

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 103ª Série da  
1ª Emissão de Ápice Securitizadora S.A.



ALBERT EINSTEIN  
SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA

Volume da Emissão: R\$400.000.000,00

Rating Preliminar da Emissão: 'AAA(exp)sf(bra)' pela  
Fitch Ratings Brasil Ltda.



**Safra**

Coordenador Líder



**BB INVESTIMENTOS**

Coordenador



Emissora

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES  
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES  
DE RISCO”**

## Disclaimer

Este material foi preparado exclusivamente como material publicitário para as apresentações relacionadas à emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) da 103ª Série da 1ª Emissão (“Oferta”) da Ápice Securitizadora S.A. (“Emissora”) com base em informações prestadas pela Emissora e pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein (“Devedora”), e não implica, por parte dos Coordenadores, nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste material ou julgamento sobre a qualidade da Emissora, da Devedora ou da Oferta ou dos títulos objeto deste material. Este material não constitui recomendação de investimento ou qualquer garantia sobre as expectativas de retorno do investimento e/ou do valor principal investido. Os Coordenadores e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir das decisões de investimentos tomadas com base nas informações contidas neste material.

Este material apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o prospecto preliminar da Oferta (“Prospecto Preliminar”) (assim como sua versão definitiva, quando disponível), em especial a seção “Fatores de Risco”, antes de decidir investir nos CRI. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto Preliminar (assim como sua versão definitiva, quando disponível), que conterá informações detalhadas a respeito da Oferta, dos CRI e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, ao setor imobiliário e hospitalar brasileiro e aos CRI. O Prospecto Preliminar (assim como sua versão definitiva, quando disponível) poderá ser obtido junto à Emissora, aos Coordenadores, à Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e ao segmento CETIP UTVM da B3 (“B3 – Segmento CETIP DTVM”).

A Oferta encontra-se em análise pela CVM para obtenção do registro da Oferta. Portanto, os termos e condições da Oferta e as informações contidas neste Material Publicitário e no Prospecto Preliminar estão sujeitos a complementação, correção ou modificação em virtude de exigências da CVM. O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, em garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade dos CRI, da Emissora ou das demais instituições prestadoras de serviços.

Os Coordenadores e seus representantes não prestam qualquer declaração ou garantia com relação às informações contidas nesse documento ou julgamento sobre a qualidade dos CRI, e não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste documento.

A decisão de investimento dos potenciais investidores nos CRI é de sua exclusiva responsabilidade, podendo recorrer a assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nos CRI.

Informações detalhadas sobre a Emissora, tais como seus resultados, negócios e operações podem ser encontrados no Formulário de Referência da Emissora que se encontra disponível para consulta no site da CVM: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (nessa website, acessar, em “Central de Sistemas”, “Informações sobre Companhias”, “Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, entre outros)” e digitar “Ápice Securitizadora S.A.” no campo disponível, em seguida, selecionar a Ápice Securitizadora S.A. e, posteriormente, “Formulário de Referência - Ativo”).

Este material publicitário não deve ser utilizado como base para qualquer acordo ou contrato. A decisão de investimento nos CRI demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem juntamente com sua consultoria financeira e jurídica os riscos de inadimplemento, liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto Preliminar (assim como sua versão definitiva, quando disponível), do Formulário de Referência da Emissora, bem como do Termo de Securitização e demais documentos da operação pelo investidor ao aplicar seus recursos.

As informações nele contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. Recomenda-se que os investidores consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição dos valores mobiliários relativos à Oferta, as informações contidas no Prospecto Preliminar (assim como sua versão definitiva, quando disponível), seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores antes da tomada de decisão de investimento.

Os Coordenadores e seus representantes (i) não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste documento, (ii) não fazem nenhuma declaração e agiram com elevados padrões de diligência para assegurar que: (a) as informações prestadas pela Emissora e pela Devedora sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o Prospecto e este material são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

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

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

# LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

01 O Setor de Saúde

02 Visão Geral Einstein

03 Indicadores Financeiros

04 Centro de Ensino e Pesquisa

05 Termos e Condições da Oferta

06 Fatores de Risco

07 Contatos de Distribuição e Esclarecimento

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”**

01 O Setor de Saúde

02 Visão Geral Einstein

03 Indicadores Financeiros

04 Centro de Ensino e Pesquisa

05 Termos e Condições da Oferta

06 Fatores de Risco

07 Contatos de Distribuição e Esclarecimento

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”**

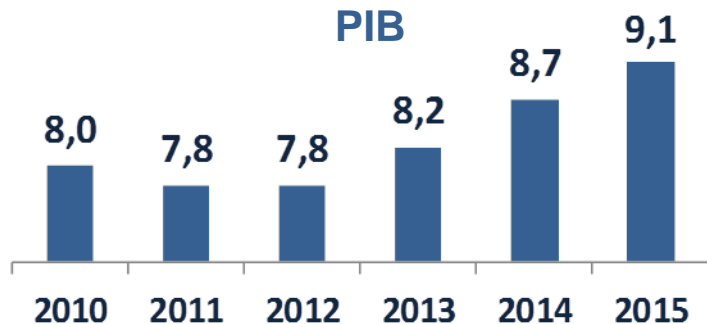


# MATERIAL PUBLICITÁRIO

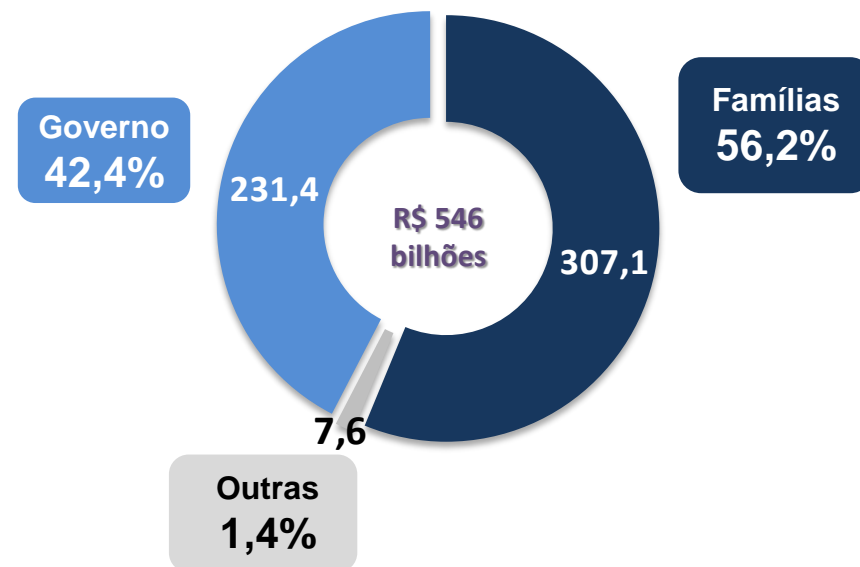
Os gastos com saúde no Brasil vêm aumentando e alcançaram **9,1% do PIB em 2015**.



% de Gastos com Saúde em relação ao PIB



*Breakdown – Gastos com saúde*  
(R\$ bilhões – data-base: 2015)



Fonte: (i) IBGE: <https://www.ibge.gov.br/> (neste website, acessar “Biblioteca”, selecionar “Livros” e, em seguida, “Título”, digitar “Conta-satélite”, selecionar “Conta-satélite de saúde: Brasil: 2010-2015” e realizar o download); (ii) The World Bank: <https://data.worldbank.org/country/brazil?locale=pt>; e (iii) ANS: <http://www.ans.gov.br/perfil-do-setor/dados-gerais>.

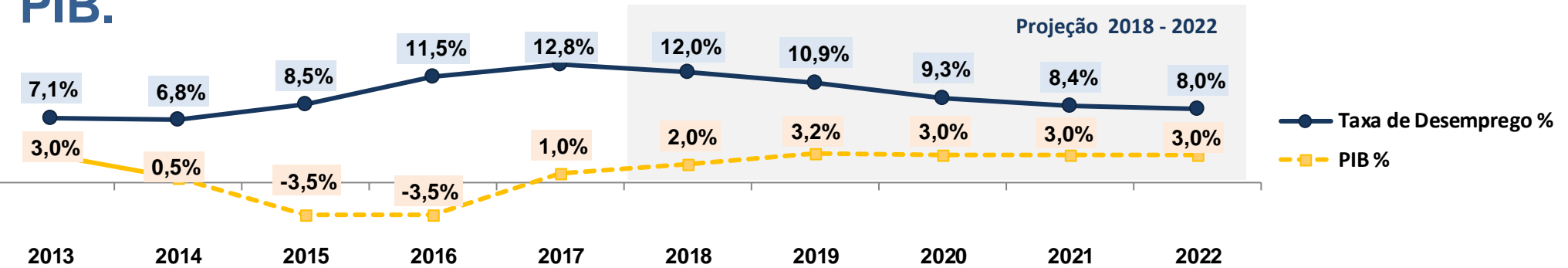
\* Para número de usuários da saúde pública, subtrair do total da “População” o total de “usuários da saúde complementar”.

\*\* Beneficiários em planos privados de assistência médica com ou sem odontologia (data base: Março de 2018).

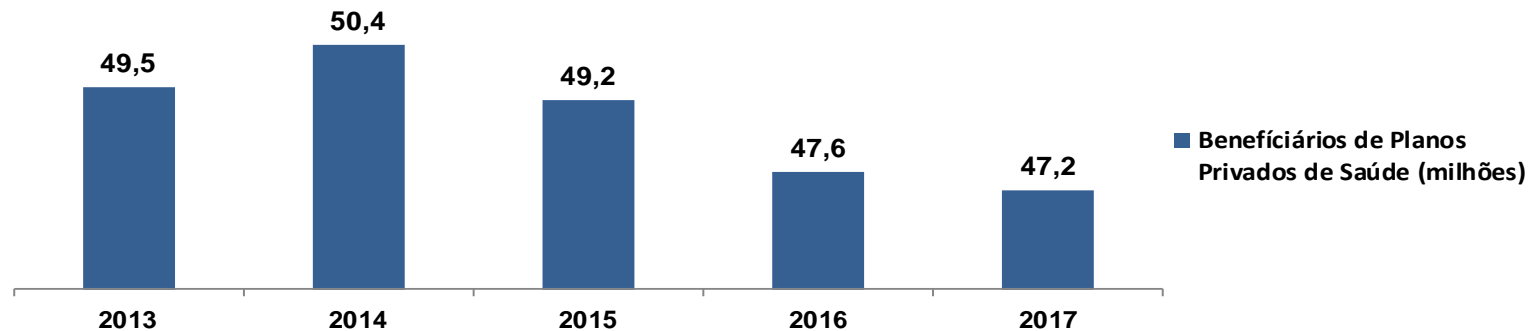
**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Há uma expectativa de retomada do crescimento econômico, com uma projeção de queda na taxa de desemprego e crescimento do PIB.



## Número de Beneficiários de Planos de Saúde\*



Fonte: (i) Destaques Semanais e Projeções Macroeconômicas Santander: <https://www.santander.com.br/br/o-santander/analise-economica/destaques-semanais-e-projecoes-macroeconomicas> (neste website, acessar "Download Projeções" em "A Relação entre Selic e Câmbio não é Mecânica" publicado em 7 de junho de 2018); e (ii) ANS (<http://www.ans.gov.br/perfil-do-setor/dados-gerais>)

\* Data base: Dezembro de 2013, 2014, 2015, 2016 e 2017.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"**

01 O Setor de Saúde

02 Visão Geral Einstein

03 Indicadores Financeiros

04 Centro de Ensino e Pesquisa

05 Termos e Condições da Oferta

06 Fatores de Risco

07 Contatos de Distribuição e Esclarecimento

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Missão

*Oferecer excelência de qualidade no âmbito da saúde, da geração do conhecimento e da responsabilidade social como forma de evidenciar a contribuição da comunidade judaica à sociedade brasileira*

## Valores Organizacionais

- *Diligência*
- *Honestidade*
- *Profissionalismo*
- *Integridade*
- *Verdade*
- *Trabalho em Equipe*
- *Autonomia*
- *Justiça*
- *Altruísmo*

## Propósito

*Entregar vidas mais saudáveis levando uma gota de Einstein para cada cidadão*

## Visão

*Ser líder e inovadora na assistência médico-hospitalar, referência na gestão do conhecimento e reconhecido pelo comprometimento com a responsabilidade social*

## Preceitos

- *Mitzvá (boas ações)*
- *Refuá (saúde)*
- *Chinuch (educação)*
- *Tsedaká (justiça social)*



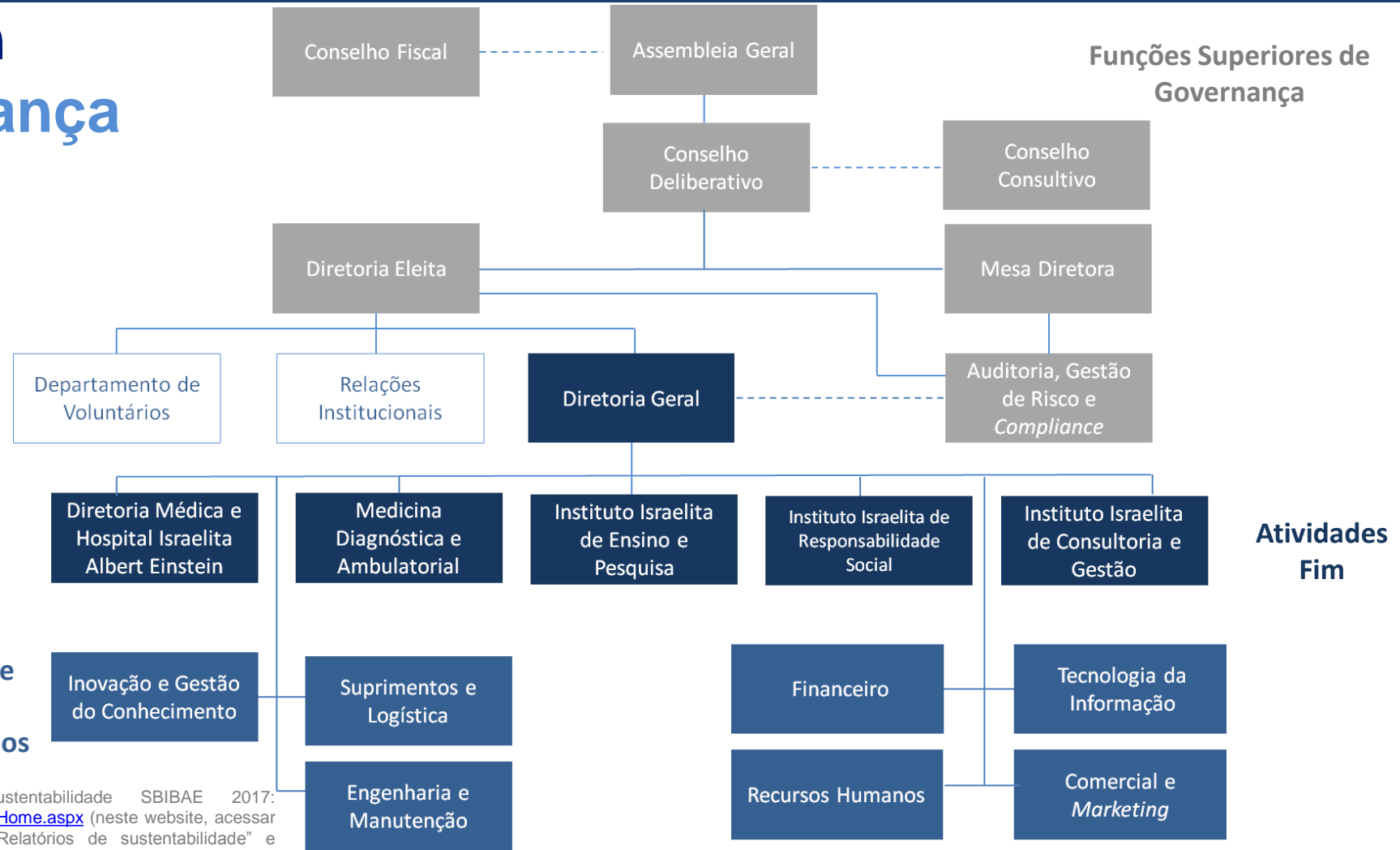
Fonte: Relatório de Sustentabilidade SBIBAE 2017: <https://www.einstein.br/Pages/Home.aspx> (neste website, acessar “Responsabilidade Social”, “Relatórios de sustentabilidade” e clicar em “2017 (português)”).

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”**



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Einstein Governança



Fonte: Relatório de Sustentabilidade SBIBAE 2017: <https://www.einstein.br/Pages/Home.aspx> (neste website, acessar "Responsabilidade Social", "Relatórios de sustentabilidade" e clicar em "2017 (português)").

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES  
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES  
DE RISCO”**

## Einstein | Visão Geral

A **Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein (Einstein)** é uma sociedade civil **sem fins lucrativos**. Tem mais de 60 anos de história e atua nas áreas de assistência à saúde privada e pública, medicina diagnóstica, ensino, pesquisa, consultoria e filantropia. Conta com 13,2 mil colaboradores e está sediada em São Paulo.

O Einstein é um Hospital de Excelência, nos termos da Lei nº 12.101, de 27 de novembro de 2009, e possui o **Certificado de Entidade Beneficente de Assistência Social (CEBAS)**, em vigor até 31 de dezembro de 2018, que reconhece a sua imunidade tributária. Como contrapartida à sua imunidade tributária, o Einstein presta serviços ao Sistema Único de Saúde, através de projetos aprovados pelo Ministério de Saúde, no valor equivalente ao das contribuições sociais que está dispensada de recolher. No triênio 2015 – 2017 o valor dos projetos executados foi de R\$ 790,2 MM.

O Einstein tem compromisso com o desenvolvimento amplo da atenção em saúde que se traduz na **busca de oportunidade de melhoria e na construção de novos modelos de trabalho ajustados aos desafios do setor**. O Einstein integra fóruns nacionais e internacionais de discussão e participa ativamente de iniciativas conjuntas com poder público, órgãos reguladores, hospitais, operadoras de saúde e entidades setoriais. Alguns exemplos:

- ✓ Discussões estratégicas por meio de entidades do setor, como Associação Brasileira de Medicina Diagnóstica (ABRAMED), Associação Nacional de Hospitais Privados (ANAHF) e Instituto Coalizão Saúde (ICOS);
- ✓ Coordenação de projetos colaborativos com o Ministério da Saúde e hospitais públicos e privados, como Parto Adequado, Redução da Mortalidade Materna e Segurança da Paciente;
- ✓ Cooperação técnico-científica com a Agência Nacional de Saúde (ANS) para o desenvolvimento, no âmbito privado, dos projetos Parto Adequado, Atenção Primária e Segurança do Paciente;
- ✓ Parceria estratégica com o *Institute for Healthcare Improvement (IHI)*; e
- ✓ Parceira no Projeto Hospitais Saudáveis da organização americana *Healthcare Without Harm*.

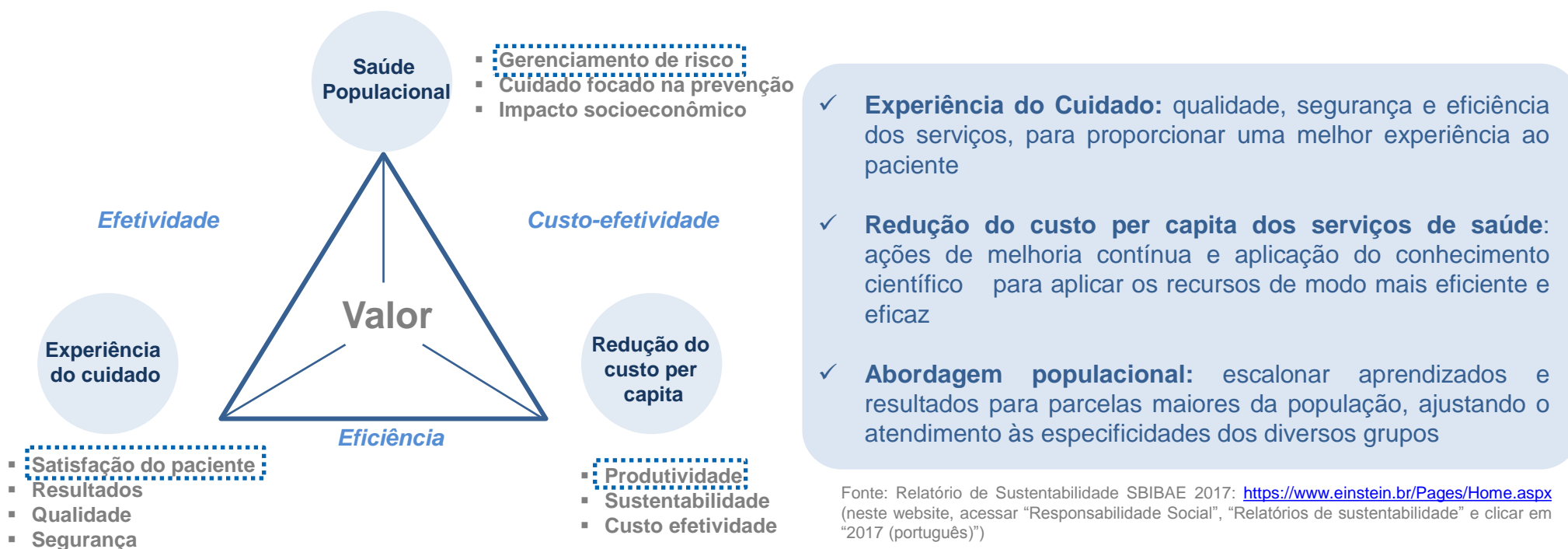
Fonte: (i) Relatório de Sustentabilidade SBIBAE 2017: <https://www.einstein.br/Pages/Home.aspx> (neste website, acessar “Responsabilidade Social”, “Relatórios de sustentabilidade” e clicar em “2017 (português)”), (ii) Demonstrações Financeiras SBIBAE 2017: <https://www.einstein.br/Pages/Home.aspx> (neste website, acessar “Sobre o Einstein”, “A Sociedade” e clicar em “Demonstrações Financeiras”); e (iii) Ministério da Saúde (<http://portalms.saude.gov.br/acoes-e-programas/proadi-sus/entidades-de-saude-de-reconhecida-excelencia-esre>).

## LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

## Einstein | Assistência à Saúde

O Einstein é constituído por unidades que prestam serviços de assistência na saúde privada e pública, em todas as suas etapas – promoção, prevenção, diagnóstico, tratamento e reabilitação. Com uma atuação integrada, que engloba atenção primária, consultórios, medicina diagnóstica, pronto atendimento, atendimento ambulatorial e atendimento hospitalar, oferece uma estrutura de atenção geograficamente descentralizada e hierarquizada do ponto de vista de complexidade, ajustada às diferentes necessidades e condições dos pacientes.

As diferentes estruturas se conectam pelo modelo de governança *Triple Aim* em três dimensões:



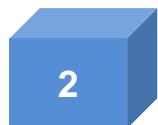
**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”**

## Einstein | Assistência à Saúde

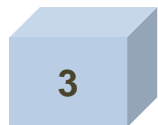
O Einstein definiu como um dos seus objetivos estratégicos ser uma **Organização de Alta Confiabilidade (OAC)**. O termo surgiu na década de 1980 para designar modelos ideais de gestão de risco em setores como geração de energia nuclear, aviação e indústria petroleira, nos quais um erro pode ter consequências catastróficas. O objetivo do Einstein é aperfeiçoar o seu desempenho a partir dos cinco elementos do conceito de OAC:



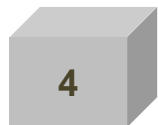
**Intolerância a falhas:** pensar ativamente sobre o que pode dar errado e estar alerta aos sinais de problemas potenciais.



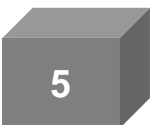
**Relutância em simplificar:** buscar explicações mais profundas para as falhas nos processos.



**Consistência situacional:** entender o contexto das suas atividades dentro da organização e que, nesse contexto, podem reforçar ou ameaçar a segurança.



**Valorização do conhecimento dos profissionais da operação:** escutar aqueles que realizam e, portanto, conhecem a atividade em detalhe.



**Compromisso com a resiliência:** partir do princípio que os sistemas não são confiáveis e identificar com rapidez ameaças antes que causem dano.

Fonte: Relatório de Sustentabilidade SBIBAE 2017: <https://www.einstein.br/Pages/Home.aspx> (neste website, acessar “Responsabilidade Social”, “Relatórios de sustentabilidade” e clicar em “2017 (português)”)

## LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

## Einstein | Acreditações e Certificações



### PESQUISA

### GESTÃO E RESPONSABILIDADE SOCIAL



- O Centro de Simulação Realística do Einstein recebeu a acreditação da **Society for Simulation in Healthcare (SSH)**. Apenas **quatro organizações de saúde na América Latina** possuem esta acreditação.
- O Centro de Excelência em Cirurgia Robótica do Einstein tornou-se o **primeiro serviço da América Latina** a receber a certificação da **Surgical Review Corporation (SRC)**.
- Em 2016, a área de Pesquisa recebeu a certificação da **AAHRPP (Association for the Accreditation of Human Research Protection Program)**, acreditação mais importante em pesquisa clínica do mundo. O Einstein é o único acreditado na América Latina.
- Em 2017, o Einstein recebeu a designação **HIMSS Analytics Stage 6** que reconhece a importância que a tecnologia da informação possui no fornecimento de cuidados seguros, eficientes e equitativos centrados no paciente.

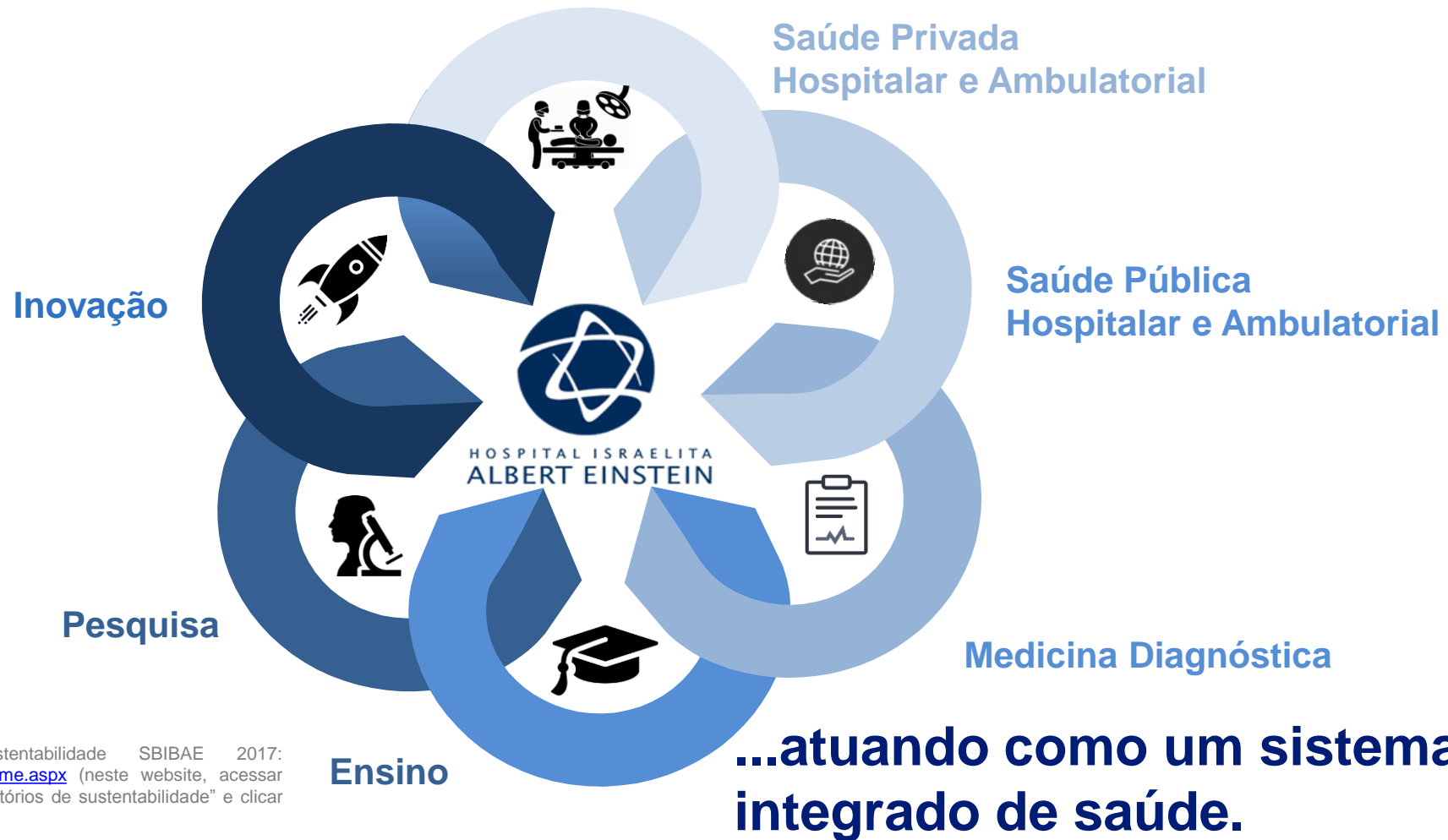
Fonte: Relatório de Sustentabilidade SBIBAE 2017: <https://www.einstein.br/Pages/Home.aspx> (neste website, acessar "Responsabilidade Social", "Relatórios de sustentabilidade" e clicar em "2017 (português)" e "2016 (português)"); (ii) ANAHP (<http://anahp.com.br/noticias/noticias-hospitais-membros/centro-de-simulacao-realistica-einstein-recebe-certificado-de-melhores-praticas>); (iii) SSH (<http://www.ssih.org/Accreditation/Programs-International>); (iv) Healthcare Management (<http://saudeonline.grupomidia.com/healthcaremanagement/cirurgia-robotica-do-einstein-recebe-certificado-da-surgical-review-corporation/>); e (v) [https://www.eiseverywhere.com/file\\_uploads/0f9fbc43a8d08e84736342fae24ed79d\\_stage6releaselsraelitaAlbertEinstein.pdf](https://www.eiseverywhere.com/file_uploads/0f9fbc43a8d08e84736342fae24ed79d_stage6releaselsraelitaAlbertEinstein.pdf)

# LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Com mais de 60 anos de história, o Einstein atua em 6 grandes frentes...



Fonte: Relatório de Sustentabilidade SBIBAE 2017: <https://www.einstein.br/Pages/Home.aspx> (neste website, acessar "Responsabilidade Social", "Relatórios de sustentabilidade" e clicar em "2017 (português)").

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"**

## Principais Resultados Operacionais em 2017



**627**

leitos operacionais



**55,5 mil**

saídas hospitalares



**32.433**

cirurgias



**4.501**

partos

**5.356,7 mil**

exames laboratoriais e  
de imagem



**81,4%**

taxa de  
ocupação

### Saúde Privada

### Sistema Único de Saúde\*

**416**

leitos operacionais



**25,7 mil**

saídas hospitalares



**9.223**

cirurgias



**8.680**

partos



**2.707,4 mil**

exames  
laboratoriais e de  
Imagem

**89,8%**

taxa de ocupação  
HMMD.

**79%**

taxa de ocupação  
HMVSC

Fonte: Relatório de Sustentabilidade SBIBAE 2017: <https://www.einstein.br/Pages/Home.aspx> (neste website, acessar "Responsabilidade Social", "Relatórios de sustentabilidade" e clicar em "2017 (português)").

\* Somar o referido total do Hospital Municipal Vila Santa Catarina com o referido total do Hospital Municipal Dr. Moysés Deutsch.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES  
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES  
DE RISCO"**

## Einstein | Saúde Privada – Hospitalar e Ambulatorial



O Hospital Israelita Albert Einstein é reconhecido pela **qualidade e segurança** na prestação de seus serviços à saúde, **corpo clínico** e pioneirismo na **alta tecnologia**. A Unidade Morumbi conta com 627 leitos operacionais e 35 salas cirúrgicas\* que possibilitam a realização de procedimentos cirúrgicos em diversas especialidades.

### Programa Fluxo do Paciente

O Programa foi implantado em 2010 para melhorar a **eficiência** do Einstein. O equilíbrio entre a capacidade e a demanda, aumenta a produtividade no uso de recursos. Desde o seu início, o tempo médio de permanência reduziu-se em 17%, o que representou um incremento virtual de aproximadamente 117 leitos. Outros programas de eficiência incluem produtividade de pessoas e cadeia de valor em suprimentos.

### Cirurgia Robótica

O Einstein foi o **primeiro centro acreditado pela *Surgical Review Corporation*** na América Latina recebendo médicos de outros países para treinamento avançado em Cirurgia Robótica.

Fonte: (i) Relatório de Sustentabilidade SBIBAE 2017: <https://www.einstein.br/Pages/Home.aspx> (neste website, acessar “Responsabilidade Social”, “Relatórios de sustentabilidade” e clicar em “2017 (português)"); e (ii) Healthcare Management (<http://saudeonline.grupomidia.com/healthcaremanagement/cirurgia-robotica-do-einstein-recebe-certificado-da-surgical-review-corporation/>).

\* Total de salas cirúrgicas da Unidade Morumbi

# LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

## Einstein | Saúde Privada – Hospitalar e Ambulatorial

O Einstein possui uma rede de atenção secundária distribuída nos principais bolsões de concentração de seus pacientes para oferecer serviços de pronto atendimento, medicina diagnóstica e consultas de especialidades médicas.



1 Morumbi



2 Alphaville



3 Chácara Klabin



4 Cidade Jardim



5 Ibirapuera



6 Jardins



7 Perdizes Higienópolis

### Distribuição Geográfica

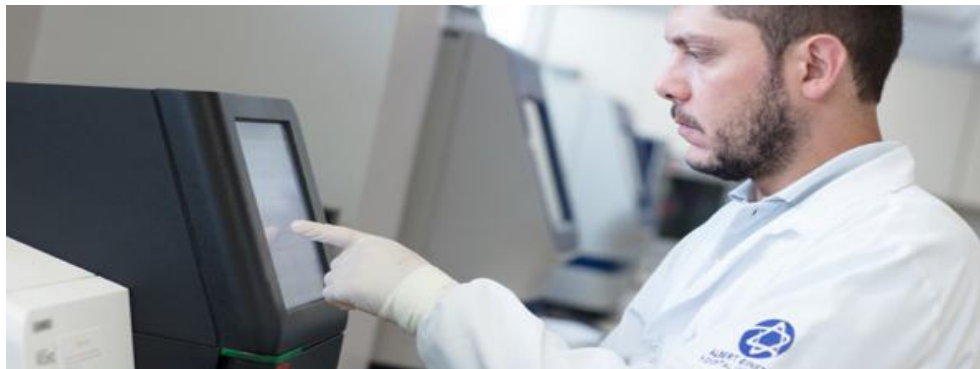


Fonte: Relatório de Sustentabilidade SBIBAE 2017: <https://www.einstein.br/Pages/Home.aspx> (neste website, acessar “Responsabilidade Social”, “Relatórios de sustentabilidade” e clicar em “2017 (português)”).

# LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

## Einstein | Medicina Diagnóstica Ambulatorial

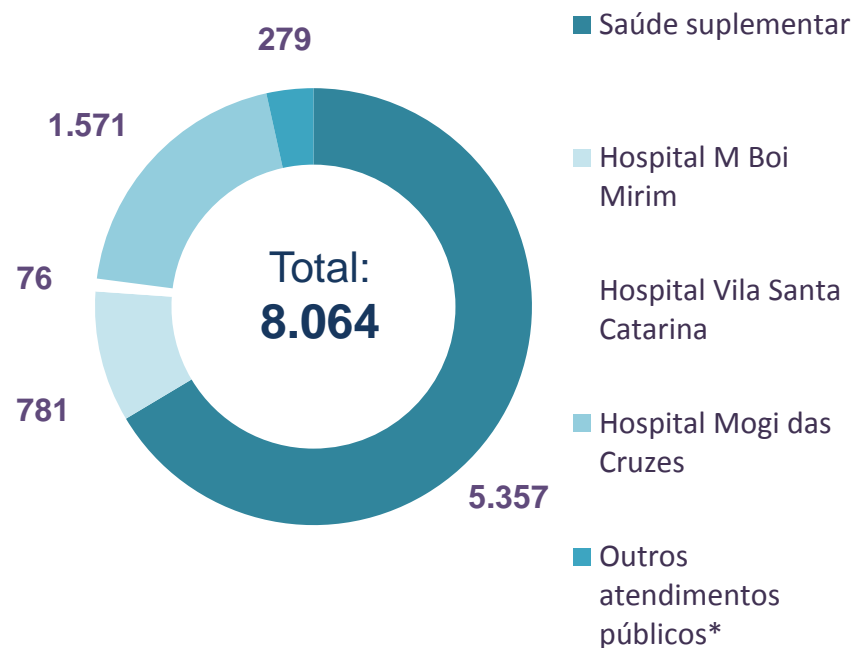
A área de Medicina Diagnóstica vem crescendo nos últimos anos e em 2017 foi responsável pela realização de mais de 8 milhões de exames laboratoriais e de imagem.



### Genômica

Por meio de seu laboratório de genômica, o Einstein oferece um amplo portfólio de exames de sequenciamento genético, comparável somente a centros internacionais de referência. Os testes tem o potencial de revolucionar a prevenção e o tratamento de doenças por meio de uma medicina cada vez mais personalizada, e vêm sendo aplicados especialmente nas áreas de oncologia, neurologia, saúde mental, nefrologia e cardiologia e diversas doenças raras.

### Número de Exames (mil unidades)



Fonte: Relatório de Sustentabilidade SBIBAE 2017: <https://www.einstein.br/Pages/Home.aspx> (neste website, acessar “Responsabilidade Social”, “Relatórios de sustentabilidade” e clicar em “2017 (português)”).

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”**



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Einstein | Saúde Pública – Hospitalar e Ambulatorial | Responsabilidade Social

### Hospitalar

Hospital  
Municipal Dr.  
Gilson de Cássia  
Marques de  
Carvalho – Vila  
Santa Catarina



Hospital  
Municipal Dr.  
Moysés Deutsch  
– M'Boi Mirim



### Ambulatorial



1  
Unidade de Pronto  
Atendimento



3  
Assistência Médica  
Ambulatorial



13  
Unidades Básicas  
de Saúde



3  
Centro de Atenção  
Psicossocial



1  
Residência  
Terapêutica

### PROADI-SUS



**PROADI SUS**  
Programa de Apoio ao Desenvolvimento  
Institucional do Sistema Único de Saúde

25  
Projetos

- Programa de Transplantes (Fígado, Rim, Pâncreas-rim, Coração, Pulmão, Intestino e Multivisceral)
- Projeto Custo e Desfecho (Maternidade, Regulação e Oncologia) - Hospital Municipal Vila Santa Catarina
- Investimento no Hospital Municipal Vila Santa Catarina
- Atendimento Pediátrico Especializado
- Capacitações
- Transplante de Medula Óssea
- Outros

### Responsabilidade Social

**Voluntariar**

533  
Voluntárias



Programa  
Einstein na  
Comunidade de  
Paraisópolis



Residencial  
Israelita Albert  
Einstein



Amigos da  
Oncologia e  
Hematologia



Programa  
Einstein na  
Comunidade  
Judaica (PECJ)

Fonte: Relatório de Sustentabilidade SBIBAE 2017: <https://www.einstein.br/Pages/Home.aspx> (neste website, acessar "Responsabilidade Social", "Relatórios de sustentabilidade" e clicar em "2017 (português)").

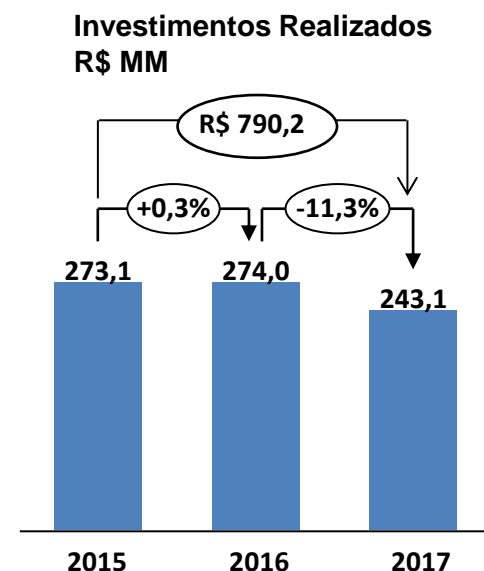
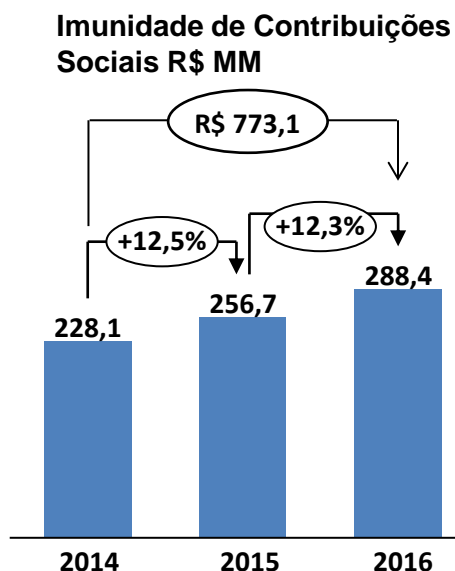
# LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"

## Einstein | PROADI-SUS

Como Hospital de Excelência reconhecidos pelo Ministério da Saúde, o Einstein participa do Programa de Apoio ao Desenvolvimento Institucional do SUS (PROADI-SUS), com outros hospitais filantrópicos – Sírio Libanês, Oswaldo Cruz, Hospital do Coração e Moinhos de Vento.

O Einstein executou 25 projetos durante o Triênio 2015 – 2017 com um dispêndio total de R\$ 790,2MM.

O valor da imunidade das contribuições sociais nos exercícios de 2014 – 2016 foi de R\$ 773,1MM.



Fonte: (i) Relatório de Sustentabilidade SBIBAE 2017: <https://www.einstein.br/Pages/Home.aspx> (neste website, acessar “Responsabilidade Social”, “Relatórios de sustentabilidade” e clicar em “2017 (português)”); e (ii) Demonstrações Financeiras SBIBAE 2017: <https://www.einstein.br/Pages/Home.aspx> (neste website, acessar “Sobre o Einstein”, “A Sociedade” e clicar em “Demonstrações Financeiras”).

# LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

## Einstein | Ensino & Educação

As atividades de ensino e educação realizadas pelo Einstein estão voltadas para as necessidades do setor de saúde e compreendem conteúdos técnicos, de gestão e de liderança em diversos níveis. O portfólio inclui cursos técnicos, de graduação em enfermagem e medicina, pós-graduação *lato sensu* (especialização), pós-graduação *stricto sensu* (mestrado) e residências médicas e multiprofissionais, além de cursos de atualização, eventos e programas *in company*.



Unidade Morumbi



Unidade Faria Lima



Unidade Francisco Morato



Unidade Paulista



Unidade Belo Horizonte



Unidade Rio de Janeiro

Fonte: Relatório de Sustentabilidade SBIBAE 2017: <https://www.einstein.br/Pages/Home.aspx> (neste website, acessar “Responsabilidade Social”, “Relatórios de sustentabilidade” e clicar em “2017 (português)”).

# LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

## Einstein | Ensino & Educação

2017 – Alunos e Participantes



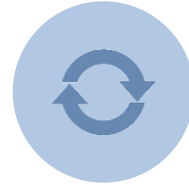
24.461  
ALUNOS e  
PARTICIPANTES



GRADUAÇÃO EM  
MEDICINA  
197  
ENFERMAGEM  
246



PÓS-GRADUAÇÃO  
LATO SENSU  
(PRESENCIAL)  
+ de 80 cursos  
4.002



CURSOS DE ATUALIZAÇÃO  
PRESENCIAL  
+ de 200 cursos  
1.924



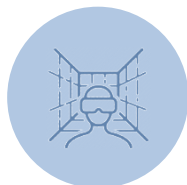
CURSOS DE  
ATUALIZAÇÃO EAD  
+ de 60 temas  
5.710



ESCOLA TÉCNICA  
5 cursos  
713



MESTRADO  
PROFISSIONAL  
33  
MESTRADO E  
DOUTORADO STRICTO  
SENSU  
54 titulados e 114  
matriculados



CENTRO DE  
SIMULAÇÃO  
REALÍSTICA  
11.636



EVENTOS  
CIENTÍFICOS  
+ 35 eventos  
14.532



MBA Executivo  
Gestão em Saúde e  
Hospitalar – Insper



29 anos de  
experiência

Fonte: Relatório de Sustentabilidade SBIBAE 2017: <https://www.einstein.br/Pages/Home.aspx> (neste website, acessar “Responsabilidade Social”, “Relatórios de sustentabilidade” e clicar em “2017 (português)”).

# LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”



## Einstein | Pesquisa

O Einstein realiza pesquisas clínicas com o objetivo de ampliar as fronteiras do conhecimento e assegurar a excelência da atenção em saúde baseada em evidências científicas. Conta com **pesquisadores, profissionais de diversas áreas e alunos de programas de mestrado e doutorado do próprio Einstein ou de outras instituições** que atuam em várias frentes:

- ✓ **Centro de Pesquisa Clínica (CPC):** coordena as pesquisas que envolvem pacientes relacionadas à epidemiologia, ao diagnóstico e ao tratamento de doenças em seres humanos
- ✓ **Núcleo de Pesquisa Experimental:** utiliza meios empíricos, como testes e análises estatísticas, para ser aplicado na melhoria da saúde da população
- ✓ **Instituto do Cérebro (InCe):** integra pesquisas básicas e pesquisas aplicadas a estudos clínicos com foco em neurociências
- ✓ **Centro de Experimentação e Treinamento em Cirurgia (CETEC):** dá suporte à pesquisa pré-clínica de novos produtos e tecnologias para emprego em procedimentos cirúrgicos
- ✓ **Núcleo de Pesquisa Assistencial:** impulsiona a geração de conhecimento científico para aperfeiçoar a prática assistencial a partir de projetos liderados pela equipe multiprofissional (enfermeiros, fisioterapeutas, psicólogos, nutricionistas, biomédicos e outros).



A **revista einstein**, periódico científico indexado no **PubMed/MEDLINE®**, publica artigos de pesquisadores do Einstein e de outras instituições



Com o intuito de estimular o estudo científico do sistema nervoso nas escolas, o Einstein promove anualmente um **curso de Neurociências e Olimpíada de**

**Neurociências de São Paulo (Brain Bee SP)**. Ambos os eventos são gratuitos, e destinados a alunos e professores da rede pública e particular do ensino básico.

Fonte: (i) Relatório de Sustentabilidade SBIBAE 2017: <https://www.einstein.br/Pages/Home.aspx> (neste website, acessar “Responsabilidade Social”, “Relatórios de sustentabilidade” e clicar em “2017 (português)”); (ii) <http://journal.einstein.br/>; e (iii) <https://brainbee.einstein.br/>.

# LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”



## Einstein | Inovação

A área de inovação orienta os esforços sistemáticos do Einstein para criar novos produtos, serviços e tecnologias na área de saúde. Em 2017 foi inaugurada a **Eretz.bio**, um centro de inovação e empreendedorismo criado para incubar *startups* e fomentar a troca de ideias.

Além do relacionamento com as startups, avanços foram alcançados nas parcerias com grandes empresas das áreas de tecnologia, de saúde e universidades e centros de pesquisa, como Samsung, Microsoft, Philips, GE, Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (Poli-USP), Instituto Tecnológico da Aeronáutica (ITA) e Instituto de Ensino e Pesquisa (Insper).

A Instituição conta com o suporte de duas estruturas internas, o **Innovation Lab**, que desenvolve novos produtos e de base tecnológica voltados à saúde, e o **Centro de Inovação Tecnológica (CIT)**, que estimula o desenvolvimento de projetos com potencial de inovação em diversas áreas do Einstein, apoia os pesquisadores na busca por financiamento externo e gerencia a propriedade intelectual da instituição.



Fonte: Relatório de Sustentabilidade SBIBAE 2017: <https://www.einstein.br/Pages/Home.aspx> (neste website, acessar “Responsabilidade Social”, “Relatórios de sustentabilidade” e clicar em “2017 (português)”).

## LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

01 O Setor de Saúde Nacional

02 Visão Geral Einstein

03 Indicadores Financeiros

04 Centro de Ensino e Pesquisa

05 Termos e Condições da Oferta

06 Fatores de Risco

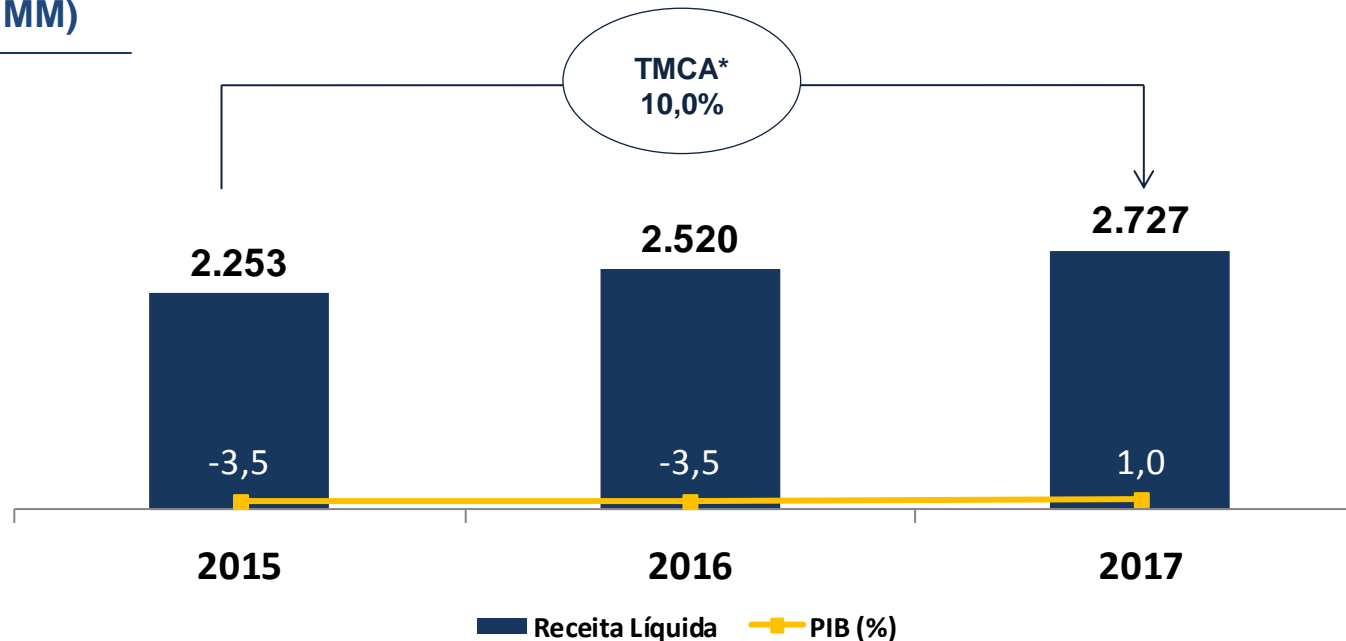
07 Contatos de Distribuição e Esclarecimento

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”**

## Indicadores Financeiros | Resultados

O Einstein vem mantendo o crescimento da receita e diversificando as suas fontes, com a expansão da Medicina Diagnóstica Ambulatorial e o Ensino.

### Receita Líquida (R\$ MM)



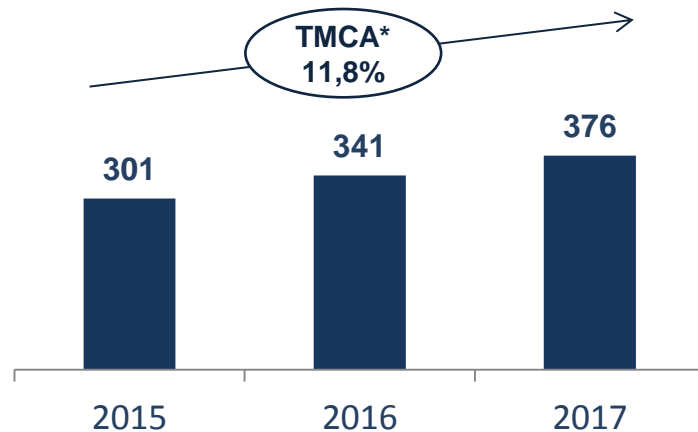
Fonte: (i) Relatório de Sustentabilidade SBIBAE 2017: <https://www.einstein.br/Pages/Home.aspx> (neste website, acessar "Responsabilidade Social", "Relatórios de sustentabilidade" e clicar em "2017 (português)"); (ii) Demonstrações Financeiras SBIBAE 2017: <https://www.einstein.br/Pages/Home.aspx> (neste website, acessar "Sobre o Einstein", "A Sociedade" e clicar em "Demonstrações Financeiras"); e (iii) Destaques Semanais e Projeções Macroeconômicas Santander: <https://www.santander.com.br/br/o-santander/analise-economica/destaques-semanais-e-projecoes-macroeconomicas> (neste website, acessar "Download Projeções" em "A Relação entre Selic e Câmbio não é Mecânica" publicado em 7 de junho de 2018)

\* TMCA = Taxa Média de Crescimento Anual

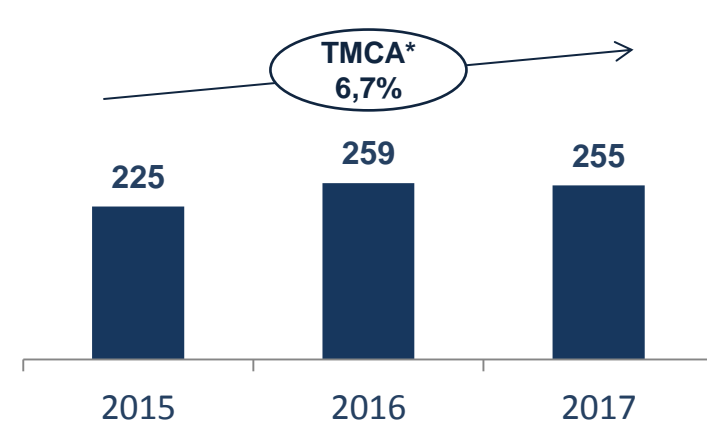
**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"**

## Indicadores Financeiros | Resultados

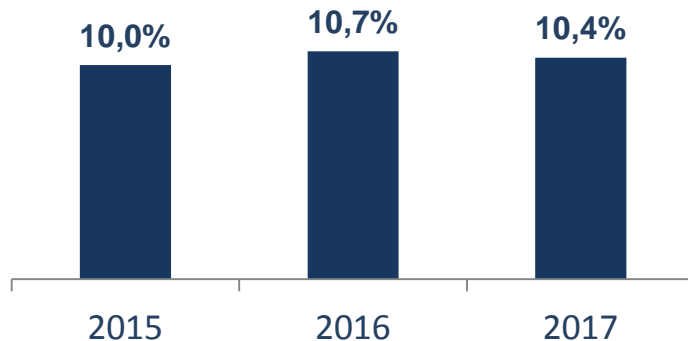
EBITDA (R\$ MM)



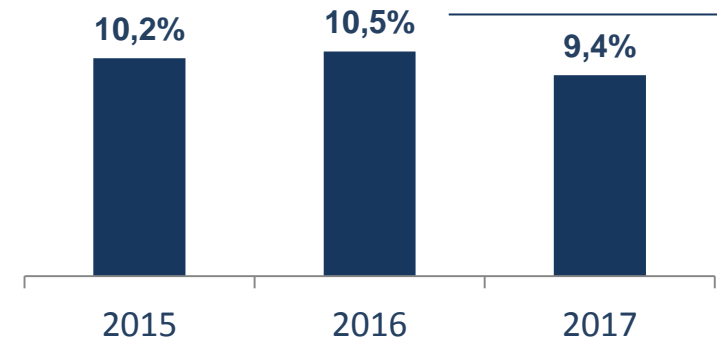
Superávit do Exercício (R\$ MM)



ROIC



ROE



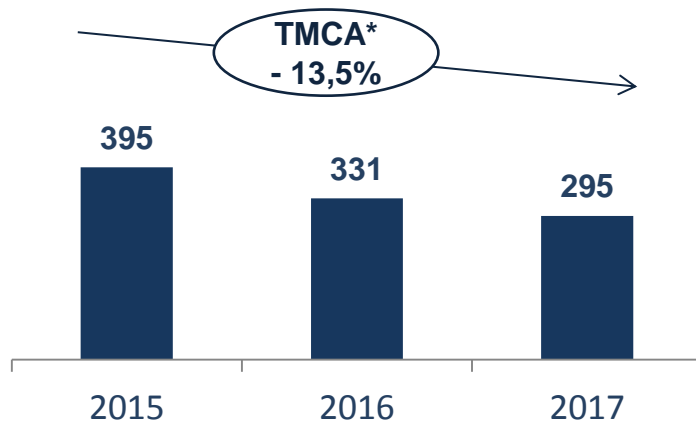
Fonte: (i) Relatório de Sustentabilidade SBIBAE 2017: <https://www.einstein.br/Pages/Home.aspx> (neste website, acessar “Responsabilidade Social”, “Relatórios de sustentabilidade” e clicar em “2017 (português)"); e (ii) Demonstrações Financeiras SBIBAE 2017: <https://www.einstein.br/Pages/Home.aspx> (neste website, acessar “Sobre o Einstein”, “A Sociedade” e clicar em “Demonstrações Financeiras”).

\* TMCA = Taxa Média de Crescimento Anual

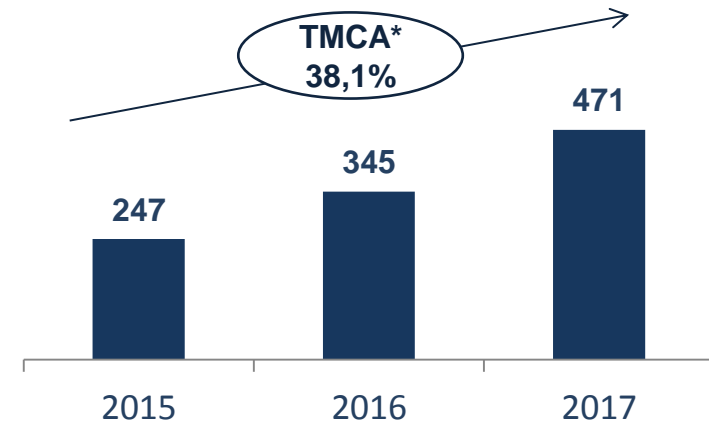
# LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

## Indicadores Financeiros | Endividamento

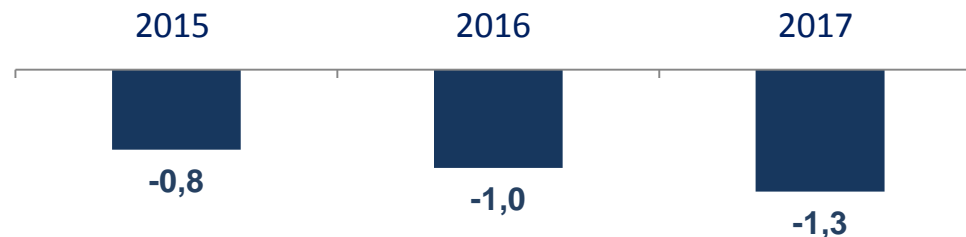
Dívida Bruta (R\$ MM)



Caixa Líquido (R\$ MM)



Dívida Líquida /EBITDA



Fonte: (i) Relatório de Sustentabilidade SBIBAE 2017: <https://www.einstein.br/Pages/Home.aspx> (neste website, acessar “Responsabilidade Social”, “Relatórios de sustentabilidade” e clicar em “2017 (português)”; e (ii) Demonstrações Financeiras SBIBAE 2017: <https://www.einstein.br/Pages/Home.aspx> (neste website, acessar “Sobre o Einstein”, “A Sociedade” e clicar em “Demonstrações Financeiras”).

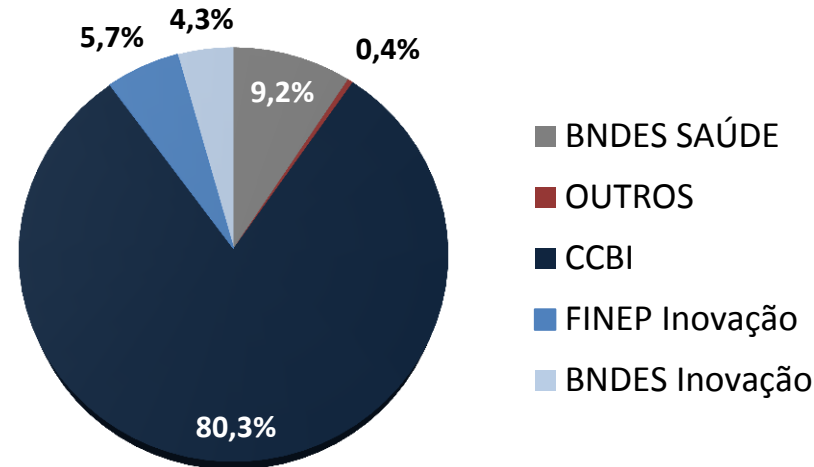
\*TMCA = Taxa Média de Crescimento Anual

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”**



## Indicadores Financeiros | Endividamento

Composição da Dívida (%)



Duração da Dívida (R\$ MM)

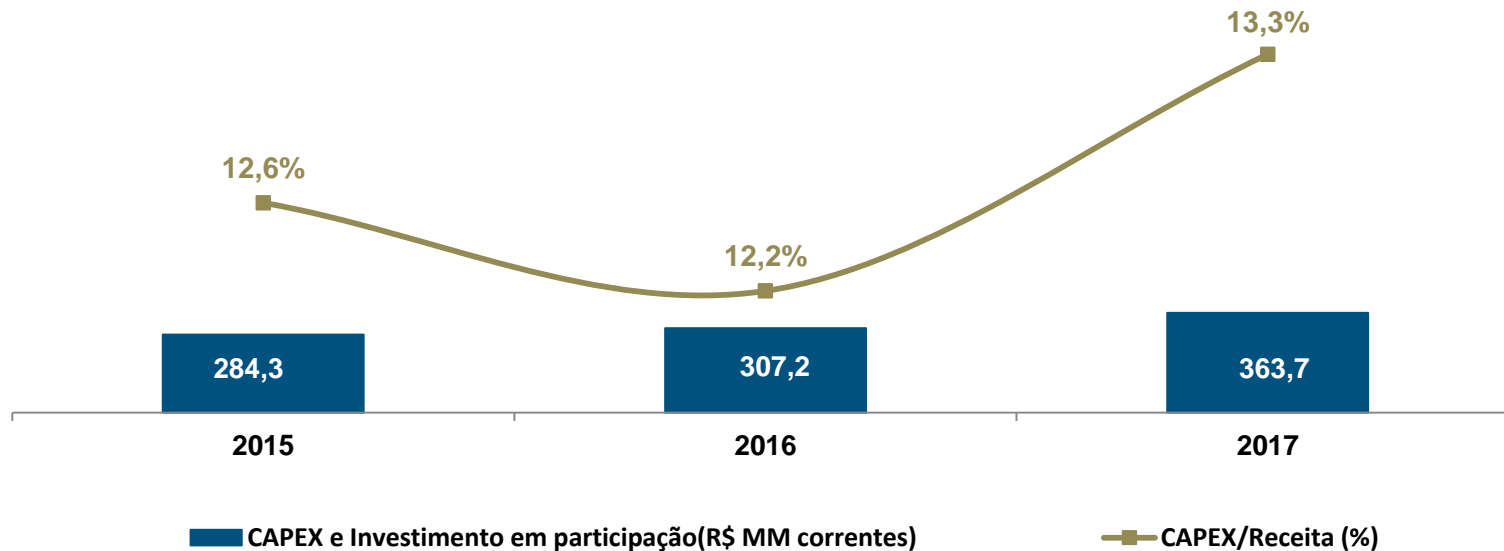


Fonte: Demonstrações Financeiras SBIBAE 2017: <https://www.einstein.br/Pages/Home.aspx> (neste website, acessar “Sobre o Einstein”, “A Sociedade” e clicar em “Demonstrações Financeiras”).

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”**

## Indicadores Financeiros | Evolução do *CAPEX* e % sobre a Receita

(Dados em R\$MM correntes)



CAPEX = (aquisição de imobilizado e intangível - valor residual do ativo permanente baixado)

Fonte: Demonstrações Financeiras SBIBAE 2017: <https://www.einstein.br/Pages/Home.aspx> (neste website, acessar "Sobre o Einstein", "A Sociedade" e clicar em "Demonstrações Financeiras").

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO"**

01 O Setor de Saúde

02 Visão Geral Einstein

03 Indicadores Financeiros

04 Centro de Ensino e Pesquisa

05 Termos e Condições da Oferta

06 Fatores de Risco

07 Contatos de Distribuição e Esclarecimento

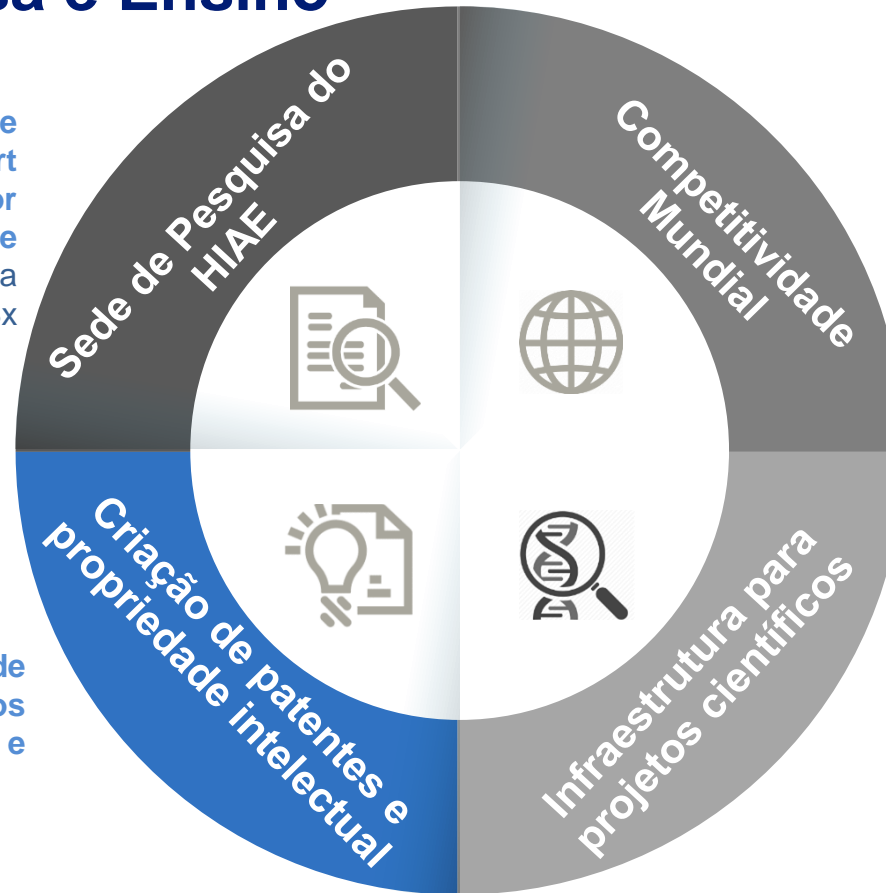
**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Centro de Pesquisa e Ensino

O Centro será a sede de **ensino e pesquisa do Hospital Israelita Albert Einstein**. O Einstein é o **maior produtor de trabalhos científicos de impacto na América Latina**, com uma produção qualitativa que supera em 3x a média brasileira da área médica.

O Centro será o local para **teste de novas tecnologias e medicamentos com potencial para patentes e propriedade intelectual**.



O Centro contará com equipamentos e recursos tecnológicos de classe mundial, o que permitirá atrair **pesquisadores e pesquisas de nível internacional**, bem como grants e doações.

O Centro possuirá a **infraestrutura** necessária para apoiar os mais diversos projetos científicos com ênfase para as **áreas de terapia celular e genética molecular**.

*Crescer as atividades de ensino e pesquisa, visando **melhorar a prática médica e assistencial**, fortalecer a reputação Institucional, **atrair pacientes** e criar **oportunidades de atração e desenvolvimento de talentos**.*

Fonte: Einstein, 2018

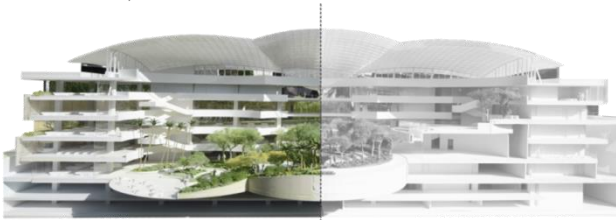
# LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

Fonte: Einstein, 2018

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Centro de Pesquisa e Ensino

Fonte: Einstein, 2018



\*



### Laboratórios de Pesquisa Clínicas

- Laboratórios
- 01 Farmácia
- 04 Consultórios para o Atendimento de Pacientes



### Centro de Biologia Experimental

- Laboratórios integrados: Citometria de Fluxo, Bioengenharia, Nanotecnologia, Microscopia e Histologia



### Centro de Terapia Celular

- 01 Sala bio-limpa em 3 níveis

### Genômica

- Laboratórios de Genética Molecular



### Imagem

- PET RM e RM 7 Tesla (Ressonância Magnética)



### Centro de Experimentação e Treinamento em Cirurgia



### Centro de Inovação Tecnológica



### Ensino

- 40 Salas de Aula



### Centro do Conhecimento

- Biblioteca e Salas de Estudo



### Espaço de Convivência



### Praça de Alimentação

- 220 assentos



### Auditório

- 400 assentos



### Centro de Dados e Área de Facilities



### Estacionamento

- 407 vagas (autos), 92 vagas (motos) e 47 vagas (bicicletas)



### Recebimento

- 3 Docas



### Investimento

- R\$ 601,1 milhões



\*



\*

A passarela será responsável pela ligação direta com o Hospital Albert Einstein, facilitando o vínculo entre Pesquisa, Ensino e Assistência

***\*Imagens meramente ilustrativas que podem não expressar com exatidão o empreendimento quando o mesmo for concluído.***

# LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”



## Terreno para construção do Centro de Pesquisa e Ensino

### FOTOS ATUAIS DO TERRENO



Fonte: Einstein, 2018.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES  
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES  
DE RISCO”**





\*

*\*Imagem meramente ilustrativa que pode não expressar com exatidão o empreendimento quando o mesmo for concluído.*

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES  
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES  
DE RISCO”**

Fonte: Einstein, 2018



\*

*\*Imagem meramente ilustrativa que pode não expressar com exatidão o empreendimento quando o mesmo for concluído.*

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES  
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES  
DE RISCO”**



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fonte: Einstein, 2018



\*



\*



\*



\*

*\*Imagens meramente ilustrativas que podem não expressar com exatidão o empreendimento quando o mesmo for concluído.*

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES  
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES  
DE RISCO”**



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fonte: Einstein, 2018



\*



\*



\*



\*

*\*Imagens meramente ilustrativas que podem não expressar com exatidão o empreendimento quando o mesmo for concluído.*

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES  
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES  
DE RISCO”**



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fonte: Einstein, 2018



*\*Imagens meramente ilustrativas que podem não expressar com exatidão o empreendimento quando o mesmo for concluído.*

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES  
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES  
DE RISCO”**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fonte: Einstein, 2018



*\*Imagens meramente ilustrativas que podem não expressar com exatidão o empreendimento quando o mesmo for concluído.*

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES  
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES  
DE RISCO”**

## Agenda

01 O Setor de Saúde

02 Visão Geral Einstein

03 Indicadores Financeiros

04 Centro de Ensino e Pesquisa

05 Termos e Condições da Oferta

06 Fatores de Risco

07 Contatos de Distribuição e Esclarecimento

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”**

## Principais Termos e Condições da Oferta

Emissora	Ápice Securitizadora S.A.
Título/Série/Emissão	Certificado de Recebíveis Imobiliários da 103ª Série da 1ª Emissão da Emissora
Lastro	Crédito Imobiliário oriundo de CCB, com destinação imobiliária, de emissão da Devedora
Devedora	Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein
Volume	R\$400.000.000,00
Valor Unitário	R\$1.000,00
Data de Vencimento	15 de agosto de 2025
Amortização Principal	Semestral, com carência de 36 meses
Pagamento de Juros	Semestral
Remuneração Teto do CRI	100% da Taxa DI
Remuneração Piso do CRI	97% da Taxa DI

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”**

## Principais Termos e Condições da Oferta

### Classificação Preliminar de Risco

"AAA(exp)sf(bra)" pela Fitch Ratings Brasil Ltda.

### Tratamento Fiscal

Para os investidores pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda, na data de elaboração e apresentação do presente material ao investidor, nos termos do art. 3º, inciso II da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004

### Resgate Antecipado Obrigatório

Os CRI serão objeto de resgate antecipado obrigatório (i) caso a Devedora efetue o pagamento antecipado total da CCB, nos termos da Cláusula 3, Parágrafo Sexto, da CCB; (ii) caso ocorra qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático da CCB, conforme descritos na Cláusula 8 da CCB; ou (iii) caso ocorra qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático da CCB, conforme descritos na Cláusula 8, Parágrafo Primeiro, da CCB e seja declarado o vencimento antecipado da CCB

### Negociação

Os CRI serão admitidos à negociação nas plataformas CETIP21 e PUMA, administradas pela B3 (Segmento CETIP UTMV) e B3, respectivamente.

### Regime de Colocação

Garantia firme para o valor total da oferta, correspondente a R\$400.000.000,00

### Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos obtidos pela Devedora serão destinados até a Data de Vencimento da CCB, qual seja, dia 14 de agosto de 2025, para o financiamento direto para a construção e desenvolvimento do Empreendimento Lastro, conforme descrito no Anexo VII do Termo de Securitização e no Anexo III da CCB

### Oferta de Resgate Antecipado dos CRI

A partir de 14 de agosto de 2019 e conforme Cláusula 7.2 do Termo de Securitização

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”**



## Principais Termos e Condições da Oferta

Garantia	Os CRI contam com Regime Fiduciário, além da Alienação Fiduciária de Imóvel em garantia das Obrigações Garantidas.
Coordenador Líder	Banco J Safra S.A.
Coordenador	BB – Banco de Investimento S.A.
Formador de Mercado	Será contratada instituição financeira para prestação de serviços de formador de mercado para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI.
Agente Fiduciário	<p>Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários CNPJ/MF 17.343.682/0001 38 Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304 CEP 22640-102, Rio de Janeiro, RJ At.: Sra. Marcelle Motta Santoro, Sra. Karolina Vangelotti e Sr. Marco Aurélio Ferreira Tel.: (21) 3385-4565 E-mail: <a href="mailto:operacional@pentagonotrustee.com.br">operacional@pentagonotrustee.com.br</a> Website: <a href="http://www.pentagonotrustee.com.br">www.pentagonotrustee.com.br</a></p> <p>Nos termos do artigo 6º, parágrafo 3º, da Instrução CVM n.º 583, de 20 de dezembro de 2016 ("<a href="#">Instrução CVM 583</a>"), as informações de que trata o parágrafo 2º do artigo 6º da Instrução CVM 583 podem ser encontradas no Anexo X do Termo de Securitização e no item "Agente Fiduciário" da seção "Características dos CRI e da Oferta", do Prospecto Preliminar.</p>

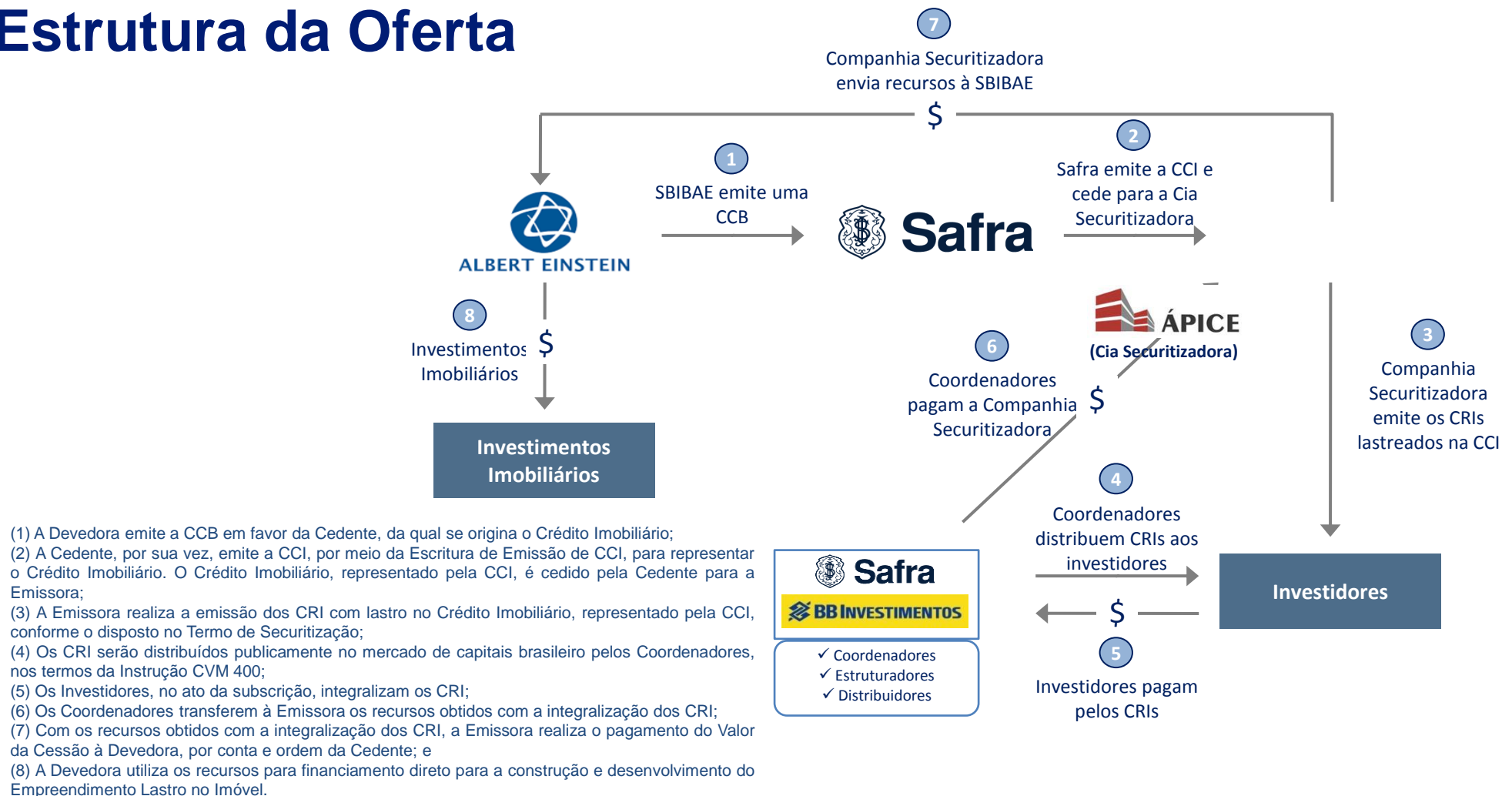
**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES  
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES  
DE RISCO”**

## Resumo da Oferta – Cronograma Tentativo

Publicação do Aviso ao Mercado e Prospecto Preliminar	15 de junho 2018
Início do <i>Roadshow</i>	25 de junho 2018
Início do Período de Reserva	25 de junho 2018
Encerramento do Período de Reserva	25 de julho 2018
Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	26 de julho 2018
Liquidação Financeira	15 de agosto 2018

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”**

## Estrutura da Oferta



- (1) A Devedora emite a CCB em favor da Cedente, da qual se origina o Crédito Imobiliário;  
 (2) A Cedente, por sua vez, emite a CCI, por meio da Escritura de Emissão de CCI, para representar o Crédito Imobiliário. O Crédito Imobiliário, representado pela CCI, é cedido pela Cedente para a Emissora;  
 (3) A Emissora realiza a emissão dos CRI com lastro no Crédito Imobiliário, representado pela CCI, conforme o disposto no Termo de Securitização;  
 (4) Os CRI serão distribuídos publicamente no mercado de capitais brasileiro pelos Coordenadores, nos termos da Instrução CVM 400;  
 (5) Os Investidores, no ato da subscrição, integralizam os CRI;  
 (6) Os Coordenadores transferem à Emissora os recursos obtidos com a integralização dos CRI;  
 (7) Com os recursos obtidos com a integralização dos CRI, a Emissora realiza o pagamento do Valor da Cessão à Devedora, por conta e ordem da Cedente; e  
 (8) A Devedora utiliza os recursos para financiamento direto para a construção e desenvolvimento do Empreendimento Lastro no Imóvel.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”**

## Agenda

- 
- 01 O Setor de Saúde
  - 02 Visão Geral Einstein
  - 03 Indicadores Financeiros
  - 04 Centro de Ensino e Pesquisa
  - 05 Termos e Condições da Oferta
  - 06 Fatores de Risco**
  - 07 Contatos de Distribuição e Esclarecimento

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 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, bem como as demais informações contidas no Prospecto Preliminar e em outros documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.*

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

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

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

*Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e sobre a Devedora, e/ou a Cedente. 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, suas controladoras, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens "4.1 Fatores de Risco" e "5.1 Riscos de Mercado", incorporados por referência ao Prospecto Preliminar.*

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES  
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES  
DE RISCO”**



## Fatores de Risco

### RISCOS RELACIONADOS À OPERAÇÃO

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

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

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

**O Crédito Imobiliário constitui o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI, no mesmo sentido, qualquer atraso ou falha pela Emissora ou, ainda, na hipótese de sua insolvência, a capacidade da Emissora em realizar os pagamentos devidos aos Titulares de CRI poderá ser adversamente afetada**

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio pro meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio, sendo que cada patrimônio é administrado separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos o Crédito Imobiliário. Com isso, o pagamento dos CRI depende do pagamento pela Devedora dos valores devidos no contexto da CCB. Desta forma, qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes valores e/ou pagamentos pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES  
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES  
DE RISCO”**

## Fatores de Risco

Adicionalmente, mesmo que o pagamento do Crédito Imobiliário tenha sido realizado pela Devedora na forma prevista na CCB, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos e/ou transferências, caso haja falha ou situação de insolvência da Emissora, o que poderá prejudicar a capacidade da mesma de promover o respectivo pagamento aos Titulares dos CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado e os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI. As regras de convocação, instalação e realização de Assembleias Gerais, bem como a implantação das definições estabelecidas pelos Titulares de CRI em tal assembleia pode levar tempo e, afetar negativamente a capacidade dos Titulares de CRI de receber os valores a eles devidos.

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

A Emissora, na qualidade de cessionária do Crédito Imobiliário, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução do Crédito Imobiliário, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade.

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

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

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

Nos termos do Contrato de Cessão, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora.

## **LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”**

## Fatores de Risco

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

Desta forma, caso a Devedora não realize diretamente o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Fundo de Despesas e sendo esse insuficiente, pelo Patrimônio Separado. Caso este não seja suficiente serão suportadas pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

### Riscos relativos à Liquidação do Patrimônio Separado

Os CRI estão sujeitos ao pagamento antecipado em caso de ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. Caso seja verificado qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Titular do CRI poderá ter seu horizonte original de investimento reduzido. Nesse contexto, a insuficiência do Patrimônio Separado pode afetar adversamente a capacidade do Titular do CRI de receber os valores que lhe são devidos antecipadamente. Em quaisquer dessas hipóteses, o Titular do CRI, com o horizonte original de investimento reduzido, poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos em investimentos que apresentem risco e retorno semelhantes ao CRI, incluindo com relação a aspectos tributários, sendo certo que não será devido pela Emissora qualquer valor adicional, incluindo multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato. Adicionalmente, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado para promoção de sua liquidação antecipada, o Titular do CRI poderá não ser capaz de realizar investimentos adicionais que apresentem a mesma remuneração buscada pelos CRI. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado (i) poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado dos CRI; (ii) devido aos prazos de cura existentes e às formalidades e prazos previstos para serem cumpridos no processo de convocação e realização da Assembleia Geral dos CRI, que deliberará sobre tais eventos, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares dos CRI; e (iii) caso não seja deliberado na Assembleia Geral dos CRI a contratação de uma nova companhia securitizadora, os CRI serão desconstituídos e os Titulares do CRI passarão a ser titulares das CCI em regime de condomínio, o que poderá resultar na perda da isenção de imposto de renda prevista no artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES  
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES  
DE RISCO”**

## Fatores de Risco

### RISCOS RELACIONADOS AO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

#### Risco de Concentração do Crédito Imobiliário e Risco de Crédito da Devedora

O Crédito Imobiliário que lastreia a presente emissão é devido integralmente pela Devedora, podendo, nos casos detalhados nas Cláusula 8 da CCB, detalhados no item "Vencimento Antecipado da CCB" da seção "Características do Crédito Imobiliário e dos Recebíveis" do Prospecto Preliminar, ser objeto de vencimento, resgate antecipado ou amortização extraordinária. 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 do Crédito Imobiliário e, consequentemente, a amortização e a remuneração dos CRI. Uma vez que os pagamentos de Remuneração e Amortização dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito da CCB, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos do Crédito Imobiliário. Caso a Devedora não tenha condições de pagar o Crédito Imobiliário, conforme prazos e condições estabelecidas na CCB e no Contrato de Cessão, os Titulares de CRI poderão vir a ser afetados negativamente.

#### O risco de crédito da Devedora e a inadimplência do Crédito Imobiliário 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 do Crédito Imobiliário.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento do Crédito Imobiliário, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

## LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”

## Fatores de Risco

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial do Crédito Imobiliário serão bem-sucedidos.

Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e Amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora do Crédito Imobiliário, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

**A cessão do Crédito Imobiliário e o pagamento do Valor da Cessão dependem da implementação de condições, estabelecidas no Contrato de Cessão, que podem não se verificar**

O pagamento do Valor da Cessão somente será realizado pela Emissora após o atendimento das condições previstas no Contrato de Cessão, conforme descritas no item "Pagamento do Valor da Cessão" da seção "Sumário dos Principais Instrumentos da Oferta — Contrato de Cessão" do Prospecto Preliminar.

A não verificação total das condições elencadas no Contrato de Cessão poderá impedir o pagamento do Valor da Cessão, com impacto aos Titulares de CRI, tendo em vista que a cessão do Crédito Imobiliário e, consequentemente, o lastro dos CRI, estarão comprometidos.

### **Riscos de Originação e Formalização do Lastro da Emissão**

O Crédito Imobiliário, conforme representado pela CCI corresponde ao fluxo devido pela Devedora no âmbito da CCB. Falhas na originação ou formalização da CCB ou da CCI, da cessão do Crédito Imobiliário, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e do Crédito Imobiliário, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES  
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES  
DE RISCO”**



## Fatores de Risco

### Risco de Vencimento Antecipado ou Resgate Antecipado do Crédito Imobiliário

A Emissora será responsável pela cobrança do Crédito Imobiliário, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução do Crédito Imobiliário e pagamento antecipado dos CRI, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização.

Nesse caso, poderia não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento.

Na ocorrência de resgate antecipado total em razão de uma Oferta de Pagamento Antecipado da CCB ou verificação um dos Eventos de Vencimento Antecipado das CCB, seja de forma automática ou não-automática, tal situação acarretará em redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares de CRI.

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

Nos termos do Parágrafo Único do Artigo 12 da Lei 9.514, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora é, em 30 de setembro de 2017, de R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais), que corresponde a pouco mais de 0,1% (um décimo por cento) do total da Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES  
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES  
DE RISCO”**

## Fatores de Risco

### Ausência de Coobrigação da Emissora

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

### Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito

A concessão do crédito à Devedora foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira da Devedora, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido. O pagamento do Crédito Imobiliário está sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento da Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

### Risco de Adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração

A Súmula n.º 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor a taxa de juros divulgada pela Anbid/CETIP (tal como o é a Taxa DI divulgada pela B3 – Segmento Cetip UTMV, na qualidade de sucessora da CETIP). A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI anteriormente divulgada pela CETIP em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a Súmula n.º 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI e da CCB, ou ainda, que a remuneração dos CRI e da CCB, nos termos da legislação brasileira aplicável à fixação de juros remuneratórios, deve ser limitada à taxa de 1% (um por cento) ao mês. Em se concretizando referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI, poderá conceder aos Titulares de CRI juros remuneratórios inferiores à atual taxa de Remuneração, bem como limitar a aplicação de juros limitado a 1% (um por cento) ao mês.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES  
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES  
DE RISCO”**

## Fatores de Risco

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

A Emissora, na qualidade de titular do Crédito Imobiliário, e o Agente Fiduciário, nos termos da Instrução CVM 583, são responsáveis por realizar os procedimentos de cobrança e execução do Crédito Imobiliário, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução do Crédito Imobiliário por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial do Crédito Imobiliário, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

### **Risco da situação patrimonial e financeira da Devedora**

Uma vez que a Devedora é responsável pelo pagamento do Crédito Imobiliário, os Titulares de CRI estão sujeitos ao risco de crédito da Devedora. Nesses casos, os Titulares de CRI poderão perder total ou parcialmente seu investimento realizado nos CRI caso a Devedora não tenha recursos suficientes para honrar com o pagamento do Crédito Imobiliário.

### **Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade**

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos do Crédito Imobiliário e dos recursos constantes da Conta do Patrimônio Separado. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da Remuneração e amortização dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial do Crédito Imobiliário, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos devidos aos Investidores.

Adicionalmente, a realização de pagamento antecipado e/ou ocorrência de vencimento antecipado da CCB poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como Remuneração dos CRI.

## **LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”**

## Fatores de Risco

### **Riscos Relacionados à Garantia das Obrigações Garantidas**

Caso ocorra o inadimplemento de qualquer Obrigação Garantida, a Emissora poderá executar a Garantia para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Nessa hipótese, o valor obtido com a execução forçada da Garantia poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, inclusive em virtude do disposto no art. 27, §5º da Lei 9.514/97, o que afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização, e, consequentemente poderia afetar de forma adversa e negativa os Titulares dos CRI.

Ademais, o procedimento de excussão da Garantia pode durar muito tempo e não se concretizar no prazo desejado pelos Titulares dos CRI.

### **Risco relativo à Guarda dos Documentos Comprobatórios da Garantia pela Devedora**

Conforme previsto na Garantia, os documentos comprobatórios da Garantia ficarão sob a guarda da Devedora, de forma que uma vez iniciada a excussão da Garantia, a Emissora poderá encontrar dificuldades em obter os referidos documentos que estão em poder da Devedora, o que poderá acarretar em atraso na excussão da Garantia, o que afetará negativamente os interesses dos Titulares de CRI.

### **Risco de Não Constituição da Garantia**

A constituição da Alienação Fiduciária, mediante registro nos competentes Registros de Imóveis e no(s) competente(s) Registros de Títulos e Documentos, não é condição para a liquidação financeira dos CRI. Sendo assim, como a subscrição e integralização dos CRI ocorrerá sem que tenha ocorrido o registro da referida Garantia de acordo com o previsto na legislação aplicável para sua constituição, os Titulares de CRI assumirão o risco de que eventual excussão dessa Garantia seja prejudicada pela ausência de tal registro.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES  
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES  
DE RISCO”**

## Fatores de Risco

### RISCOS RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA

#### **Risco do Quórum de deliberação em assembleia geral de Titulares dos CRI e necessidade de aprovação de determinadas deliberações pela Devedora**

Determinadas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais de Titulares de CRI são aprovadas por quóruns qualificados, conforme previsto no Termo de Securitização e na legislação aplicável. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Geral de Titulares de CRI, terão que aceitar as decisões tomadas pelos detentores maioria absoluta dos CRI em Circulação, exceto se quórum superior não estiver previsto no Termo de Securitização ou na legislação aplicável. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

#### **Baixa Liquidez no Mercado Secundário**

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

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.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES  
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES  
DE RISCO”**



## Fatores de Risco

### Informações acerca do futuro da Emissora e da Devedora

O Prospecto Preliminar contém informações sobre as perspectivas do futuro da Securitizadora e da Devedora que refletem as opiniões da Securitizadora e da Devedora, respectivamente, em relação a desenvolvimentos futuros e que, como em qualquer atividade econômica, envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que os desempenhos futuros sejam consistentes com essas informações. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas, dependendo de vários fatores discutidos nesta seção "Fatores de Risco" e em outras seções do Prospecto Preliminar. Os potenciais Investidores são advertidos a examinar com toda a cautela e diligência as informações acerca do futuro da Securitizadora e da Devedora e não tomar decisões de investimento unicamente baseados em previsões futuras ou expectativas. A Securitizadora e a Devedora não assumem nenhuma obrigação de atualizar ou revisar qualquer informação acerca das perspectivas de seu futuro.

### Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Como regra geral, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes decorrentes de aplicações em CRI, de 1º de janeiro de 2005, estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, Parágrafo Único, da Instrução Normativa da RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, tributos ou, ainda, 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 Investidores.

### Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado da CCB, acarretará o pré-pagamento total dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento à mesma taxa estabelecida para os CRI do capital investido pelos investidores.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES  
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES  
DE RISCO”**

## Fatores de Risco

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 poderá resultar na redução da liquidez dos CRI.

A remuneração dos CRI será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Nos termos da regulamentação em vigor, serão aceitas no Procedimento de *Bookbuilding* intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que poderá impactar adversamente a formação da taxa de remuneração final dos CRI e poderá promover a redução da liquidez esperada dos CRI no mercado secundário.

### **Indisponibilidade de Negociação dos CRI no Mercado Secundário até o Encerramento da Oferta**

O início da negociação na B3 - Segmento CETIP UTMV dos CRI ocorrerá apenas no 1º Dia Útil subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento, observado o disposto no artigo 48, inciso II, da Instrução CVM 400. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

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

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

### **A Securitizadora poderá ter dificuldades operacionais para efetuar os pagamentos devidos aos titulares dos CRI em caso de vencimento antecipado**

Em caso de vencimento antecipado, os referidos ativos deverão ser retirados dos sistemas de registro da B3 e/ou B3– Segmento Cetip UTMV, o que poderá ocasionar dificuldades operacionais de pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Caso tais dificuldades sejam enfrentadas pela Securitizadora, os Titulares de CRI poderão ser afetados de forma adversa.

## **LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 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 através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação e regulamentação em vigor. No entanto, 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 pelos Investidores dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para pleitear a eficácia ao arcabouço contratual.

### Verificação da Capacidade da Devedora de Honrar suas Obrigações

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações. Outras obrigações assumidas pela Devedora poderão comprometer a capacidade da Devedora de cumprir com o fluxo de pagamento do Crédito Imobiliário.

### Invalidez ou Ineficácia da Cessão e Transferência do Crédito Imobiliário decorrente da CCB

A cessão e transferência do Crédito Imobiliário decorrente da CCB pela Cedente podem ser invalidadas ou tornadas ineficazes após a celebração do Contrato de Cessão, impactando negativamente a rentabilidade dos Titulares de CRI, caso configurada: **(i)** fraude contra credores, se, no momento da cessão e transferência do Crédito Imobiliário, conforme disposto na legislação em vigor, a Cedente sofrer intervenção pelo Banco Central; **(ii)** fraude à execução, caso **(a)** quando da cessão e transferência, realizada por meio do Contrato de Cessão, a Cedente seja sujeito passivo de demanda judicial capaz de conduzi-la à intervenção pelo Banco Central; ou **(b)** sobre o Crédito Imobiliário cedido e adquirido pela Emissora penda, na data de aquisição, demanda judicial fundada em direito real; **(iii)** fraude à execução fiscal, se a Cedente, quando da cessão e aquisição do Crédito Imobiliário pela Emissora, realizada por meio do Contrato de Cessão, sendo sujeito passivo de débito para com a Fazenda Pública, por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa, não dispuser de bens para total pagamento da dívida fiscal; ou **(iv)** caso o Crédito Imobiliário já se encontre vinculado a outros negócios jurídicos, inclusive por meio da constituição de garantias reais.

Dessa forma, caso a validade da cessão e aquisição do Crédito Imobiliário venha a ser questionada no âmbito de qualquer desses procedimentos, eventuais contingências da Cedente, na qualidade de cedente do lastro dos CRI, poderão alcançar o Crédito Imobiliário.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES  
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES  
DE RISCO”**

## Fatores de Risco

Adicionalmente, a cessão do Crédito Imobiliário pela Cedente pode vir a ser objeto de questionamento em decorrência de intervenção ou processos similares contra a Cedente. Qualquer um dos eventos indicados acima pode implicar em efeito material adverso aos Investidores por afetar o fluxo de pagamento do Crédito Imobiliário e, conseqüentemente, dos CRI.

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

Para se realizar uma classificação de risco (*rating*), certos fatores relativos à Emissora e à Devedora e/ou aos CRI são levados em consideração, tais como a condição financeira, administração e desempenho das sociedades e entidades envolvidas na operação, bem como as condições contratuais e regulamentares do título objeto da classificação. São analisadas, assim, as características dos CRI, bem como as obrigações assumidas pela Emissora e pela Devedora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Emissora e da Devedora, dentre outras variáveis consideradas relevantes pela Agência de Classificação de Risco. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto a diversos fatores, incluindo, 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 do Crédito Imobiliário que lastreia os CRI.

Caso, a qualquer momento, a classificação de risco originalmente atribuída aos CRI e/ou à Devedora seja rebaixada, a Devedora poderá encontrar dificuldades em realizar outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, conseqüentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora e na sua capacidade de honrar com as obrigações relativas ao Crédito Imobiliário.

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 condicionam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento da classificação de risco obtida com relação aos CRI, assim como na classificação de risco corporativo da Devedora, podem obrigar esses investidores a alienar seus CRI no mercado secundário, podendo vir a afetar negativamente o preço desses CRI e sua liquidez no mercado secundário.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES  
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES  
DE RISCO”**

## Fatores de Risco

### **Possibilidade de a Agência de Classificação de Risco ser alterada sem Assembleia Geral de Titulares de CRI**

Conforme descrito no Prospecto Preliminar, a Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída, após a integralização dos CRI, por qualquer uma das seguintes empresas, pela Devedora, a seu exclusivo critério, sem necessidade de Assembleia Geral: (a) a Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 201, conjunto 181 e 182, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 02.295.585/0001-40, ou (b) a Moody's América Latina Ltda., agência de classificação de risco com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.551, 16º andar, conjunto 1601, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.101.919/0001-05, o que poderá importar em reclassificação do rating segundo critérios da nova agência de classificação de risco, podendo os CRI ser negativamente afetados.

### **Descasamento entre o índice da Taxa DI a ser utilizada e a data de pagamento dos CRI**

Os pagamentos realizados pela Securitizadora aos Titulares de CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de 1 (um) Dia Útil contado do recebimento dos pagamentos decorrentes da CCB pela Securitizadora e o pagamento de suas obrigações decorrentes do CRI. Todos os pagamentos de remuneração relacionados à CCB serão feitos com base na Taxa DI divulgada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da remuneração da CCB, por exemplo: para o cálculo da remuneração no dia 10 (dez), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 8 (oito), pressupondo-se que os dias 8 (oito), 9 (nove) e 10 (dez) são Dias Úteis. No mesmo sentido, todos os pagamentos de Remuneração relacionados aos CRI serão feitos com base na Taxa DI divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da remuneração dos CRI. Em razão disso, a Taxa DI utilizada para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI a ser pago aos Titulares de CRI poderá ser menor do que a Taxa DI divulgada nas respectivas Datas de Pagamento da remuneração dos CRI, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelo Titular de CRI.

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

# **LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”**



## Fatores de Risco

Nos termos da Cláusula 7 do Termo de Securitização, os CRI serão objeto de resgate antecipado obrigatório (i) caso a Devedora efetue o pagamento antecipado total da CCB nos termos da Cláusula 3, Parágrafo Sexto da CCB; (ii) caso ocorra qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático da CCB; ou (iii) caso ocorra qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático da CCB e seja declarado o vencimento antecipado da CCB nos termos da Cláusula 7.1.1 do Termo de Securitização.

Caso ocorra o resgate antecipado obrigatório dos CRI, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tal resgate antecipado obrigatório, não havendo qualquer garantia de que existirão, no momento do pagamento dos valores devidos em virtude do resgate antecipado obrigatório dos CRI, outros ativos no mercado de risco e retorno semelhantes aos CRI. A ocorrência de pagamentos antecipados poderá afetar a estrutura financeira na qual a emissão dos CRI foi baseada, afetando de forma adversa a expectativa de rentabilidade e os prazos de retorno dos títulos subscritos pelos investidores.

### **Risco relacionado ao endividamento total da Devedora**

A emissão da CCB pela Devedora no valor total de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) representará 57,54% (cinquenta e sete inteiros e cinquenta e quatro centésimos por cento) do endividamento total da Devedora e 14,75% (quatorze inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) do patrimônio líquido da Devedora, considerando o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017. Atualmente o endividamento da Devedora representa 10,88% (dez inteiros e oitenta e oito centésimos por cento) do patrimônio líquido da Devedora. Caso a CCB não seja paga pela Devedora, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade do Crédito Imobiliário.

### **Risco relativo à Insolvência da Devedora**

A natureza de associação civil sem fins lucrativos faz com que a Devedora esteja sujeita aos procedimentos de insolvência civil, um regime que possui menos privilégios jurídicos em relação aos demais devedores sujeitos à lei de falências.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES  
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES  
DE RISCO”**

## Fatores de Risco

A Devedora é uma associação civil sem fins lucrativos, não sendo caracterizada portanto como uma sociedade empresária sujeita aos institutos previstos na Lei nº 11.101, como recuperação judicial, recuperação extrajudicial e falência. Consequentemente, aplica-se à Devedora, em eventual cenário de insolvência, as regras relativas à insolvência civil, regulada pelos artigos 748 e seguintes da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 (Código de Processo Civil anterior), conforme estabelecido no art. 1.052 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil).

Em um cenário de insolvência, o devedor poder acordar com seus credores a forma de pagamento de seus débitos no procedimento de insolvência civil (art. 783 do CPC/73). A Lei nº 11.101, por meio dos institutos das recuperações judicial e extrajudicial, apresenta regras expressas que favorecem o acordo com os credores, bem como indica expressamente diferentes meios de recuperação do devedor, a fim de que a empresa em recuperação possa retomar a sua capacidade de honrar com as obrigações decorrentes de suas atividades. A título exemplificativo, em uma recuperação judicial ou extrajudicial, todos os credores submetidos a esses procedimentos receberão seus créditos na forma prevista no plano de recuperação, o qual deve ser aprovado pelos credores de acordo com os critérios e quóruns estabelecidos na lei. Em uma insolvência civil, por outro lado, o acordo sobre a forma de pagamento aos credores deve ter a concordância da totalidade dos credores do devedor, o que consequentemente torna mais difícil a sua aprovação.

O fato de a Devedora estar sujeita às regras de insolvência civil e não às previstas na Lei nº 11.101 poderá, portanto, fazer com que a Devedora tenha maior dificuldade em se recuperar economicamente e honrar com suas obrigações perante seus credores em um eventual processo de insolvência civil, principalmente se comparado com os processos de recuperação judicial ou extrajudicial, ou de falência. Consequentemente os titulares dos CRI poderão ter maiores dificuldades de reaver os valores investidos em casos de insolvência da Devedora, se comparado às sociedades empresárias devedoras sujeitas às regras da Lei nº 11.101.

Portanto, o instituto da insolvência desfavorece a Devedora (como única devedora do Crédito Imobiliário que lastreia os CRI) e seus credores, visto que o instituto da falência cria mecanismos mais amplos de recuperação do devedor.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES  
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES  
DE RISCO”**

## Fatores de Risco

### RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA

**A perda de membros da administração ou de outros profissionais estratégicos da Devedora, ou a incapacidade de a Devedora atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso sobre as atividades da Devedora, situação financeira e resultados operacionais**

A capacidade de a Devedora manter uma posição competitiva depende dos serviços da administração e dos serviços ligados à área de saúde da Devedora e nem todas essas pessoas estão sujeitas a contrato de trabalho de longo prazo ou a pacto de não concorrência. Portanto, a Devedora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua administração e sua área de saúde. A perda dos serviços de membros da alta administração e da área de saúde ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso nas atividades da Devedora, com potencial impacto negativo na sua situação financeira, em seus resultados e nos fluxos de pagamentos dos CRI.

**A concorrência de outros hospitais e clínicas poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora de manter ou de aumentar seu superávit**

A Devedora atua em um setor competitivo com outros hospitais e clínicas que oferecem serviços semelhantes aos seus, cujo enfoque está na qualidade no preço, e na variedade da oferta de novos serviços. Esse ambiente competitivo pode afetar negativamente os resultados dos hospitais. Avanços significativos dos concorrentes da Devedora podem afetar suas atividades, sua situação financeira e seus resultados operacionais.

**As receitas e resultados operacionais da Devedora dependem significativamente dos pagamentos recebidos das operadoras de planos de saúde. Se a Devedora não for capaz de manter e negociar contratos em condição favoráveis com as operadoras de planos de saúde, a sua receita pode ser afetada**

A maior parte da receita operacional bruta da Devedora decorre de pagamentos feitos por operadoras de planos de saúde, em especial de grande porte, que possuem um considerável poder de barganha na negociação dos contratos.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES  
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES  
DE RISCO”**

## Fatores de Risco

Os contratos são celebrados e negociados individualmente em relação a cada unidade de atendimento e a capacidade da Devedora de negociar contratos favoráveis com as operadoras de planos de saúde afeta as receitas e os resultados operacionais dessas unidades. Os contratos com as operadoras de planos de saúde têm prazo indeterminado e geralmente podem ser rescindidos por qualquer das partes após uma notificação prévia de trinta dias, sem nenhuma penalidade. As operadoras de planos de saúde são obrigadas por lei a submeter a Agência Nacional de Saúde o pedido de cancelamento de qualquer contrato e apresentar prestador de serviço substituto para obter a aprovação da ANS. As tabelas de pagamento desses contratos geralmente são renegociadas anualmente. A Devedora não pode garantir que serão mantidos todos os contratos com as operadoras de planos de saúde ou que os termos e condições destes contratos serão economicamente benéficos e viáveis.

Além disso, a ANS é responsável por determinar o percentual máximo que as operadoras de planos de saúde podem aumentar anualmente o preço dos planos de saúde individuais ou familiares. A Devedora não pode assegurar que a ANS não irá impor, no futuro, controles de preços adicionais ou mais restritivos aos planos de saúde, o que poderia levar as administradoras de planos de saúde a pressionar a Devedora por reajustes menores que os historicamente praticados. A perda de um ou mais destes clientes significativos poderá afetar adversamente a receita operacional e o resultado das atividades da Devedora, podendo ocasionar um impacto adverso na capacidade da Devedora de arcar com suas obrigações decorrentes da CCB e, conseqüentemente afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

**Os pagamentos por serviços prestados por meio de operadoras de planos de saúde estão sujeitos a um complexo processo de análise, o que pode resultar em atrasos nos pagamentos e afetar negativamente o fluxo de caixa da Devedora**

Os pagamentos dos serviços de saúde prestados por meio de plano de saúde privados estão sujeitos a procedimentos de análises que podem tomar um prazo longo e afetar adversamente o fluxo de caixa da Devedora. Geralmente, antes que a Devedora fature serviços aos planos de saúde, ela deve apresentar detalhadamente a documentação médica, informações relacionadas aos serviços prestados e todos materiais e medicamentos incorridos na prestação dos serviços. As operadoras de planos de saúde, então, analisam meticulosamente a documentação e as informações prestadas e, frequentemente, solicitam esclarecimentos adicionais no processo de definição dos montantes a serem pagos à Devedora. Esse complexo processo de análise dos pagamentos dos serviços de saúde pode resultar em atrasos nos pagamentos e poderá afetar adversamente a receita operacional e o resultado das atividades da Devedora, podendo ocasionar um impacto adverso na capacidade da Devedora de arcar com suas obrigações decorrentes da CCB e, conseqüentemente afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES  
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES  
DE RISCO”**

## Fatores de Risco

### **A Devedora pode gerar menores receitas em uma desaceleração do mercado**

Todas as receitas da Devedora decorrem exclusivamente de operações no Brasil, que recentemente experimentou condições macroeconômicas fracas e continua a enfrentar dificuldades econômicas. Por conseguinte, um agravamento das condições econômicas e de emprego pode resultar em redução de beneficiários de planos de saúde privados e na redução do volume de pacientes e das taxas de reembolso, o que poderia afetar adversamente os negócios, resultados operacionais e condição financeira da Devedora e sua capacidade de pagamento da CCB e, consequentemente dos CRI.

### **O desempenho da Devedora depende da sua capacidade de ser um parceiro atraente para médicos independentes**

A maioria dos médicos que trabalham ou usam as unidades de atendimento da Devedora são profissionais independentes e não funcionários da Devedora. Como tal, eles podem escolher livremente para qual hospital desejam encaminhar os pacientes. Como resultado, o sucesso e a vantagem competitiva da Devedora depende, em parte, do número e da qualidade dos médicos que trabalham ou usam suas unidades, das práticas de admissão e utilização desses médicos e da manutenção de boas relações com esses médicos.

Se a Devedora não puder fornecer pessoal de suporte adequado, equipamentos tecnologicamente avançados ou instalações hospitalares que atendam às necessidades desses médicos e seus pacientes, ou se não puder manter boas relações com a os médicos, eles podem ser desencorajados a encaminhar pacientes para as instalações da Devedora. Consequentemente, as admissões podem diminuir e o desempenho operacional da Devedora pode ser reduzido, afetando sua capacidade de pagamento da CCB e, consequentemente, dos CRI.

**O desempenho da Devedora depende da sua capacidade de atrair e reter funcionários qualificados de assistência médica, assistencial e administrativa e a Devedora enfrenta concorrência por pessoal que pode aumentar os custos trabalhistas e afetar os resultados operacionais**

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES  
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES  
DE RISCO”**



## Fatores de Risco

Além dos médicos independentes que utilizam as unidades da Devedora, a operação da Devedora depende dos esforços, habilidades e experiência do corpo administrativo e de apoio responsável pela sua operação diária, incluindo enfermeiros, farmacêuticos, técnicos laboratoriais e outros profissionais de saúde. Em razão da baixa oferta no Brasil de mão de obra médica qualificada e de profissionais da área de saúde, a Devedora pode ter dificuldades em atrair e reter esses profissionais em número suficiente no futuro. Além disso, a Devedora pode experimentar níveis de rotatividade maiores que os habituais em razão da competição por mão de obra clínica qualificada. A Devedora compete com outros prestadores de serviços de saúde na atração e retenção do seu corpo administrativo e de apoio responsável pela operação diária dos seus hospitais, incluindo enfermeiros e outros profissionais de saúde não médicos. A Devedora pode não ser capaz de recrutar e reter esses profissionais, em particular em tempos de maior concorrência, ou pode ser obrigada a aumentar os salários e os benefícios para atrair e reter seu corpo administrativo, médico, de apoio médico ou contratar profissionais temporários ou permanentes com custos mais elevados.

A atividade sindical também pode afetar adversamente os custos com pessoal ou afetar a Devedora de forma adversa. Os níveis salariais dos funcionários da Devedora podem ser aumentados em razão da alteração da legislação aplicável e da celebração de acordos coletivos e outros fatores, como o crescimento econômico no Brasil. Os funcionários da Devedora são representados por sindicatos com os quais, a Devedora é obrigada a negociar anualmente reajustes salariais, benefícios, horários e horas de trabalho e outros termos e condições das relações de trabalho. Em função dessa negociação com esses sindicatos, a Devedora pode ter que aumentar os níveis salariais ou conceder benefícios adicionais em montante superior à variação da inflação.

Os salários e benefícios dos funcionários representam custos significativos para a Devedora. Os custos associados aos potenciais aumentos salariais podem reduzir a competitividade da Devedora e as suas margens de podem ser impactadas negativamente, uma vez que pode não ser possível repassar completamente os custos dos aumentos salariais na operação com as operadoras. A materialização de qualquer um dos riscos acima mencionados pode afetar materialmente a Devedora e, portanto, resultar em um impacto adverso na capacidade da Devedora de arcar com suas obrigações decorrentes da CCB e, conseqüentemente afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

**Se a Devedora não aprimorar continuamente as suas atividades com a mais recente tecnologia e equipamentos médicos disponíveis, a capacidade de manter e expandir seus mercados pode ser prejudicada**

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES  
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES  
DE RISCO”**

## Fatores de Risco

Os avanços na medicina moderna são impulsionados em grande parte pelos desenvolvimentos tecnológicos. A tecnologia de informação e equipamentos utilizados estão em rápida e constante evolução, e, como resultado, fabricantes e distribuidores continuam a oferecer produtos novos e atualizados para prestadores de serviços de saúde, como a Devedora, de forma contínua.

Por esta razão, torna-se necessária a aquisição dos equipamentos de última geração para manter o nível de competitividade. Também pode-se ter problemas para encontrar fontes de financiamento em termos favoráveis para a aquisição de tecnologia de informação e equipamentos em geral. Esses aumentos de custos podem afetar negativamente os negócios da Devedora e resultados operacionais, pois talvez não se consiga repassar esses aumentos de custos os planos de saúde e pacientes, portanto, resultar em um impacto adverso na capacidade da Devedora de arcar com suas obrigações decorrentes da CCB e, conseqüentemente afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

### **Eventuais problemas no sistema de tecnologia da informação da Devedora poderão prejudicar suas operações**

As operações da Devedora dependem criticamente do desempenho do seu sistema de tecnologia da informação.

O sistema de tecnologia da informação da Devedora pode ser vulnerável a danos de várias fontes, incluindo falhas de rede e de telecomunicações, falhas humanas e desastres naturais. Uma falha nos sistemas de informação, assim como nos sistemas de segurança e backup, poderá ocasionar a perda das informações dos pacientes arquivadas pela Devedora, causar um aumento no tempo para a realização dos atendimentos aos pacientes e comprometer o processamento de exames assim como comprometer o sistema de cobranças, o que poderá ter um efeito adverso na imagem da Devedora, nas suas atividades, condição financeira e nos resultados de suas operações, podendo ocasionar um impacto adverso na capacidade da Devedora de arcar com suas obrigações decorrentes da CCB e, conseqüentemente afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

**O aumento no nível de endividamento da Devedora pode afetar negativamente a sua capacidade de refinarçar o endividamento existente ou de colocar capital adicional para financiar suas operações, limitar sua capacidade de reagir às mudanças na economia ou em sua indústria e impedir que a Devedora atenda as obrigações nos termos dos acordos relacionados ao seu endividamento**

## **LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”**

## Fatores de Risco

A alavancagem da Devedora pode ter consequências materiais, incluindo:

aumento da vulnerabilidade a desacelerações ou mudanças adversas em condições econômicas, industriais ou competitivas gerais e mudanças adversas nos regulamentos governamentais;  
exigência de parcela substancial dos fluxos de caixa das operações a serem dedicados ao pagamento de principal e juros sobre seu endividamento, reduzindo a capacidade de usar seus fluxos de caixa para financiar suas operações, despesas de capital e oportunidades futuras de atividades;  
limitação da sua capacidade de fazer investimento estratégicos ou em fazendo tais investimentos ser obrigada a realizar desinvestimentos não estratégicos; e  
limitação da sua capacidade de obter financiamento adicional para capital de giro, despesas de capital, desenvolvimento de linha de produtos ou serviços, requisitos de serviço da dívida, aquisições e propósitos corporativos ou outros.

**Decisões contrárias em um ou mais processos judiciais ou administrativos nos quais a Devedora é parte, ou que pode vir a ser parte, poderão afetar adversamente a Devedora e as provisões podem não ser suficientes para atender a eventuais condenações o que pode afetar adversamente seus resultados**

A Devedora é parte em diversos processos na esfera judicial e na administrativa, incluindo ações cíveis, trabalhistas, tributárias e previdenciárias, tendo, constituído, quando justificável, provisão em suas demonstrações financeiras. Não é possível garantir que a Devedora não será parte em novos processos administrativos e judiciais de natureza cível, tributária e trabalhista.

As provisões constituídas nas demonstrações financeiras para os processos dos quais a Devedora é parte podem não ser suficientes para cobrir os custos totais decorrentes dos processos. Adicionalmente, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Devedora provisiona os valores referentes aos processos em que seus assessores jurídicos externos consideram que têm chance de perda provável. No entanto, a Devedora não provisiona em suas demonstrações financeiras e valores relativos a processos com probabilidade de perda classificada pelos assessores legais externos da Devedora como possível ou remota.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES  
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES  
DE RISCO”**

## Fatores de Risco

Novos processos ou procedimentos em andamento podem os resultados financeiros da Devedora e, conseqüentemente, sua capacidade de pagamento da CCB e, conseqüentemente, dos CRI.

### **Demandas relativas a imperícia médica e outros litígios do gênero poderão fazer com que a Devedora incorra em custos significativos**

De modo geral, profissionais de serviços de assistência à saúde estão sujeitos a ações judiciais sob a alegação de falta grave ou negligência.

A Devedora está sujeita a processos judiciais relacionados à atividades médica e assistencial, responsabilidade civil geral e outras no curso normal dos seus negócios. Algumas dessas ações podem envolver valores, bem como custos de defesa significativos. Esses processos também podem ter um efeito adverso sobre a reputação da Devedora e, conseqüentemente, a base de pacientes da Devedora. Não é possível prever o resultado desses processos ou o efeito que as apurações em tais ações judiciais podem ter sobre a Devedora. Em alguns casos, tais assuntos podem ser resolvidos através de negociação de acordos. Os valores que a Devedora pode vir a pagar para resolver qualquer um desses assuntos podem ser relevantes.

### **As atividades da Devedora estão sujeitas a extensa regulamentação, o que, em caso de alterações, podem vir a afetar adversamente as suas atividades**

O setor hospitalar brasileiro está sujeito a extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, bem como a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. A Devedora é obrigado a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolver a sua atividade, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora. As operações da Devedora também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas normas ambientais podem fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para cumpri-las e outros custos adicionais, assim como podem proibir ou restringir severamente as atividades da Devedora. As leis que regem o setor hospitalar brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e podem afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais da Devedora, com potencial impacto na capacidade de a Devedora adimplir as suas obrigações no âmbito da Oferta.

## **LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”**

## Fatores de Risco

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

A Devedora está sujeita à legislação federal, estadual e municipal bem como à regulamentação de diversos órgãos governamentais, inclusive aqueles relacionados a procedimento e níveis de segurança impostos pelo Ministério da Saúde, ANVISA, secretarias estaduais e municipais de saúde e vigilância sanitária da localidade em que a Devedora esteja situada. A Devedora também está sujeita ao cumprimento de normas relacionadas à obtenção de licenças de funcionamento, proteção ambiental, ao bem-estar, à segurança do trabalho, à coleta, ao manuseio, transporte e descarte de resíduos de saúde, tais como amostras para exames médicos (inclusive de sangue), bem como de outros resíduos contaminantes e de materiais radioativos. Ademais, existem requisitos relacionados à segurança no trabalho para empregados ligados à saúde. Esta regulamentação, entre outras questões, demanda a execução de controles de segurança no trabalho, roupas e equipamentos protetores necessários para minimizar a exposição e a transmissão de doenças infectocontagiosas. A Devedora não é capaz de garantir que as agências reguladoras ou poder judiciário irá concluir pelo cumprimento pleno dos requisitos dessas leis e regulamentos, ou que a Devedora será capaz de ser adequar e cumprir, em tempo hábil, com novas leis ou regulamentos. Além disso, as atividades da Devedora podem estar sujeitas a regulamentos estaduais ou municipais específicos, como leis de zoneamento, supressão de vegetação, descarte de resíduos e produtos controlados.

O eventual descumprimento das normas aplicáveis poderá acarretar, dentre outras consequências, em sanções administrativas, civis ou penais, resultando em efeitos adversos tais como: (i) advertências; (ii) medidas cautelares; (iii) perda de licenças necessárias para a condução de seus negócios; (iv) fechamento de unidades; e (v) multas. Essas penalidades poderão ter um efeito material adverso sobre a imagem e as atividades da Devedora, ocasionando um impacto adverso na capacidade da Devedora de arcar com suas obrigações decorrentes da CCB e, consequentemente, afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Atualmente, está em tramitação no Congresso Nacional um projeto de lei para alterar a Lei 9.656, que regula os planos de saúde. Não é possível prever como a discussão em torno do projeto de lei vai evoluir, tampouco prever qual será o texto definitivo do projeto de lei, e, quando aprovada, como afetará os negócios da Devedora. Adicionalmente, a observância de novas obrigações e determinações legais poderia acarretar custos adicionais sobre o resultado das operações da Devedora.

## LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”



## Fatores de Risco

**O surgimento e os efeitos relacionados a uma pandemia, epidemia ou surto de uma doença infecciosa podem afetar adversamente as atividades da Devedora**

Se uma pandemia, epidemia, surto de doença infecciosa ou outra crise de saúde pública ocorrer em uma área em que a Devedora opera, as suas atividades podem ser prejudicadas. Tal crise pode diminuir a confiança nas instituições de saúde, especialmente nos hospitais que falhem em diagnosticar pronta e precisamente, ou tratar pacientes afetados por doenças infecciosas. Se alguma das instalações da Devedora estiver envolvida, ou for considerada envolvida, no tratamento de pacientes de uma doença infecciosa, os pacientes podem cancelar procedimentos eletivos ou não procurar os cuidados necessários nas instalações da Devedora. Além disso, uma pandemia, epidemia ou surto de doença infecciosa pode afetar negativamente as atividades da Devedora, causando o desligamento temporário ou a dispersão de pacientes, interrompendo ou atrasando a entrega de suprimentos ou causando escassez de pessoal nas instalações da Devedora. Os planos contra desastres e os protocolos de doenças infecciosas podem não ser suficientes em caso de surgimento de uma pandemia, epidemia ou surto infeccioso o que pode afetar negativamente as atividades da Devedora e, portanto, resultar em um impacto adverso na capacidade da Devedora de arcar com suas obrigações decorrentes da CCB e, consequentemente afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

**A demanda por serviços prestados pelas unidades da Devedora pode ser afetada por fatores além do controle da Devedora**

As admissões, bem como tendências de acuidade podem ser afetadas por fatores além do controle da Devedora. Por exemplo, desligamentos não planejados ou indisponibilidade das unidades da Devedora devido ao clima ou a outros eventos imprevistos, diminuição nas tendências de ofertas de serviços de alta acuidade, mudanças na concorrência de prestadores de serviços externos, rotatividade de médicos que indicam ou remetem pacientes aos hospitais da Devedora, ou mudanças na tecnologia médica podem ter impacto na demanda de serviços nos hospitais da Devedora. O impacto desses ou outros fatores que fujam do controle da Devedora pode ter um efeito adverso nos negócios, posição financeira e resultados operacionais da Devedora e, portanto, resultar em um impacto adverso na capacidade da Devedora de arcar com suas obrigações decorrentes da CCB e, consequentemente afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES  
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES  
DE RISCO”**

## Fatores de Risco

**Existem riscos para os quais a Devedora pode não ter cobertura de seguro, e a materialização de tais riscos não segurados pode afetar a Devedora adversamente**

A Devedora não pode garantir que em todas as circunstâncias suas apólices de seguro sejam adequadas ou suficientes para a proteger contra todos os riscos. Além disso, não pode garantir que possa manter suas apólices de seguro, com a mesma ou com outras companhias de seguro, similares às que atualmente contrata. Além disso, a Devedora está sujeita a riscos para os quais não tem seguro, como a guerra, atos fortuitos, incluindo furacões e outros eventos de força maior. A ocorrência de um prejuízo significativo que não esteja segurado ou indenizável, ou que é apenas parcialmente segurado ou indenizável, pode exigir que a Devedora destine recursos significativos para cobrir tais prejuízos, o que pode afetar a Devedora adversamente e, portanto, resultar em um impacto adverso na capacidade da Devedora de arcar com suas obrigações decorrentes da CCB e, consequentemente afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

**Os controles internos da Devedora podem ser insuficientes para prevenir ou detectar violações de leis aplicáveis ou de políticas internas por integrantes da administração, empregados e fornecedores da Devedora, incluindo violações de leis antifraude, anticorrupção, antissuborno e outras leis e regulamentações similares. Violações ou alegações e investigações de violações de tais leis pode trazer danos à reputação da Devedora, bem como podem afetar as atividades, resultados operacionais e condição financeira da Devedora de forma material**

A Devedora está sujeita à legislação e regulamentação anticorrupção e antissuborno, incluindo a Lei Anticorrupção, que prevê rigorosa responsabilização nas esferas administrativas, civil e penal. Não é possível garantir que os controles internos e procedimentos de *compliance* existentes da Devedora são suficientes para prevenir ou detectar toda conduta inapropriada, fraude ou violações a legislação aplicável ou políticas internas pelos empregados, integrantes da administração, fornecedores e outros agentes da Devedora. A falha em cumprir a Lei Anticorrupção, qualquer outra legislação ou regulamentação anticorrupção, ou qualquer política interna relevante da Devedora, ou qualquer alegação ou qualquer investigação de possíveis condutas, em qualquer caso envolvendo a Devedora ou qualquer de seus empregados e integrantes de sua alta administração, afiliados, fornecedores ou outros agentes, podem resultar em penalidades, multas, sanções, perda de licenças de operação ou dano significativo à reputação da Devedora, o que pode afetar da Devedora adversamente.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES  
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES  
DE RISCO”**

## Fatores de Risco

### Risco de Mercado

Além dos riscos indicados no Prospecto Preliminar, a Devedora está exposta a riscos de mercado envolvendo, principalmente, a possibilidade de flutuação na inflação e mudanças nas taxas de juros, além dos riscos de crédito e de liquidez.

#### **O aumento da inflação e variações das taxas de juros podem ter um efeito adverso significativo nos negócios da Devedora**

Os efeitos da inflação podem aumentar no futuro os custos dos materiais e mediante das dívidas da Devedora. Os resultados das operações e a situação financeira da Devedora também são afetados pelas variações das taxas de juros. O Brasil tem um histórico de altas taxas de juros devido às políticas monetárias adotadas para combater a inflação. Não há garantias de que o Governo Federal deixará de adotar tais medidas para controlar a inflação, o que poderá impactar negativamente os negócios e a condição financeira da Devedora.

#### **Alterações na política monetária e nas taxas de juros podem prejudicar os negócios da Devedora e sua capacidade de pagamento do Crédito Imobiliário, afetando, por consequência, a capacidade da Emissora de realizar os pagamentos dos CRI**

O Governo Federal, por meio do COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de novas elevações das taxas de juros ou não redução, poderá afetar o desempenho da economia, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar aumento da recessão, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios da Devedora e sua capacidade de pagamento do Crédito Imobiliário e, consequentemente, a capacidade da Emissora de pagamento dos CRI.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES  
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES  
DE RISCO”**

## Fatores de Risco

### Risco de liquidez

É o risco de a Devedora não dispor de recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos. Caso isso venha a ocorrer, o pagamento do Crédito Imobiliário pela Devedora, e, portanto, dos CRI, poderá ser negativamente impactado.

### Risco de mudanças contábeis

No processo de convergência para o International Financial Reporting Standards ("IFRS"), além dos pronunciamentos contábeis já emitidos, espera-se que o CPC emita novos pronunciamentos no futuro. Esses eventos estão fora do controle da Devedora e a Devedora não pode prever o conteúdo de tais novos pronunciamentos contábeis. Este conjunto de novos pronunciamentos pode afetar os resultados de operações da Devedora e, conseqüentemente, a capacidade da Devedora em adimplir com suas obrigações de pagamento assumidas no âmbito do Crédito Imobiliário. Adicionalmente, estes pronunciamentos contábeis podem alterar o modo como a Devedora elabora suas futuras demonstrações financeiras e acarretar eventual descumprimento de Cláusulas de covenants e eventuais renegociações com os bancos, o que pode impactar na sua capacidade de pagamento do Crédito Imobiliário.

### Risco macroeconômico

O mercado brasileiro é influenciado pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive Estados Unidos, da União Europeia e de outras economias emergentes. Apesar de a conjuntura econômica desses países ser significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode ter um efeito adverso relevante sobre os mercados financeiro e de capitais brasileiro. Crises nos Estados Unidos, na União Europeia ou em países emergentes podem reduzir o interesse de investidores nos valores mobiliários de companhias brasileiras.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES  
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES  
DE RISCO”**

## Fatores de Risco

Os preços das ações na B3, por exemplo, são historicamente afetados por flutuações nas taxas de juros vigentes nos Estados Unidos, bem como pelas variações dos principais índices de ações norte-americanos. Acontecimentos em outros países e mercados de capitais poderão prejudicar o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, podendo, ademais, dificultar ou impedir totalmente o acesso pela Devedora aos mercados de capitais e ao financiamento de suas operações no futuro em termos aceitáveis.

Não há garantia de que os mercados financeiro e de capitais permaneça aberto ou de que os custos de financiamento nesse mercado sejam vantajosos para a Devedora. Crises em outros países emergentes podem restringir o interesse dos investidores em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os de emissão da Devedora e/ou Emissora, o que pode prejudicar sua liquidez e seu valor de mercado, além de dificultar o acesso pela Devedora aos mercados financeiro e de capitais e ao financiamento das suas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos, o que poderia impactar na sua capacidade de pagamento do CRI.

### RISCOS DO REGIME FIDUCIÁRIO

#### Risco da existência de credores privilegiados

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

Por força da norma acima citada, o CRI 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.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES  
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES  
DE RISCO”**



## Fatores de Risco

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

### RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA

#### Manutenção de Registro de Companhia Aberta

A Emissora possui registro de companhia aberta desde 25 de novembro de 2010, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) no primeiro trimestre de 2013. A Emissora foi autorizada em 30 de Janeiro de 2015 a realizar emissões de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA).

A sua atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI e CRA.

#### Crescimento da Emissora e de seu Capital

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

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES  
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES  
DE RISCO”**

## Fatores de Risco

### A Importância de uma Equipe Qualificada

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

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

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

### Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora

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

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES  
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES  
DE RISCO”**

## Fatores de Risco

### **Riscos relacionados aos fornecedores da Emissora**

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para execução de diversas atividades tendo com a finalidade de atender o seu objeto social, tais como: assessores jurídicos, agentes fiduciários, empresas prestadoras de serviços de auditoria e cobrança de créditos pulverizados, agências classificadoras de risco, banco liquidante, coordenador líder para distribuir os CRI ou CRA, entre outros. A Emissora avalia os riscos relacionados a seus fornecedores de serviços com base em histórico profissional e relacionamento com mercado, além de pesquisar referências e restrições. A Emissora atua com a diversificação na contratação de seus fornecedores igualmente reconhecidos no mercado de modo a reduzir a dependência em relação aos prestadores de serviço em caso de falência dos mesmos ou alteração relevante na tabela de preços. No entanto, caso a Emissora não consiga implementar sua estratégia de diversificação dos prestadores de serviço a Emissora poderá ficar dependente de determinados fornecedores específicos, o que pode afetar os seus resultados.

### **Riscos relacionados aos clientes da Emissora**

A Emissora depende da originação de novos negócios de securitização imobiliária ou de agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de CRI ou de CRA, por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores o que pode reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de CRI ou de CRA reduzindo assim as emissões e como consequência as receitas da Emissora.

### **Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Emissora atua**

**Medidas tomadas pelo Governo Federal para mitigar a inflação podem aumentar a volatilidade do mercado de capitais brasileiro**

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES  
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES  
DE RISCO”**

## Fatores de Risco

Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Emissora não seja capaz de acompanhar estes efeitos de inflação. Com o repagamento dos Investidores está baseado no pagamento pela Emissora, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

### **Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente, podem prejudicar a liquidez dos valores mobiliários brasileiros**

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional.

Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado acionário e a economia do Brasil, tais como: oscilações nas cotações de valores mobiliários de companhias abertas, falta de disponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez dos CRI ou de CRA.

## **LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”**

## Fatores de Risco

### **Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de juros**

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI ou de CRA pode ser afetada desfavoravelmente.

### **Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica**

As operações de financiamento imobiliário ou do agronegócio apresentam historicamente uma relação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada seja por crises internas ou crises externas, pode afetar adversamente os resultados da Emissora.

Uma eventual redução do volume de investidores estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia 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.

### **Efeitos relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária**

**Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores**

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES  
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES  
DE RISCO”**



## Fatores de Risco

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei 9.514 que criou os Certificados de Recebíveis Imobiliários foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa do que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente quinze anos de existência no País, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, podem proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

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

Toda arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação à estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

### **Efeitos da Concorrência no Mercado de Securitização**

O aumento da competição no mercado de securitização pode acarretar em redução de margem nas receitas de securitização em contraposição a uma manutenção do nível de custos fixos o que pode reduzir os lucros da Emissora.

### **Riscos relacionados à regulação dos setores em que a Emissora atua**

Atualmente o investimento em CRI goza de benefício fiscal (a) quando da sua aquisição por pessoas físicas (isenção de imposto de renda), e (b) caso o CRI venha a ser enquadrado na Lei 12.431 (benefício fiscal para investidores não residentes de paraísos fiscais).

## **LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”**

## Fatores de Risco

Adicionalmente, a regulamentação do Conselho Monetário Nacional incentiva as instituições financeiras a investirem em CRI de lastros específicos. Tais benefícios podem ser restringidos ou extintos no futuro. Caso isso ocorra a demanda pela aquisição de CRI pelos investidores poderá ser reduzida o que poderá impactar negativamente à Emissora.

Os rendimentos gerados por aplicação em CRA por pessoas físicas estão atualmente isentos de Imposto de Renda, por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo.

Tais benefícios podem ser restringidos ou extintos no futuro. Caso isso ocorra, à demanda pela aquisição destes valores mobiliários pelos investidores poderá ser reduzida o que poderá impactar negativamente à Emissora.

### **Risco relacionados a questões socioambientais da Emissora**

A Emissora adota políticas que previne e proíbe o exercício de atividades da mesma ou de financial através de suas emissões clientes que desrespeitam a legislação socioambiental ou colocam em risco a saúde pública e o meio ambiente.

### **Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão**

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES  
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES  
DE RISCO”**

## Fatores de Risco

### Riscos relacionados aos clientes da Emissora

A Emissora depende da originação de novos negócios de securitização imobiliária ou de agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Agronegócio, por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores o que pode reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Recebíveis do Agronegócio reduzindo assim as emissões e como consequência as receitas da Emissora.

### Riscos relativos à limitação da responsabilidade da Emissora e ao Patrimônio Separado

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios do agronegócio e créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 11.076 e da Lei 9.514, cujos patrimônios são administrados separadamente. Os patrimônios separados de cada emissão têm como principal fonte de recursos os respectivos créditos do agronegócio ou créditos imobiliários e suas respectivas garantias.

Qualquer atraso ou falta de pagamento de créditos do agronegócio ou imobiliários poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Emissora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores ou coobrigados. O patrimônio líquido da Emissora, em 31 de março de 2018, era de R\$2.902.000,00 (dois milhões, novecentos e dois mil reais), ou seja, inferior ao Valor Total da Emissão. A Emissora não dispõe e não há garantias de que disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos aos Titulares de CRI, decorrentes da responsabilidade prevista nos termos do artigo 12 da Lei 9.514.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES  
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES  
DE RISCO”**

## Fatores de Risco

### 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 seja por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplimento 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 o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia 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.

#### **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.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES  
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES  
DE RISCO”**

## Fatores de Risco

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

### 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, inclusive economias desenvolvidas e 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.

### **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 recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

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

## **LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”**



## Fatores de Risco

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora e também, sobre a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. 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, condição financeira e resultados da Emissora e da Devedora.

### **Flutuações das taxas de câmbio podem resultar em incertezas na economia brasileira e no mercado brasileiro de capitais**

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos de tempo mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar em outras moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar irá permanecer nos níveis atuais.

As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Emissora e da Devedora.

### **Condições da Economia e da Política Brasileira**

Historicamente, o cenário político do país influenciou o desempenho da economia brasileira e as crises políticas afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, o que resultou na desaceleração econômica e elevou a volatilidade de valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras.

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, o produto interno bruto do Brasil, ou PIB, em termos reais, cresceu 2,3% (dois inteiros e trinta centésimos por cento) em 2013 e 0,1% (um décimo por cento) em 2014. Em 2015, o PIB teve uma queda de 3,8% (três inteiros e oitenta centésimos por cento) e em 2016 o PIB teve nova queda de 3,6% (três inteiros e sessenta centésimos por cento). Em 2017, o PIB voltou a crescer 1,0% (um inteiro por cento) após dois anos de queda.

## **LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”**

## Fatores de Risco

Nesse sentido, vale ressaltar que, atualmente, o mercado brasileiro tem vivenciado uma alta volatilidade devido às incertezas que são derivadas da investigação em curso denominada "Lava Jato", conduzida pelo Ministério Público Federal, e, também, aos impactos desta investigação no ambiente econômico e político do Brasil. Membros do governo federal brasileiro e do seu braço legislativo, bem como a alta administração de grandes empresas estatais têm sido acusadas de corrupção política pelo possível recebimento de propinas em contratos oferecidos pelo governo federal a várias empresas de infraestrutura, petróleo, gás e construção. Os ganhos advindos destas propinas teriam financiado partidos políticos da coalisão do atual governo federal, não tendo sido devidamente contabilizados ou publicamente informados.

O resultado potencial destas investigações é incerto, mas elas já têm um impacto negativo na imagem e na reputação das empresas envolvidas e na percepção geral do mercado acerca da economia brasileira. O cenário político brasileiro é ainda mais desafiador considerando o processo de impeachment que, após julgamento pelo Senado em 31 de agosto de 2016, resultou no impeachment da então presidente Dilma Rousseff e na posse do vice-presidente, Michel Temer, no cargo de presidente do Brasil, com mandato até dezembro de 2018.

O Sr. Michel Temer e seu governo têm sido alvo de protestos generalizados em todo o Brasil desde que assumiu o poder em caráter provisório e ora definitivo. Recentemente, o Sr. Michel Temer foi implicado em alegações de conduta irregular e o Supremo Tribunal Federal aprovou investigação para apurar tais alegações. O desenvolvimento desta investigação poderá afetar adversamente a economia brasileira, sua situação financeira e resultados. No fim do primeiro semestre de 2017, a Câmara dos Deputados recebeu inúmeros pedidos de impeachment do Sr. Michel Temer em decorrência de delações divulgadas ao público. Referidos pedidos estão em andamento e aguardam avaliação do presidente da Câmara dos Deputados.

Além disso, a incerteza quanto ao novo presidente da República a ser eleito em outubro de 2018 reforça a instabilidade política vivenciada pelo País.

O presidente do país tem poder para determinar políticas e atos governamentais relativos à economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas. Neste contexto, é atualmente incerto se o Sr. Michel Temer terá o apoio do Congresso acerca de políticas futuras que seu governo anunciou.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES  
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES  
DE RISCO”**

## Fatores de Risco

Adicionalmente, a imprensa, por meio de mídia online e redes sociais, bem como notícias de jornais, também pode alegar que determinados setores da economia, conglomerados e companhias estejam envolvidos em condutas apontadas por estas investigações.

Não podemos prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal. Quaisquer dos fatores acima, incluindo manifestações antecipadas na mídia, podem contribuir para a incerteza econômica no Brasil.

Não podemos prever se estas alegações levarão a posterior adicional instabilidade política ou econômica ou se novas alegações contra membros do governo aparecerão no futuro. Além disso, não podemos prever o resultado de qualquer daquelas alegações, nem mesmo, os efeitos que estas terão na economia brasileira.

Nesse contexto, os desdobramentos futuros no desenvolvimento das políticas do governo brasileiro e/ou a incerteza quanto ao momento em que novas políticas e regulamentos possam ser implementadas, são situações que estão fora do controle da Emissora e da Devedora e que podem causar um efeito material adverso.

### **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.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES  
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES  
DE RISCO”**

## Agenda

- 01 O Setor de Saúde Nacional
- 02 Visão Geral Einstein
- 03 Indicadores Financeiros
- 04 Centro de Ensino e Pesquisa
- 05 Termos e Condições da Oferta
- 06 Fatores de Risco
- 07 Contatos de Distribuição e Esclarecimento

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”**

## Contatos Distribuição

---



**Safr**



**BB INVESTIMENTOS**

---

**Coordenador Líder**

**Coordenador**

---

Guilherme Humberg  
Januária Rotta  
Beatriz Aguiar

Antonio Emilio B Ruiz  
Daniel Gallina  
Bruno Finotello  
Fabiano Prativiera  
Marcela Andressa

---

(11) 3175-7695

(11) 4298-7077

---

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA  
EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A  
SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”**



## Esclarecimento

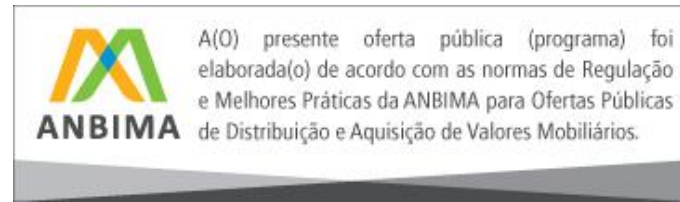
Este material tem caráter meramente informativo e publicitário. Para uma descrição mais detalhada da Oferta e dos riscos envolvidos, leia o Prospecto Definitivo, em especial a seção “Fatores de Risco”, disponível nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores:

- **Coordenador Líder:** [www.safrabi.com.br](http://www.safrabi.com.br) (neste *website*, clicar em "Prospecto Preliminar CRI Einstein");
- **BB-BI:** [www.bb.com.br/ofertapublica](http://www.bb.com.br/ofertapublica) (neste *website*, clicar em "CRI Einstein" e em seguida clicar em "Leia o Prospecto Preliminar");
- **Emissora:** [www.apicesec.com.br](http://www.apicesec.com.br) (neste *website*, clicar em "Investidores", clicar em "Emissões" e depois clicar em "Visualizar Emissão" na linha referente à "103ª" na coluna "Série" e, então, acessar o arquivo em "pdf" do "Prospecto Preliminar");
- **CVM:** [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste *website*, acessar em "Central de Sistemas", "Informações sobre Companhias", "Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, entre outros)", buscar "Ápice Securitizadora" no campo disponível. Em seguida acessar "Ápice Securitizadora S.A.", clicar em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e posteriormente acessar "download" do "Prospecto Preliminar de Distribuição Pública" referente à Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 103ª Série da 1ª Emissão de CRI da Ápice Securitizadora S.A.);
- **B3:** [http://www.bmfbovespa.com.br/pt\\_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/empresas-listadas.htm](http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/empresas-listadas.htm) (neste *website*, buscar por "Apice" no campo disponível, em seguida acessar "Ápice Securitizadora S.A." e posteriormente clicar em "Informações Relevantes" e em seguida em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e acessar o Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição da 103ª série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.); e
- **B3 (Segmento CETIP UTMV):** <http://www.cetip.com.br> (neste *website*, acessar "Comunicados e Documentos", "Prospectos", em seguida "Prospectos do CRI" e, posteriormente, acessar o Prospecto Preliminar na linha "1ª", da coluna "Emissão", "Ápice Securitizadora S.A.", da coluna "Emissor", "Preliminar", da coluna "Prospecto", e "103ª", na coluna "Série").

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”**

## Esclarecimento

Embora as informações constantes nesta apresentação tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis, e as perspectivas de desempenho dos ativos e da Oferta sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas. As informações contidas neste Material publicitário estão em consonância com o Prospecto Preliminar, porém não o substituem. O Prospecto Preliminar contém informações adicionais e complementares a este Material publicitário e sua leitura possibilita uma análise detalhada dos Termos e Condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes. Ao potencial investidor é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto Preliminar, com especial atenção às disposições que tratam sobre os Fatores de Risco, aos quais o investidor estará sujeito.



**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”**