

ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
DA 248ª (DUCENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA DA

virgo

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Securitizadora - CVM nº 728 - Categoria "S2" | CNPJ nº 08.769.451/0001-08
Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, CEP 05501-900, São Paulo - SP

NO VALOR TOTAL DE

R\$ 400.000.000,00

(quatrocentos milhões de reais)

lastreados em Crédito Imobiliário devido pela



ALBERT EINSTEIN
SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA

SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA HOSPITAL ALBERT EINSTEIN

CNPJ nº 60.765.823/0001-30

Avenida Albert Einstein, nº 627, Morumbi, CEP 05652-000, São Paulo - SP

CÓDIGO ISIN: BRIMWLCRIM14

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM 27 DE FEVEREIRO DE 2025, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/097.

Classificação Definitiva de Risco (*Rating*) da Emissão atribuída pela Moody's Local BR

Agência de Classificação de Risco Ltda.: "AAA.br (sf)"**

*Esta classificação de risco (*rating*) foi emitida em 27 de fevereiro de 2025, estando sujeita a alterações.

1

VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA

Nos termos do artigo 76 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora de créditos imobiliários, devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 728, na categoria "S2", nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora" ou "Securitizadora"), em conjunto com o **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, 17º andar, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 ("Coordenador Líder") e o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 ("IBBA" e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores"), vêm a público, por meio deste anúncio de encerramento ("Anúncio de Encerramento"), comunicar o encerramento da oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, sem análise prévia da CVM e/ou de entidade autorreguladora, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução CVM 160, destinada aos investidores que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários e que se enquadrem no conceito de investidor profissional ou no conceito

SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA HOSPITAL ALBERT EINSTEIN

• ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO •





de investidor qualificado, conforme definidos nos artigos 11 e 12, respectivamente, da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 30**”, “**Investidores Profissionais**”, “**Investidores Qualificados**” e, em conjunto com os Investidores Profissionais, “**Investidores**” ou “**Público-Alvo**”, respectivamente), de 400.000 (quatrocentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais, da 248ª (ducentésima quadragésima oitava) emissão, em série única de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente). Os CRI foram emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3, e/ou o extrato da conta de depósito dos CRI a ser fornecido pelo Escriturador (conforme definido abaixo), com base nas informações prestadas pela B3.

Os CRI têm valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) (“**Valor Nominal Unitário**”), perfazendo o montante total de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) na data de emissão dos CRI, qual seja, 30 de janeiro de 2025 (“**Data de Emissão**” e “**Valor Total da Emissão**”, respectivamente).

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Encerramento que não estejam aqui definidos têm o significado a eles atribuídos no “*Prospecto Definitivo da 248ª (Ducentésima Quadragésima Oitava) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização*” (“**Prospecto Definitivo**”).

De acordo com o artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: **(i) categoria:** “Corporativo”, o que pode ser verificado na seção “destinação de recursos” do Prospecto Definitivo, nos termos do artigo 4º, inciso I, item “b”, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(ii) concentração:** “concentrado”, uma vez que o Crédito Imobiliário é devido 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item “b”, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(iii) tipo de segmento:** “outros”, considerando que os recursos serão destinados a determinados empreendimentos imobiliários do setor da saúde (clínicas e hospitais), o que pode ser verificado na seção “destinação de recursos” do Prospecto Definitivo, nos termos do artigo 4º, inciso III, item “i”, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; e **(iv) tipo de contrato com lastro:** “cédula de crédito bancário”, uma vez que o Crédito Imobiliário decorre da CCB, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item “c”, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

A Instituição contratada para prestação de serviços de escriturador dos CRI é a **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64 (“**Escriturador**”).

2 REGISTRO DA OFERTA NA CVM

A Oferta foi registrada na CVM em 27 de fevereiro de 2025, sob o nº **CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/097**.

3 DADOS FINAIS DA DISTRIBUIÇÃO

Nos termos dos anexos M e N da Resolução CVM 160, os CRI foram subscritos por:

| Investidor | Número de Subscritores | Quantidade Subscrita |
|---|------------------------|----------------------|
| Pessoas Físicas | 3.435 | 400.000 |
| Clubes de Investimento | - | - |
| Fundos de Investimento | - | - |
| Entidades de Previdência Privada | - | - |
| Companhias Seguradoras | - | - |
| Investidores Estrangeiros | - | - |
| Instituições Intermediárias Participantes do Consórcio de Distribuição | - | - |
| Instituições Financeiras Ligadas à Emissora e/ou aos Participantes do Consórcio | - | - |



| Investidor | Número de Subscritores | Quantidade Subscrita |
|---|------------------------|----------------------|
| Demais Instituições Financeiras | - | - |
| Demais Pessoas Jurídicas Ligadas à Emissora e/ou aos Participantes do Consórcio | - | - |
| Demais Pessoas Jurídicas | - | - |
| Sócios, Administradores, Empregados, Prepostos e Pessoas Ligadas à Emissora e/ou Participantes do Consórcio | - | - |
| Outros | - | - |
| Total | 3.435 | 400.000 |

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A SECURITIZADORA, OS CRI E A OFERTA PODEM SER OBTIDAS JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E À CVM.

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS COMO “VERDE”, “SOCIAL”, “SUSTENTÁVEL” OU TERMOS CORRELATOS.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA SECURITIZADORA OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI.

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

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO E NO PROSPECTO DEFINITIVO NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO E EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DA SEÇÃO “7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA” DO PROSPECTO DEFINITIVO.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTAVA SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDIU DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO (CONFORME DEFINIDOS NO PROSPECTO DEFINITIVO) E ESTE ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A EMISSORA, A DEVEDORA, OS CRI E O CRÉDITO IMOBILIÁRIO PODERÃO SER OBTIDOS NO PROSPECTO DEFINITIVO, JUNTO À EMISSORA, AOS COORDENADORES E NA SEDE DA CVM E DA B3.

São Paulo, 5 de março de 2025.



COORDENADOR LÍDER

COORDENADOR



Safr | Investment Bank

