Emissora, conforme o caso, seja afetada negativamente, gerando prejuízos relevantes aos Titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Menor

### **Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado 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, os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado em caso de: (i) Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários; (ii) Pagamento Antecipado Facultativo Total por Alteração de Tributos; (iii) Oferta Facultativa de Resgate Antecipado; (iv) pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários decorrentes de um Evento de Inadimplemento; e (v) pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários decorrentes de um Evento de Multa Indenizatória. Nos casos acima, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI. O 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, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Média / Materialidade Média

### **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.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Média

### **A presente Oferta está dispensada de análise prévia perante a CVM e a ANBIMA**

A Oferta está dispensada de análise prévia junto à ANBIMA e CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 160, por se tratar de distribuição pública destinada a Investidores Qualificados

Líder, a Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos dos artigos 20 e 22 do Código de Ofertas Públicas. Líder

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

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Média

### **Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado**

Nos termos do artigo 26 da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora era, na data-base de 30 de junho de 2025 de R\$ 22.999.000,00 (vinte e dois milhões, novecentos e noventa e nove mil reais) integralizados. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Média

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA FIADORA, E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE “FATORES DE RISCO”

## Fatores de Risco

### **Risco de Estrutura**

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma, e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Média

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

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

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Maior / Materialidade Menor

### **Ausência de diligência legal e manifestação dos Auditores Independentes de Emissora das informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Fiadora e ausência de opinião legal e manifestação dos Auditores Independentes da Fiadora relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Fiadora**

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

Conseqüentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e no Formulário de Referência da Fiadora constantes do Prospecto, do Formulário de Referência da Emissora e/ou no Formulário de Referência da Fiadora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão. Eventual diligência legal nesse sentido poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos investidores com relação a tais aspectos acima descritos.

Adicionalmente, o Formulário de Referência da Fiadora, incorporado por referência ao Prospecto, não é um documento que acompanha as demonstrações financeiras auditadas ou as Informações Trimestrais – ITR revisadas da Fiadora de acordo com a NBC TA 720 – “Responsabilidade do auditor em relação a outras informações” e, desta forma, não foi objeto de procedimentos de auditoria, revisão ou qualquer outro tipo de procedimento previamente acordado no âmbito da presente Oferta. Conseqüentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Fiadora podem conter imprecisões que podem impactar negativamente o retorno esperado pelos investidores em razão da aquisição dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Média / Materialidade Menor.

### **f) Riscos relacionados à Emissora**

#### **Manutenção do registro de companhia securitizadora**

A atuação da Emissora como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim a emissão dos CRI e/ou a função da Emissora no âmbito da Oferta e da vigência dos CRI, o que gerará a necessidade de substituição da Emissora. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem-sucedida, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado, o que pode impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI e, conseqüentemente, pode causar prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade: Maior / Materialidade: Maior

#### **Não aquisição de créditos imobiliários**

A aquisição de créditos de terceiros para a realização de operações de securitização é fundamental para manutenção e desenvolvimento das atividades da Emissora. A falta de capacidade de investimento na aquisição de novos créditos ou da aquisição em condições favoráveis pode prejudicar a situação econômico-financeira da Emissora e seus resultados operacionais, podendo causar efeitos adversos na administração e gestão do Patrimônio Separado, e impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI e, conseqüentemente, causar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade: Média / Materialidade: Maior

#### **Limitação da responsabilidade da Emissora e o Patrimônio Separado**

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social, dentre outros, a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 9.514, da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, cujo patrimônio é administrado separadamente.

O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários e suas garantias.

Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento, à Emissora, dos créditos imobiliários por parte dos devedores ou coobrigados, poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Emissora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores ou coobrigados, de modo que não há qualquer garantia que os investidores nos CRI receberão a totalidade dos valores investidos.

Não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade 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, conforme previsto no artigo 28 da Lei 14.430.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Média / Materialidade Média

#### **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 destes produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Média / Materialidade Média

ATENÇÃO: LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA FIADORA, E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE “FATORES DE RISCO”

## Fatores de Risco

### **Originação de novos negócios ou redução de demanda por CRI**

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliários, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRI de sua emissão. No que se refere à originação à Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização imobiliária. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRI venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade: Média / Materialidade Média

### **A Emissora poderá estar sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial**

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os créditos que compõem o Patrimônio Separado, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade: Média / Materialidade Média

### **Riscos Relacionados ao Mercado de Securitização**

Recente desenvolvimento da securitização de direitos creditórios imobiliários pode gerar riscos judiciais aos investidores dos CRI.

A Lei 9.514/97, que instituiu os certificados de recebíveis imobiliários, alterada pela MP 2.223/01 e Lei 10.931/04. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas que objetivam a segregação dos riscos do emissor do valor mobiliário (securitizadora), do devedor de seu lastro e dos créditos que lastreiam a emissão. Em razão da gradativa consolidação da legislação aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários, há menor previsibilidade quanto à sua aplicação e interpretação ou a eventuais divergências quanto ao disposto na legislação e nos normativos aplicáveis (disposições da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118 e da Lei 14.430, por exemplo). Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, o mesmo ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Oferta e os CRI e/ou em um eventual cenário de discussão e/ou de identificação de lacuna na regulamentação existente, interpretar normas que regem o assunto e/ou proferir decisões que podem provocar um efeito adverso sobre a Emissora, a Devedora, os CRI e/ou aos interesses dos Investidores.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade: Média / Materialidade Média

### **4.2. Riscos Relacionados à Devedora e ao Setor de Atuação da Devedora**

#### **Riscos ambientais**

Os imóveis que integram ou venham a integrar o patrimônio da Devedora podem estar sujeitos a riscos decorrentes de: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem da Devedora; (iii) ocorrência de problemas ambientais, que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Devedora; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente os negócios da Devedora, o que poderá prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo dos CRI, prejudicando os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastarem recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos de que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado à Devedora. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente os negócios da Devedora, o que poderá prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo dos CRI, prejudicando os Titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Média / Materialidade Maior

#### **Risco de desapropriação**

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade da Devedora, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social. Neste caso, tal desapropriação pode afetar negativamente os negócios da Devedora, o que poderá prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo dos CRI, prejudicando os Titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Média / Materialidade Maior

#### **Risco de sinistro**

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem ou comporão o patrimônio da Devedora, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Devedora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da Devedora, o que poderá prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo dos CRI, prejudicando os Titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Média / Materialidade Maior

#### **Risco de Crédito**

A Devedora está exposta aos riscos de crédito dos locatários dos imóveis de sua propriedade, bem como, em caso de alienação dos imóveis, está sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. Nestes casos, os riscos inerentes aos imóveis, em determinado grau, ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da Devedora, o que poderá prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo dos CRI, prejudicando os Titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Menor / Materialidade Média

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA FIADORA, E OS DEMAIS DOCUMENTOS RELATIVOS AO CRI ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE “FATORES DE RISCO”

## Fatores de Risco

### **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização**

#### ***A Devedora desenvolve suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal***

Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios da Devedora. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem afetar adversamente os negócios da Devedora, o que poderá prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo dos CRI, prejudicando os Titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Média / Materialidade Menor

#### ***Risco imobiliário e do setor imobiliário***

O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas à Devedora. A redução do poder aquisitivo da população também pode ter conseqüências negativas sobre o valor dos imóveis, afetando adversamente os negócios da Devedora, o que poderá prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo dos CRI, prejudicando os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, o setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, inclusive, mas não se limitando, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de imóveis pela Devedora, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos imóveis adquiridos ou utilizados pela Devedora, cujos custos deverão ser arcados pela Devedora. Nessas hipóteses, os negócios da Devedora podem ser adversamente afetados, o que poderá prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo dos CRI, prejudicando os Titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Média / Materialidade Menor

#### ***Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior***

Os negócios da Devedora decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados da Devedora estão sujeitos a situações atípicas, que eventualmente poderão prejudicar a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo dos CRI, prejudicando os Titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Média / Materialidade Menor

### **4.3. Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos**

#### ***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.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Maior / Materialidade Maior

#### ***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 econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Maior / Materialidade Maior

#### ***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.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Maior / Materialidade Maior

## Fatores de Risco

**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 implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora e da Devedora.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Média / Materialidade Maior

**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.

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Média / Materialidade Média

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

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

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

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Média / Materialidade Média

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

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

Adicionalmente, a economia brasileira e o valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado do Brasil e de outros países, inclusive Estados Unidos, países da Europa e de economias emergentes. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso na economia brasileira e no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

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

**Escala qualitativa de risco:** Probabilidade Média / Materialidade Média.

REDE D'OR

**Relações com Investidores**  
[ri@rededor.com.br](mailto:ri@rededor.com.br)  
[ri.rededor.com.br](http://ri.rededor.com.br)

[www.rededor.com.br](http://www.rededor.com.br)