



ALBERT EINSTEIN
SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA



PROSPECTO DEFINITIVO

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



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Securitizadora - Código CVM nº 728

CNPJ nº 08.769.451/0001-08

Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, São Paulo – SP

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

no montante total de

R\$400.000.000,00

(quatrocentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN: "BRIMWLCRIM14"

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM 27 DE FEVEREIRO DE 2025, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CR1/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.

A VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), categoria S2, sob o nº 728, 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 de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 353003409-0 ("Emissora" ou "Securitizadora"), está realizando a emissão de 400.000 (quatrocentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais, da sua 248ª (ducentésima quadragésima oitava) emissão, em série única, ("CRI" e "Emissão", respectivamente). 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).

A presente distribuição pública de CRI foi registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, sem análise prévia da CVM e/ou de entidade autogeradora, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("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 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, sendo os Investidores que subscreverem e integralizarem os CRI no âmbito da Oferta (conforme abaixo definido) os "Titulares de CRI" e é conduzida sob o regime de garantia firme de colocação, na forma da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei 6.385"), da Resolução da CVM nº 160, da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118"), e das demais disposições regulamentares e autogeradoras aplicáveis ("Oferta" e "Registro da Oferta", respectivamente). A Oferta observará, ainda, o "Código de Operações" da ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 9.501, 21º andar, conjunto A, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77 ("ANBIMA"), conforme em vigor ("Código de Operações ANBIMA") e as "Regras e Procedimentos do Código de Operações Públicas" da ANBIMA, conforme em vigor ("Regras e Procedimentos ANBIMA"), e, em conjunto com o Código de Operações ANBIMA, "Normativos ANBIMA").

A Oferta é conduzida pelo 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 ("Banco Safra" ou "Coordenador Líder" ou "Cedente"); e pela 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 ("ITBBA" e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores"), sob o regime de garantia firme de colocação, de forma individual e não solidária, no montante de (i) R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) para o Coordenador Líder, e (ii) R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) para o ITBBA. Os Coordenadores poderão contratar outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta na qualidade de participante especial, sendo que, neste caso, foram celebrados os contratos de adesão ao "Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 248ª (Ducentésima Quadragésima Oitava) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização", celebrado em 30 de janeiro de 2025 entre a SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA HOSPITAL ALBERT EINSTEIN, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com sede na Avenida Albert Einstein, nº 627, Morumbi, CEP 05652-000, inscrita no CNPJ sob o nº 60.765.823/0001-30 ("Devedora" ou "Einstein"), a Emissora e os Coordenadores ("Contrato de Distribuição") entre o Coordenador Líder e referidas instituições ("Participantes Especiais"), e, em conjunto com os Coordenadores, as "Instituições Participantes da Oferta", de acordo com o disposto no Contrato de Distribuição (cada um, genericamente, "Contrato de Adesão"). Não foram, contudo, contratados Participantes Especiais.

Os CRI são lastreados nos direitos de crédito decorrentes da Cédula de Crédito Bancário nº 6550413 emitida pela Devedora em favor da Cedente em 30 de janeiro de 2025 ("CCB"), com valor do principal de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), na data de emissão da CCB, conforme previsto no Quadro II do Preâmbulo da CCB ("Valor do Principal"), que deverão ser pagos pela Devedora nas datas de pagamento da CCB, acrescidos de remuneração incidente sobre o Valor do Principal não amortizado, equivalente a R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), a partir da data de desbolsa da CCB, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da CCB ("Crédito Imobiliário"), sendo que (i) o Crédito Imobiliário foi cedido à Emissora, mediante endosso translativo em preto, nos termos da Cláusula 15 da CCB; e (ii) a Emissora, na qualidade de titular do Crédito Imobiliário, emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária para representar o Crédito Imobiliário, por meio do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural" celebrado em 30 de janeiro de 2025 entre a Emissora e a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.054/0001-76 ("Instituição Custodiante" e "Escritura de Emissão de CCT", respectivamente), de acordo com as normas previstas na Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430") e na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei 10.931"), representativa da totalidade do Crédito Imobiliário ("CCT").

O Crédito Imobiliário, representado integralmente pela CCT, foi vinculado aos CRI e à Emissão por meio do "Termo de Securitização de Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 248ª (Ducentésima Quadragésima Oitava) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein", celebrado em 30 de janeiro de 2025 entre a Emissora e a PENTÁGONO S.A. DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38 ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização").

Os CRI têm prazo de vencimento de 1.813 (mil, oitocentos e treze) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de janeiro de 2030 ("Data de Vencimento").

Os CRI serão depositados (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 ("B3" e "MDA"), sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 ("CETIP21"), sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

Sobre o percentual do Valor Nominal Unitário incidirão juros remuneratórios correspondentes a 97,50% (noventa e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (conforme abaixo definido), calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI pelos Investidores ("Data de Integralização") ou da data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração"), de acordo com o item "2.6, (i)" da seção "2. Principais Características da Oferta" deste Prospecto.

Nos termos da Lei 14.430, será instituído o regime fiduciário, em favor dos Titulares de CRI, sobre (a) o Crédito Imobiliário decorrente da CCB e representado pela CCT; (b) demais valores que venham a ser depositados na conta corrente de titularidade da Securitizadora nº 97754-9, mantida na agência nº 3100-5 de Itaú Unibanco S.A. (SAI), que integra o Patrimônio Separado (conforme abaixo definido) ("Conta do Patrimônio Separado"); (c) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável; (d) a Conta do Patrimônio Separado; e (e) o Fundo de Despesas (conforme abaixo definido) (em conjunto, "Créditos do Patrimônio Separado"), com a consequente constituição do patrimônio separado distinto, que não se confunde com o patrimônio comum da Emissora ("Patrimônio Separado" e "Regime Fiduciário", respectivamente), sendo certo que o Patrimônio Separado destina-se especificamente ao pagamento dos CRI e das obrigações a ele relativas e que o Patrimônio Separado manter-se-á apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27, inciso II, da Lei 14.430.

Os CRI são emitidos sem qualquer cobrança da Securitizadora e não contam com garantias de qualquer natureza, tampouco com quaisquer reforços de crédito pela Emissora ou por terceiros.

Para fins desta Oferta:

"Dia Útil" significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Prospecto, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

"Documentos da Operação" significam os seguintes documentos em conjunto: (i) a CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCT; (iii) o Termo de Distribuição; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) a lâmina da Oferta ("Lamina"); (vi) o Prospecto Preliminar e este Prospecto Definitivo, e (vii) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima e à Emissão.

"Procedimento de *Bookbuilding*" significa o procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, com recebimento de reservas, realizado pelos Coordenadores, nos termos da Resolução CVM 160, inexistindo valores máximos ou mínimos, por meio do qual os Coordenadores verificaram a demanda do mercado pelos CRI.

"Prospecto Preliminar" significa o "Prospecto Preliminar da 248ª (Ducentésima Quadragésima Oitava) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização".

"Prospecto Definitivo" ou "Prospecto" significa este "Prospecto Definitivo da 248ª (Ducentésima Quadragésima Oitava) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização".

"Prospectos" significam o Prospecto Preliminar e este Prospecto Definitivo, em conjunto.

Foi admitido o recebimento de reservas, no âmbito da Oferta, sem lotes mínimos ou máximos, a partir de 10 de fevereiro de 2025, conforme indicado no Prospecto Preliminar e no aviso ao mercado referente à Oferta, divulgado nesta data, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, na página da rede mundial de computadores; (i) da Emissora; (ii) das Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável; (iii) da B3; e (iv) da CVM (em conjunto, "Meios de Divulgação", "Aviso ao Mercado", respectivamente).

FOI ADMITIDO O RECEBIMENTO DE RESERVAS A PARTIR DE 10 DE FEVEREIRO DE 2025. AS INTENÇÕES DE INVESTIMENTO SÃO IRREVOCÁVEIS E SERÃO QUITADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

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 CLASSIFICADOS COMO "VERDE", "SOCIAL", "SUSTENTÁVEL" OU TERMOS CORRELATOS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO DEFINITIVO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 22 A 41 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

OS PROSPECTOS ESTÃO DISPONÍVEIS NOS MEIOS DE DIVULGAÇÃO.

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 PROSPECTO DEFINITIVO NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTES 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", NA PÁGINA 45 DESTES PROSPECTO.

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" deste 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" deste Prospecto Definitivo, nos termos do artigo 4º, inciso III, item "T", 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 DESTES CRI SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

COORDENADOR LÍDER



Safra

Investment
Bank

ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES

PINHEIRO GUIMARÃES

COORDENADOR



ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA



A data deste Prospecto é 27 de fevereiro de 2025



ALBERT EINSTEIN
SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	1
2.1. Breve descrição da Oferta	1
2.2. Apresentação da Securitizadora.....	1
2.3. Informações que a administradora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização.....	3
2.4. Identificação do público-alvo.....	10
2.5. Valor Total da Oferta	10
2.6. Resumo das Principais Características da Oferta.....	10
a) Valor Nominal Unitário	10
b) Quantidade de CRI.....	10
c) Opção de Lote Adicional	10
d) Código ISIN	10
e) Classificação de Risco.....	10
f) Data de Emissão.....	10
g) Prazo e Data de Vencimento dos CRI.....	10
h) Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão.....	10
i) Juros remuneratórios e atualização monetária - índices e forma de cálculo.....	10
j) Pagamento da remuneração - periodicidade e data de pagamentos.....	11
k) Repactuação	12
l) Amortização e hipóteses de vencimento antecipado - existência, datas e condições	12
m) Garantias - tipo, forma e descrição.....	13
n) Lastro	13
o) Existência ou não de regime fiduciário	13
p) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado.....	13
q) Tratamento Tributário.....	13
r) Outros Direitos, Vantagens e Restrições	15
3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	16
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da Oferta.....	16
3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre:.....	16
a) os ativos ou atividades para os quais serão destinados os recursos oriundos da Emissão	16
b) eventual obrigação do agente fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento.....	19
c) a data limite para que haja essa destinação.....	20
d) cronograma indicativo da destinação de recursos, com informações no mínimo semestrais, caso haja obrigação de acompanhamento da destinação pelo agente fiduciário.....	20
e) a capacidade de destinação de todos os recursos oriundos da emissão dentro do prazo previsto, levando-se em conta, ainda, outras obrigações eventualmente existentes de destinação de recursos para os mesmos ativos ou atividades objeto da presente emissão	21
3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado	21
3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação da providências que serão adotadas.....	21
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato, informar:.....	21
a) quais metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos foram seguidos para qualificação da oferta conforme item acima	21
b) qual a entidade independente responsável pela averiguação acima citada e tipo de avaliação envolvida	21
c) obrigações que a oferta impõe quanto à persecução de objetivos "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos, conforme metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos	21
d) especificação sobre a forma, a periodicidade e a entidade responsável pelo reporte acerca do cumprimento de obrigações impostas pela oferta quanto à persecução de objetivos "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos, conforme a metodologia, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos.....	21
4. FATORES DE RISCO	22
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à Emissora, incluindo:	22
a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência	22
b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito	25
c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados.....	25
d) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia.....	25



e) riscos relacionados aos CRI e à Oferta	25
f) riscos relacionados à Securitizadora:	31
g) riscos relacionados a fatores macroeconômicos:	31
h) riscos relacionados à Devedora e ao setor de atuação da Devedora:	33
5. CRONOGRAMA	42
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:	42
a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer anúncios relacionados à oferta; e b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral	42
6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2.....	44
6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe)	44
6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário	44
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	45
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários	45
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	45
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	45
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	46
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida.....	46
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	46
8.3. Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação	46
8.4. Regime de distribuição.....	46
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	47
8.6. Formador de mercado	50
8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver	50
8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	50
9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO	51
9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados	51
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes.....	51
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados.....	51
9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos	51
10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS.....	52
10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como:	52
a) número de direitos creditórios cedidos e valor total	52
b) taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos	52
c) prazos de vencimento dos créditos	53
d) períodos de amortização	53
e) finalidade dos créditos.....	54
f) descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos.....	54
10.2 Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão.....	54
10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados.....	54
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito	54
10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento	54



10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que compõem o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo	55
10.7. Se as informações requeridas no item 10.5 supra não forem de conhecimento da securitizadora ou do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a securitizadora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais	56
10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados	56
10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos	56
10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para	58
a) procedimentos para recebimento e cobrança dos créditos, bem como medidas de segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos direitos creditórios	58
b) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação, incluindo menção quanto a eventual execução de garantias	61
c) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação à verificação do lastro dos direitos creditórios	62
d) procedimentos de outros prestadores de serviço com relação à guarda da documentação relativa aos direitos creditórios	63
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios	63
11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES	64
11.1. Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização	64
11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo BACEN	64
12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS	65
12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios	65
12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas	65
12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social	65
12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado	65
12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios	68
Assistência à saúde	69
Ensino e educação	70
Pesquisa e inovação	70
Responsabilidade social	71
13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES	85
13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais ao fundo, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta	85



14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS	87
14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução	87
14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos relacionados	90
15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS.....	92
15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas.....	92
15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da Securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período	92
15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima.....	92
15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão.....	92
15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima	92
15.6. Termo de securitização de créditos.....	92
15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis	93
15.8. Relatório de Classificação Definitiva de Risco da Emissão.....	93
16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....	94
16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora	94
16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta	94
16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	94
16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	95
16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável	95
16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do agente de liquidação da emissão.....	95
16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão.....	95
16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao coordenador líder, às instituições consorciadas e na CVM	95
16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado	96
16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.	96
17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	97
17.1. Informações adicionais da devedora	97
18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS EM ATENDIMENTO AO CÓDIGO ANBIMA	106
18.1. Descrição dos contratos relevantes celebrados pela Devedora	106
18.2. Descrição de fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora	106

ANEXOS

ANEXO I	RCA da Securitizadora	109
ANEXO II	Estatuto Social da Securitizadora	115
ANEXO III	Aprovações Societárias da Devedora	139
ANEXO IV	Estatuto Social da Devedora.....	151
ANEXO V	CCB e Escritura de Emissão de CCI	181
ANEXO VI	Termo de Securitização	271
ANEXO VII	Declaração de que o Registro da Emissora se Encontra Atualizado na CVM	405
ANEXO VIII	Declaração da Emissora nos termos do Artigo 24 da Resolução CVM 160 e Instituição do Regime Fiduciário	409
ANEXO IX	Relatório de Classificação Definitiva de Risco da Emissão.....	413
ANEXO X	Demonstrações Financeiras da Devedora	421



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Exceto se expressamente indicado neste Prospecto, palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto na capa deste Prospecto ou, ainda, no Termo de Securitização, anexo a este Prospecto Definitivo.

2.1. Breve descrição da Oferta



A Devedora emitiu a CCB em favor da Cedente, que, por sua vez, cedeu a totalidade do Crédito Imobiliário decorrente da CCB para a Securitizadora, por meio de endosso translativo em preto da CCB, nos termos da Cláusula 15 da CCB. A Securitizadora, na qualidade de titular do Crédito Imobiliário, emitiu a CCI para representar a totalidade do Crédito Imobiliário decorrente da CCB, nos termos da Escritura de Emissão de CCI. A Securitizadora, por meio do Termo de Securitização, vinculou o Crédito Imobiliário à Emissão e os Coordenadores, por meio do Contrato de Distribuição, se comprometeram a intermediar a distribuição dos CRI aos Investidores.

Os Investidores integralizarão os CRI emitidos pela Securitizadora, de forma que a Securitizadora pagará o valor devido à Devedora pelo desembolso da CCB, por conta e ordem da Cedente, pelo Valor do Principal com as deduções previstas na CCB ("Valor Líquido do Crédito"), na data de desembolso prevista na CCB, desde que verificado, cumulativamente, o cumprimento das condições suspensivas estabelecidas no Parágrafo Décimo Quarto da Cláusula 2 da CCB, em contrapartida ao endosso translativo em preto da CCB, sendo que a Securitizadora somente será obrigada desembolsar o Valor Líquido do Crédito mediante o cumprimento da efetiva subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para pagamento do Valor Líquido do Crédito.

A Devedora efetuará os pagamentos do Crédito Imobiliário diretamente na Conta do Patrimônio Separado e a Securitizadora realizará os pagamentos de Remuneração e amortização dos CRI para os Titulares de CRI com tais recursos, conforme datas indicadas neste Prospecto e no Termo de Securitização.

Os CRI serão objeto de distribuição pública, com intermediação dos Coordenadores, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis, sob o regime de garantia firme de colocação, no montante de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), observado o disposto no item "14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução" deste Prospecto Definitivo.

A Oferta é intermediada pelos Coordenadores observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição ("Plano de Distribuição"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelos Coordenadores, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de Investidores, respeitado o Público-Alvo. A Oferta poderá contar com a participação de Participantes Especiais.

Foram emitidos 400.000 (quatrocentos mil) CRI.

2.2. Apresentação da Securitizadora

ESTE ITEM É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE A EMISSORA ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA E EM SUAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS, QUE INTEGRAM OS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS POR REFERÊNCIA AO PRESENTE PROSPECTO, AS QUAIS RECOMENDA-SE A LEITURA. ASSEGURAMOS QUE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA SEÇÃO SÃO COMPATÍVEIS COM AS APRESENTADAS NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA.

Quanto ao Formulário de Referência, atentar para o fator de risco "Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora", constante do item 4.1 da seção "4. Fatores de Risco", na página 30 deste Prospecto.



A Emissora (nova denominação social da ISEC Securitizadora S.A.), foi constituída em 05 de março de 2007, como Imowel Securitizadora S.A e, permaneceu na condição pré-operacional até outubro de 2012. A Emissora obteve o seu registro de companhia aberta na CVM em 02 de julho de 2007.

A atividade principal da Emissora é a securitização de créditos imobiliários e do agronegócio mediante a emissão e colocação, junto ao mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis imobiliários ou do agronegócio.

No final de 2015, após reestruturação societária, a empresa assumiu a estratégia de consolidar o mercado através da aquisição de outras securitizadoras, adquirindo assim a Nova Securitização S.A., a SCCI – Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Outras aquisições foram feitas entre 2017 e 2019, como a Brasil Plural Securitizadora S.A. e a Beta Securitizadora.

Em julho de 2019, a Emissora emitiu debêntures com destinação específica para aquisição das ações da Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização, atualmente denominada Virgo II Companhia de Securitização.

Em 14 de junho de 2021 a Emissora realizou a alteração da sua razão social, passando a ser denominada Virgo Companhia de Securitização.

Ofertas Públicas Realizadas

Em 17 de setembro de 2024, a Emissora possuía 765 (setecentas e sessenta e cinco) séries, ainda em circulação, com saldo devedor no valor total de R\$71.357.805.542,11 (setenta e um bilhões e trezentos e cinquenta e sete milhões e oitocentos e cinco mil e quinhentos e quarenta e dois reais e onze centavos).

Em 17 de setembro de 2024, as 765 (setecentas e sessenta e cinco) séries ativas da Emissora, ou seja, 100% (cem por cento), foram emitidas com instituição de regime fiduciário com constituição de patrimônio separado sobre os ativos que lastreiam suas emissões.

Até a presente data, todas as ofertas públicas emitidas pela Emissora contam com patrimônio separado, de forma que nenhuma das emissões da Emissora conta com coobrigação da Emissora.

Na presente data, o volume de certificados de recebíveis, certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio emitidos pela Emissora corresponde a R\$80.765.717.151,38 (oitenta bilhões e setecentos e sessenta e cinco milhões e setecentos e dezessete mil e cento e cinquenta e um reais e trinta e oito centavos).

A Emissora não detém quaisquer patentes ou licenças e está em processo de registro de marca.

Adicionalmente, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente, 21,43% (vinte e um e quarenta e três centésimos por cento) dos certificados de recebíveis de sua emissão, 1,04% (um inteiro e quatro centésimos por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão, e aproximadamente 0,98% (zero inteiro e noventa e oito centésimos por cento) dos certificados de recebíveis do agronegócio de sua emissão, com lastro de emissão de outras empresas (lastro corporativo), foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

Patrimônio Líquido da Securitizadora

O patrimônio líquido da Emissora em 30 de setembro de 2024 era de R\$70.320.885,44.

Pendências Judiciais e Trabalhistas

As pendências judiciais e trabalhistas relevantes da Emissora estão descritas no item 11 do Formulário de Referência da Emissora, incorporado por referência a este Prospecto, conforme item 15.1 da seção "15. Documentos ou informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexos".

Porcentagem de CRI emitidos com patrimônio separado e porcentagem de CRI emitidos com coobrigação

Até a presente data, todos os CRI emitidos pela Emissora contam com patrimônio separado. Até a presente data, nenhum dos CRI emitidos pela emissora contam com coobrigação por parte da Emissora.

Governança Corporativa

A Emissora possui Código de Ética e de Conduta da Virgo e do Código de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Financiamento ao Terrorismo.

Cinco Principais Fatores de Risco

1. Registro Junto à CVM. A Securitizadora é uma instituição não financeira, securitizadora de créditos, nos termos do artigo 3º da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, cuja atividade depende de seu registro de Securitizadora aberta junto à CVM. O eventual não atendimento dos requisitos exigidos para o funcionamento da Securitizadora como Securitizadora aberta pode resultar na suspensão ou até mesmo no cancelamento de seu registro junto à CVM, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior



2. Crescimento da Securitizadora poderá exigir capital adicional. O capital atual disponível para a Securitizadora poderá ser insuficiente para financiar eventuais custos operacionais futuros, de forma que seja necessária a captação de recursos adicionais, através de fontes distintas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital adicional nem que as condições serão satisfatórias para a Securitizadora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

3. Ao seu controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle. Caso a Securitizadora venha a ter um novo grupo de acionistas controladores, estes serão detentores de poderes para, entre outros, eleger os membros do Conselho de Administração. As deliberações do Conselho de Administração poderão afetar, entre outras atividades, (i) operações com partes relacionadas; (ii) reestruturações societárias; e (iii) distribuição de dividendos. Os interesses dos acionistas controladores poderão, eventualmente, divergir dos interesses dos demais acionistas da Securitizadora. A eventual futura necessidade de capital pela Securitizadora, pode ser suprida, dentre outras formas, por meio de emissão primária de ações, o que poderá resultar em uma diluição da participação dos atuais acionistas, caso estes não venham a subscrever, na proporção de sua participação acionária, as novas ações emitidas.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Média

4. Distribuição de Dividendos. O lucro líquido pode ser capitalizado, utilizando-se este lucro para compensar prejuízos ou, então, retê-lo, conforme previsto na Lei das Sociedades por Ações, podendo não ser disponibilizado para pagamento de dividendos. A Securitizadora pode não realizar o pagamento de dividendos aos seus acionistas, em qualquer exercício social, se os administradores assim manifestarem, e desde que a Assembleia Geral de Acionistas da Securitizadora aprove, ser tal pagamento desaconselhável diante da situação financeira da Securitizadora. Em caso, de distribuição de dividendo, conforme previsto no artigo 20 do Estatuto social da Securitizadora, esta poderá levantar balanços semestrais ou em períodos menores, e a Assembleia Geral poderá declarar dividendos e/ou juros sobre o capital próprio com base em tais balanços ou balancetes, observados a Legislação aplicável.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

5. Manutenção de Equipe Qualificada. A qualidade dos serviços prestados pela Securitizadora está diretamente relacionada à qualificação dos diretores e outras pessoas chave, portanto não é possível garantir que a Securitizadora conseguirá manter a equipe atual e/ou atrair novos colaboradores no mesmo nível de qualificação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

2.3. Informações que a administradora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização

Duration dos CRI

Os CRI terão *duration* de aproximadamente 2,81 (dois inteiros e oitenta e um centésimos) anos, calculado em 16 de janeiro de 2025.

Assembleia Especial de Titulares dos CRI

A assembleia especial de Titulares de CRI ("**Assembleia Especial**") será realizada na forma da Cláusula 14 do Termo de Securitização, conforme abaixo transcrita.

Realização das Assembleias: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

Competência da Assembleia Especial: Além das matérias indicadas no Termo de Securitização, na Resolução CVM 60 ou na Lei 14.430, compete privativamente à Assembleia Especial deliberar sobre:

- (i) as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações no Termo de Securitização, exceto se previamente autorizado no Termo de Securitização e/ou na CCB;
- (iii) alteração na remuneração dos prestadores de serviço descritos no Termo de Securitização;
- (iv) alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial, observadas as disposições regulamentares e legais aplicáveis;
- (v) substituição do Agente Fiduciário ou da B3 por uma nova câmara de liquidação e custódia dos CRI;
- (vi) as matérias previstas na Cláusula 9.1 do Termo de Securitização na ocorrência dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (vii) alteração da Remuneração; e
- (viii) as matérias previstas na Cláusula 14.8.1 do Termo de Securitização.



Nos termos do artigo 25, parágrafo 2º da Resolução CVM 60, serão consideradas automaticamente aprovadas as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado que não contiverem opinião modificada na hipótese da respectiva Assembleia Especial convocada para deliberar sobre tais demonstrações contábeis não ser instalada nos termos previstos no Termo de Securitização.

Sem prejuízo do disposto na Cláusula 9.2.1 do Termo de Securitização, a destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60 e seus incisos:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;
- (iii) nos casos expressamente previstos no Termo de Securitização, que podem ser de aplicação automática ou sujeitos à deliberação da Assembleia Especial, nos termos do Termo de Securitização; ou
- (iv) na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado.

Na hipótese prevista no inciso (i) acima, cabe ao Agente Fiduciário caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

Na hipótese prevista no inciso (ii) acima, cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente e transitoriamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 20 (vinte) dias, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.

Competência para Convocação: A Assembleia Especial poderá ser convocada:

- (i) pela Emissora;
- (ii) pelo Agente Fiduciário;
- (iii) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou
- (iv) pela CVM.

Convocação: Observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis, bem como o disposto nas Cláusulas 8.8 e 14.3.1 do Termo de Securitização, os Titulares de CRI deverão ser convocados para participar de qualquer Assembleia Especial, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias (primeira convocação) e de 8 (oito) dias (segunda convocação), ou nos prazos aplicáveis conforme a legislação vigente à época, exceto se de outra forma prevista no Termo de Securitização, devendo o edital de convocação conter (a) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial (sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital), (b) a descrição da ordem do dia contemplando todas as matérias a serem deliberadas (não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Especial) e (c) indicação do *website* em que os Titulares de CRI podem acessar os documentos adicionais pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60. O edital de convocação deverá ser disponibilizado no *Website* da Emissora dentro do prazo aplicável à primeira convocação previsto acima.

É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

As informações requeridas na Cláusula 14.3 do Termo de Securitização podem ser divulgadas de forma resumida na correspondência de convocação, desde que conste indicado o *website* onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares de CRI.

A convocação da Assembleia Especial mediante solicitação dos Titulares de CRI deve: (i) ser dirigida à Emissora e ao Agente Fiduciário, que devem, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, realizar a convocação da Assembleia Especial às expensas dos Titulares de CRI requerentes; e (ii) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares de CRI.

Aplicar-se-á à Assembleia Especial o disposto na Resolução CVM 60, e no que couber, o disposto na Lei 14.430, observado que os Titulares de CRI poderão ser representados por quaisquer procuradores no âmbito das Assembleias Especiais, sejam os procuradores Titulares de CRI ou não, desde que devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano da data da Assembleia Especial, por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

A Assembleia Especial realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede. Quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião, bem como as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI poderão participar e votar à distância, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares de CRI, caso a Assembleia Especial seja realizada parcial ou exclusivamente de modo digital. É permitido aos Titulares de CRI participar da Assembleia Especial por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, desde que manifestem o voto em Assembleia Especial por comunicação escrita ou eletrônica, e que tal comunicação seja recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial, observado que esta disposição também deverá constar expressamente na convocação.



As informações requeridas acima podem ser divulgadas de forma resumida na correspondência de convocação, desde que conste indicado o *website* onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares de CRI.

No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação de cada um dos Titulares de CRI presentes à deliberação.

Presidência: A presidência da Assembleia Especial caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais Titulares de CRI presentes, ao representante da Emissora ou ao representante do Agente Fiduciário.

Outros Representantes: A Securitizadora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes dos prestadores de serviço contratados no âmbito da Emissão, bem como quaisquer terceiros para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

Representantes do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Especiais e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

Instalação: Exceto se de outra forma previsto no Termo de Securitização, a Assembleia Especial instalar-se-á, (i) em primeira convocação, com a presença de, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, e (ii) em segunda convocação, com qualquer número, exceto se de outra forma prevista no Termo de Securitização. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

Deliberações: Para os fins do Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Especial serão tomadas por Titulares de CRI representando, pelo menos, (i) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, e (ii) em segunda convocação, os Titulares de CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes à Assembleia Especial, desde que presentes pelo menos 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, exceto se de outra forma especificamente previsto no Termo de Securitização.

As deliberações relativas às seguintes matérias dependerão de aprovação, em qualquer convocação, de, no mínimo, votos favoráveis de 75% (setenta e cinco por cento) dos Titulares de CRI em Circulação:

- (i) alteração das disposições da Cláusula 14 do Termo de Securitização;
- (ii) alteração de qualquer dos quóruns previstos no Termo;
- (iii) qualquer alteração da Remuneração;
- (iv) alteração de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos no Termo;
- (v) alteração do prazo de vigência dos CRI; e
- (vi) alteração de qualquer dos termos e condições previstos nos Documentos da Operação relativos à qualquer das matérias acima previstas, ou que possam afetar o fluxo de pagamento dos CRI.

As deliberações relativas a propostas de perdão temporário/renúncia (*waiver*) de qualquer Evento de Vencimento Antecipado previsto na CCB dependerão de aprovação, em primeira convocação, de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, ou, em segunda convocação, de, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação presentes, desde que presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

Nos termos do artigo 30, parágrafo 4º, da Resolução CVM 60, o quórum de deliberação para a substituição da Emissora ou de outra companhia securitizadora (que vier a substituir a Emissora nos termos do Termo de Securitização) na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.

Para efeito da constituição de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial, deverão ser excluídos do cálculo do quórum de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial: (i) os votos em branco ou em abstenção; e (ii) os votos dados por Titulares de CRI em conflito de interesses; e (iii) os CRI que a Emissora e a Devedora eventualmente possuam em tesouraria, observado o previsto na Cláusula 14 do Termo de Securitização.

Voto: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições do artigo 126, parágrafo 1º e 2º da Lei das Sociedades por Ações.

Não podem votar nas Assembleias Especiais e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (i) a Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; (ii) a Devedora e seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; (iii) os prestadores de serviços da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas, sendo certo que os Coordenadores não se enquadram no conceito de prestadores de serviço da Emissão; e (iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar.

Não se aplica a vedação descrita acima quando (i) os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas acima; e (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI, manifestada na própria Assembleia Especial, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial em que se dará a permissão de voto.



A Emissora ou o Agente Fiduciário devem disponibilizar aos Titulares de CRI todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Especial.

Os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, por votação à distância, de modo parcial ou exclusivamente digital, desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial previstas no Termo de Securitização e no edital de convocação, observadas as formalidades previstas no artigo 29 da Resolução CVM 60.

Validade: As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns e as disposições estabelecidos no Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante o Agente Fiduciário e a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial ou do voto proferido na respectiva Assembleia Especial, nos termos da Cláusula 14 do Termo de Securitização. Adicionalmente, independentemente das formalidades previstas em lei, será considerada regular a Assembleia Especial a que comparecerem os titulares de todos os CRI, nos termos do artigo 28, parágrafo único, da Resolução CVM 60.

Vinculação: As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Especiais no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização, vincularão a Emissora e o Agente Fiduciário e obrigarão todos os Titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais, sendo certo que os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas no Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial.

Divulgação: As atas lavradas das Assembleias Especiais apenas serão publicadas na forma de extrato no site da Emissora, sendo encaminhadas à CVM via Sistema de Empresas.Net, não sendo necessário a sua publicação em jornais de grande circulação, salvo se os Titulares de CRI deliberaram pela publicação de determinada ata, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas diretamente ou indiretamente pelo Patrimônio Separado.

Dispensa de Assembleia Especial para Alteração do Termo: O Termo de Securitização poderá ser aditado sem necessidade de deliberação pela Assembleia Especial para fins do previsto na Cláusula 19.4 do Termo de Securitização. Nessa hipótese, fica a Emissora obrigada a informar os Titulares de CRI e a Devedora em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua realização, a respeito da alteração do Termo nos termos acima, indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, o que fará mediante a publicação das alterações em seu *website*.

Despesas

As despesas da Oferta serão arcadas conforme Cláusula 10 do Termo de Securitização.

As despesas listadas na Cláusula 10.1 do Termo de Securitização, sem prejuízo do disposto na Cláusula 13 da CCB (em conjunto, "**Despesas**") serão arcadas da seguinte forma: **(i)** os valores referentes às despesas iniciais da Oferta listadas na tabela constante do Anexo VIII do Termo de Securitização ("**Despesas Flat**") serão retidas pela Securitizadora quando do desembolso do Valor do Principal, na data de desembolso, e **(ii)** as demais Despesas serão arcadas pela Securitizadora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas ("**Despesas Recorrentes**"), observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas, por recursos do Patrimônio Separado, arcados pela Devedora ("**Patrimônio Separado**").

Na hipótese de a Data de Vencimento vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial, ou ainda, após a Data de Vencimento, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos Titulares de CRI, as Despesas previstas na Cláusula 10.1 do Termo de Securitização, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após o vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes do Crédito Imobiliário, são de inteira responsabilidade da Devedora.

Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Securitizadora ou do Agente Fiduciário serão retidas do saldo existente na Conta do Patrimônio Separado, no momento do encerramento da Emissão, e permanecerão retidas até que os processos estejam finalizados.

A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que acarretaram a retenção e a provisão para cobrir tais despesas.

Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Securitizadora e a Devedora, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Devedora.



Fundo de Despesas. A Securitizadora descontará do Valor do Principal a ser desembolsado para a Devedora um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("**Fundo de Despesas**"). O valor total do Fundo de Despesas será equivalente a R\$100.000,00 (cem mil reais) ("**Valor Inicial do Fundo de Despesas**"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) ("**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**"), durante toda a vigência dos CRI.

Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao Valor do Principal após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora enviará notificação neste sentido para a Devedora, solicitando a sua recomposição, sob pena de vencimento antecipado da CCB. Nos termos da CCB, a Devedora deverá, em até 10 (dez) dias corridos contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores, com recursos próprios, necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado.

As Despesas pagas pela Securitizadora, com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, serão reembolsadas pela Devedora à Securitizadora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Oferta, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora, ou somente se **(i)** a Devedora não efetuar tal pagamento, e **(ii)** os recursos do Patrimônio Separado não forem suficientes, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Oferta, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial convocada para este fim.

Em nenhuma hipótese a Securitizadora pagará as Despesas com recursos próprios.

Os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial convocada com este fim, nos termos da Cláusula 14 do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, terão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito do Crédito Imobiliário, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais Despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das Despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, os Encargos Moratórios.

Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário instituído pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, envidará seus melhores esforços para aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI

Nos termos da Cláusula 4.7.1 do Termo de Securitização, se quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à CCB e, conseqüentemente aos CRI, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora, a Devedora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI.

Nos termos da Cláusula 4.7.2 do Termo de Securitização, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI à CCB e, conseqüentemente aos CRI, por proibição legal ou judicial, a Devedora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso,



comunicar a Emissora para que esta convoque Assembleia Especial para deliberar, observada a regulamentação aplicável e nos termos da Cláusula 14 do Termo de Securitização, sobre o novo parâmetro de remuneração da CCB e dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que o resultado da referida Assembleia Especial deverá instruir a Emissora quanto ao novo parâmetro de remuneração da CCB, e consequentemente dos CRI, a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração da CCB e dos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à CCB e aos CRI, será utilizada, para apuração da Taxa DI, a última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora, a Devedora e os Titulares de CRI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para a CCB e para os CRI. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial prevista acima, referida Assembleia Especial perderá o seu escopo e será cancelada, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à CCB e aos CRI, previstas na CCB e no Termo de Securitização. Caso, na Assembleia Especial prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração da CCB e, consequentemente, dos CRI, ou não haja quórum para instalação e/ou deliberação em segunda convocação, a Devedora deverá pagar antecipadamente a totalidade da CCB no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Especial prevista acima ou data em que deveria ter sido realizada tal Assembleia Especial ou na data de vencimento da CCB, o que ocorrer primeiro, pelo saldo devedor do Valor do Principal, acrescido dos juros calculados *pro rata temporis* desde a Data de Desembolso da CCB ou a data de pagamento de juros imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à CCB e aos CRI, será utilizada, para apuração da Taxa DI, a última Taxa DI divulgada oficialmente.

Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI

Nos termos da Cláusula 7.1 do Termo de Securitização, os CRI serão objeto de resgate antecipado obrigatório e os Titulares de CRI farão jus ao pagamento do Preço de Resgate Antecipado previsto na Cláusula 7.1.3 do Termo de Securitização (i) caso a Devedora efetue o pagamento antecipado total da CCB, nos termos da Cláusula 4, Parágrafo Sexto, da CCB, da Cláusula 4.7.2 do Termo de Securitização e da Cláusula 7.1.1 do Termo de Securitização; (ii) caso ocorra qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático; (iii) caso ocorra qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático e seja declarado o vencimento antecipado da CCB nos termos da Cláusula 7.1.2 do Termo de Securitização; ou, ainda, (iv) caso ocorra um Evento de Retenção de Tributos e a Devedora realize o pagamento antecipado da CCB, nos termos da Cláusula 14, Parágrafos Segundo a Sexto, da CCB e da Cláusula 7.1.3 do Termo de Securitização.

Nos termos da Cláusula 7.1.1 do Termo de Securitização, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI à CCB e, consequentemente aos CRI, por proibição legal ou judicial, e caso não haja acordo em Assembleia Especial sobre a nova remuneração da CCB e, consequentemente, dos CRI, ou não haja quórum para instalação e/ou deliberação em segunda convocação, a Devedora deverá pagar antecipadamente a totalidade da CCB, mediante pagamento do valor previsto na Cláusula 4, Parágrafo Sexto, da CCB e na Cláusula 4.7.2 do Termo de Securitização, e a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI.

Nos termos da Cláusula 7.1.3 do Termo de Securitização e da Cláusula 14, Parágrafo Segundo, da CCB, a Devedora será responsável pelo pagamento ou recolhimento de tributos que eventualmente venham a incidir em razão de eventual cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI em decorrência de alterações na legislação ou regulamentação aplicável, ou, ainda, em decorrência de fatos atribuíveis à Devedora e/ou a não destinação dos recursos decorrentes da CCB na forma da Cláusula 2 da CCB ("**Eventos de Retenção de Tributos**") e poderá, na ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos, optar por realizar o pagamento antecipado da CCB, mediante pagamento do Preço de Resgate Antecipado ("**Pagamento Antecipado por Evento de Retenção de Tributos**") e por meio de comunicado à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de verificação do respectivo Evento de Retenção de Tributos, contendo (i) uma descrição do Evento de Retenção de Tributos; (ii) a data em que o pagamento do Preço de Resgate Antecipado será realizado, que deverá ser um Dia Útil; (iii) o valor do Preço de Resgate Antecipado aplicável; e (iv) demais informações relevantes para a realização do pagamento antecipado da CCB e consequente resgate obrigatório da totalidade dos CRI. Na ocorrência de Pagamento Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI, por meio de envio de comunicação de resgate antecipado dos CRI direta aos Titulares de CRI, com cópia ao Agente Fiduciário, ou publicação de comunicado, às expensas da Devedora, nos termos acima, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do efetivo resgate dos CRI.

Nos termos da Cláusula 7.1.3 do Termo de Securitização, nas hipóteses de resgate antecipado obrigatório dos CRI previstas na Cláusula 7.1 do Termo de Securitização, a Emissora deverá formalizar o pagamento antecipado da CCB ou a declaração de vencimento antecipado da CCB, conforme o caso, e, consequentemente, resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("**Preço de Resgate Antecipado**"), devendo o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI ser realizado no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao pagamento antecipado ou vencimento antecipado da CCB, conforme o caso. A Securitizadora irá utilizar os recursos decorrentes do vencimento antecipado da CCB,



conforme o caso, para realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI, de maneira unilateral no ambiente da B3, observados os procedimentos da B3. A B3 deverá ser notificada sobre a realização do resgate antecipado com, pelo menos, 3 (três) Dias Úteis contados de sua efetivação.

Oferta de Pagamento Antecipado da CCB e de Resgate Antecipado dos CRI

Nos termos da Cláusula 7.2 do Termo de Securitização, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a partir da Data de Integralização, oferta de pagamento antecipado da totalidade do saldo devedor da CCB, que será endereçada à Emissora, desde que condicionada à aceitação por parte dos Titulares de CRI, de acordo com os termos e condições previstos abaixo ("**Oferta de Pagamento Antecipado da CCB**"):

- (i) a Devedora realizará a Oferta de Pagamento Antecipado da CCB por meio de comunicação à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário ("**Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado da CCB**"), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Pagamento Antecipado da CCB incluindo (a) o percentual do prêmio de pagamento antecipado a ser oferecido, que não poderá ser negativo, caso exista; (b) a forma e o prazo de manifestação à Devedora pela Emissora sobre a aceitação quanto à Oferta de Pagamento Antecipado da CCB, prazo esse que não poderá ser superior a 25 (vinte e cinco) dias contados da data da Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado da CCB; (c) a data efetiva para o pagamento antecipado do saldo devedor da CCB, que deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 30 (trinta) dias contados da data da Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado da CCB; e (d) demais informações necessárias para a tomada de decisão pela Emissora e para a operacionalização do pagamento antecipado do saldo devedor da CCB no âmbito da Oferta de Pagamento Antecipado da CCB;
- (ii) caso a Emissora receba a Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado da CCB, e, por conseguinte, do Crédito Imobiliário, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias da data de recebimento da referida Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado da CCB, publicar, às expensas da Devedora, comunicado ("**Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**") realizando oferta de resgate antecipado dos CRI ("**Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**"), bem como informar o Agente Fiduciário, a B3 e 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**");
- (iii) o Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverá (a) conter os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (os quais seguirão estritamente os termos da Oferta de Pagamento Antecipado da CCB); (b) indicar a data limite para os Titulares de CRI manifestarem à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, a intenção de aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, prazo esse que deverá ser de até 20 (vinte) dias a contar da data da publicação do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ("**Prazo de Adesão**"); (c) o procedimento para tal manifestação; e (d) demais informações relevantes aos Titulares de CRI;
- (iv) os Titulares de CRI terão até o prazo final previsto na publicação sobre a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI acima mencionada, para manifestarem-se, conforme orientado pela Emissora, indicando se concordam com a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI;
- (v) a manifestação à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverá ser apresentada e acompanhada dos seguintes documentos, conforme aplicável: (i) cópia do RG e CPF, se for pessoa física; (ii) documento que comprove a titularidade do CRI (extrato de posição de custódia); e (iii) contato da corretora, se aplicável;
- (vi) caso, após o encerramento do Prazo de Adesão, a Emissora comunique a Devedora que parte ou a totalidade dos Titulares de CRI aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a Devedora realizará o pagamento antecipado da CCB e, por sua vez, a Emissora realizará o resgate antecipado dos CRI na data do pagamento antecipado da CCB;
- (vii) o valor a ser pago em relação a cada um dos CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI corresponderá ao saldo do Valor Nominal Unitário acrescido (a) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e (b) se for o caso, de prêmio de pagamento antecipado a ser oferecido, a exclusivo critério da Devedora, que não poderá ser negativo;
- (viii) a Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate, comunicar ao Escriturador, à B3 a realização do resgate antecipado dos CRI aderentes à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI;
- (ix) após o recebimento do pagamento antecipado na Conta do Patrimônio Separado, a Securitizadora realizará o resgate, conforme manifestação dos Titulares de CRI, de forma unilateral nos ambientes da B3. Os Titulares de CRI que não se manifestarem dentro dos prazos aqui estabelecidos não terão os seus CRI resgatados pela Securitizadora e permanecerão Titulares de CRI;
- (x) os CRI resgatados antecipadamente na forma prevista na Cláusula 7.2 do Termo de Securitização serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora; e
- (xi) o resgate antecipado, caso ocorra, seguirá os procedimentos operacionais da B3, sendo todos os procedimentos de aceitação e validação dos investidores realizados fora do âmbito da B3.



2.4. Identificação do público-alvo

O Público-Alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto por Investidores Qualificados e Investidores Profissionais.

2.5. Valor Total da Oferta

O Valor Total da Emissão é de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), na Data de Emissão.

Não será permitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que os CRI serão colocados sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos descritos no Contrato de Distribuição.

2.6. Resumo das Principais Características da Oferta

a) Valor Nominal Unitário

Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

b) Quantidade de CRI

Foram emitidos 400.000 (quatrocentos mil) CRI, na Data de Emissão.

c) Opção de Lote Adicional

A Oferta não contará com a opção da Devedora, em comum acordo com os Coordenadores, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade de CRI ofertados.

d) Código ISIN

BRIMWLCRIM14.

e) Classificação de Risco

A Devedora contratou a Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.101.919/0001-05 ("**Agência de Classificação de Risco**") para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada anualmente, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, parágrafo 11, da Resolução CVM 60. A Securitizadora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada, por conta e ordem da Devedora, a Agência de Classificação de Risco para a atualização anual da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar anualmente e encaminhar o relatório ao Agente Fiduciário, bem como permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, nos termos dos Normativos ANBIMA. A Securitizadora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página <https://emissoes.virgo.inc/>. Neste *website*, preencher o campo de busca com "Einstein II", clicar no resultado que indicar a presente Emissão e realizar o *download* do documento desejado em "Documentos".

f) Data de Emissão

A Data de Emissão dos CRI é 30 de janeiro de 2025.

g) Prazo e Data de Vencimento dos CRI

Os CRI têm prazo de vencimento de 1.813 (mil, oitocentos e treze) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de janeiro de 2030.

h) Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão

Os CRI serão depositados: **(i)** para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados, observado que os CRI adquiridos no âmbito da Oferta não poderão ser negociados com público investidor em geral, uma vez que, na data deste Contrato, o requisito previsto no parágrafo único, inciso II, do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60 não está sendo cumprido.

i) Juros remuneratórios e atualização monetária - índices e forma de cálculo

O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

Sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 97,50% (noventa e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) da variação acumulada da Taxa DI, ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula abaixo:



$$J = VNe \times (FatorDI - 1)$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração, acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento, devido no final de cada Período de Capitalização;

VNe = Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorDI = produtório das Taxas DI com uso do percentual aplicado, desde a data de início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^{nDI} [1 + (TDI_k \times p)]$$

Sendo que:

k = número de ordem de TDI_k, variando de 1 (um) até "nDI";

nDI = número inteiro que representa o total de Taxas DI sendo "nDI" um número inteiro;

p = 97,5000% (noventa e sete inteiros e cinco mil décimos de milésimos por cento);

TDI_k = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada conforme fórmula:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Sendo que:

DI_k = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais. Observações:

- (i) O fator resultante da expressão $[1 + (TDI_k \times p)]$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.
- (ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $[1 + (TDI_k \times p)]$ sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- (iii) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3.
- (iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- (v) Para efeito do cálculo da remuneração, será sempre considerada a Taxa DI divulgada no 4º (quarto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo da remuneração, (por exemplo: para o cálculo da remuneração no dia 11 (onze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 7 (sete) pressupondo-se que os dias 7 (sete), 8 (oito), 9 (nove), 10 (dez) e 11 (onze) são Dias Úteis.

Para fins da Oferta, considera-se "**Período de Capitalização**": significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização, inclusive, e termina na primeira data de pagamento da Remuneração, exclusive, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data de pagamento de Remuneração correspondente ao período em questão, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

j) Pagamento da remuneração - periodicidade e data de pagamentos

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração será paga a partir da Data de Emissão, nos meses de janeiro e julho de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 17 de julho de 2025 e o último na Data de Vencimento, estando todas as datas e percentuais de pagamento previstas no Anexo I do Termo de Securitização e abaixo:

Ordem	Datas de Pagamento	Taxa de Amortização	Amortização	Remuneração
1	17/07/2025	0,0000%	NÃO	SIM
2	19/01/2026	0,0000%	NÃO	SIM
3	17/07/2026	0,0000%	NÃO	SIM
4	19/01/2027	14,2857%	SIM	SIM
5	19/07/2027	16,6667%	SIM	SIM
6	19/01/2028	20,0000%	SIM	SIM
7	19/07/2028	25,0000%	SIM	SIM





Ordem	Datas de Pagamento	Taxa de Amortização	Amortização	Remuneração
8	17/01/2029	33,3333%	SIM	SIM
9	18/07/2029	50,0000%	SIM	SIM
10	17/01/2030	100,0000%	SIM	SIM

k) Repactuação

O Crédito Imobiliário decorrente da CCB não está sujeito a repactuação programada e, consequentemente, os CRI não serão objeto de repactuação programada.

l) Amortização e hipóteses de vencimento antecipado - existência, datas e condições

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado em 7 (sete) parcelas, sendo a primeira devida em 19 de janeiro de 2027 e a última na Data de Vencimento, estando todas as datas de pagamento previstas no Anexo I do Termo de Securitização e na tabela constante do item (j) acima.

Vencimento Antecipado

Nos termos da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização, os CRI e, por consequência a CCB e todas as obrigações constantes do Termo de Securitização e da CCB poderão ser consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se imediatamente exigível da Devedora o pagamento do Valor do Principal da CCB, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a data de desembolso da CCB ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora ("**Montante Devido Antecipadamente**"), na ocorrência das hipóteses descritas nos itens 6.1.1 e 6.1.2 do Termo de Securitização e nos Parágrafos Primeiro e Segundo da Cláusula 9 da CCB, conforme previstas no item 10.9 abaixo, da seção "**10. Informações sobre os Direitos Creditórios**", observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis.

Nos termos da Cláusula 6.2 do Termo de Securitização, ocorrendo quaisquer dos eventos de vencimento antecipado automático previstos na Cláusula 6.1.1 do Termo de Securitização, desde que não sanado no prazo de cura aplicável, a CCB e, consequentemente, os CRI tornar-se-ão automaticamente vencidos, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.3 do Termo de Securitização.

Nos termos da Cláusula 6.3 do Termo de Securitização, tão logo a Emissora tome ciência da ocorrência de qualquer um dos eventos de vencimento antecipado não automático previstos na Cláusula 6.1.2 do Termo de Securitização, a Emissora ou o Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da ciência do referido evento de vencimento antecipado não automático, convocar Assembleia Especial para deliberar pela não declaração de vencimento antecipado da CCB, que se instalará em primeira convocação mediante a presença de Titulares de CRI representando ao menos 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, e dependerá de deliberação tomada por Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, ou, em segunda convocação, com qualquer número de Titulares de CRI, e dependerá de deliberação tomada por Titulares de CRI representando, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação presentes contrariamente ao vencimento antecipado da CCB, desde que presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação. Na hipótese: (i) da não instalação ou da não obtenção de quórum para deliberação da referida Assembleia Especial em segunda convocação, ou (ii) de não ser aprovada a deliberação pelo não vencimento antecipado na forma aqui prevista, a Emissora deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações da Devedora decorrentes da CCB e, consequentemente, o resgate antecipado obrigatório dos CRI, nos termos do Termo de Securitização. Todavia, caso a Assembleia Especial acima mencionada seja instalada em primeira ou segunda convocação e haja deliberação dos Titulares de CRI, representando o quórum de deliberação aqui estabelecido, pelo não vencimento antecipado da CCB, não haverá o vencimento antecipado da CCB e, consequentemente, não haverá o resgate antecipado obrigatório dos CRI.

Nos termos da Cláusula 6.3.1 do Termo de Securitização, em caso de ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes da CCB, a Devedora, no âmbito da CCB, obrigou-se a efetuar o pagamento do montante devido e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da CCB, em 3 (três) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pela Emissora à Devedora. Caso existam recursos no Patrimônio Separado, a Emissora deverá utilizá-los para promover o pagamento do referido valor, ficando a Devedora obrigada a complementar o pagamento na hipótese de insuficiência dos referidos recursos.

Nos termos da Cláusula 6.3.2 do Termo de Securitização, ocorrendo o vencimento antecipado da CCB, a Securitizadora deverá observar o disposto na Cláusula 7.1 do Termo de Securitização, conforme previsto no item 2.3 acima.

Nos termos da Cláusula 6.4 do Termo de Securitização, os valores mencionados acima serão reajustados monetariamente, a cada ano a partir da data de emissão da CCB, pela variação acumulada do IPCA, sendo claro que os montantes equivalentes em moeda estrangeira também deverão ser avaliados para verificação, pelas Partes, da ocorrência de um evento de vencimento antecipado.



Amortização Antecipada

Nos termos da Cláusula 7.3 do Termo de Securitização, é vedada a amortização antecipada facultativa dos CRI.

m) Garantias - tipo, forma e descrição

Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Securitizadora e não contarão com garantias de qualquer natureza, tampouco com quaisquer reforços de crédito pela Emissora ou por terceiros.

n) Lastro

Os CRI são lastreados no Crédito Imobiliário, decorrente da CCB e representado integralmente pela CCI. **Para mais informações sobre a CCB, veja a Seção "10. Informações sobre os direitos creditórios", na página 52 deste Prospecto.**

o) Existência ou não de regime fiduciário

Nos termos da Lei 14.430, será instituído o regime fiduciário, em favor dos Titulares de CRI, sobre os Créditos do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, sendo certo que o Patrimônio Separado destina-se especificamente ao pagamento dos CRI e das obrigações a ele relativas e que o Patrimônio Separado manter-se-á apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27, inciso II, da Lei 14.430.

Nesse sentido, a Emissora assinou a declaração do Anexo III do Termo de Securitização, incorporada a este Prospecto Definitivo, constante do Anexo VIII.

p) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

Sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.8.4 do Termo de Securitização, que estabelece não se aplicar ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria, o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente e de forma provisória a administração do Patrimônio Separado, em caso de ("**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**"):

- (i) pedido, por parte da Emissora, de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor ("**Lei 11.101**") pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) apresentação pela Emissora de proposta de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição);
- (v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas no Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 10 (dez) dias, contados do respectivo inadimplemento ou mora;
- (vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, após ter recebido os recursos correspondentes da Devedora na forma da CCI, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 1 (um) dia, contado do respectivo inadimplemento ou mora;
- (vii) provarem-se falsas qualquer das declarações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização;
- (viii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; e
- (ix) decisão judicial por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, acerca do descumprimento da Legislação Socioambiental, bem como relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção.

Adicionalmente, nos termos da Cláusula 9.1.1 do Termo de Securitização, o cancelamento de registro da companhia securitizadora da Emissora equipara-se a sua insolvência para fins de aplicação dos procedimentos dispostos no art. 31 da Lei 14.430.

q) Tratamento Tributário

O disposto neste item foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação brasileira em vigor na data do Termo de Securitização. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.



Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("**IRRF**"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("**Lei 11.033**"), de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate/recebimento dos recursos (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor ("**Lei 8.981**")).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

Em regra, o IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("**IRPJ**") apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil ("**RFB**") nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor ("**Instrução Normativa da RFB 1.585**").

O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("**CSLL**"). Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder o equivalente à multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme em vigor. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento), conforme Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, conforme em vigor ("**Lei 7.689**").

Regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao Contribuição ao Programa de Integração Social ("**PIS**") e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("**COFINS**") às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor, com redação dada pelo Decreto nº 11.374, de 1º de janeiro de 2023, conforme em vigor.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 77, I, da Lei 8.981 e artigo 71, inciso I, da Instrução Normativa RFB 1.585.

Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; e pela CSLL, a partir de 1º de janeiro de 2022, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei 7.689, conforme alterada pela Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021, conforme em vigor, de: (i) 15% (quinze por cento) para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de imposto de renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, conforme em vigor). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033.

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981 e artigo 70, inciso II, da Instrução Normativa RFB 1.585. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme em vigor.



Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme em vigor ("**Resolução CMN 4.373**"), os rendimentos auferidos estão sujeitos, em regra, à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso do investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes ("**JTF**"), o qual será tributado pelo IRRF à alíquota de até 25% (vinte e cinco por cento).

A despeito do conceito legal de JTF, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme em vigor.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de IRRF, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF, conforme artigo 85, parágrafo 4º, e artigo 88, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB 1.585.

*Imposto sobre Operações Financeiras ("**IOF**")*

IOF/Câmbio. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do Imposto sobre Operações de Câmbio ("**IOF/Câmbio**") à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor ("**Decreto 6.306**"). Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários ("**IOF/Títulos**"), conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

r) Outros Direitos, Vantagens e Restrições

Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI, sendo certo que a cada CRI em Circulação caberá um voto nas deliberações da Assembleia Especial.



3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da Oferta

Destinação de Recursos pela Emissora. Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Emissora ao pagamento do Valor do Principal, observadas as deduções previstas na CCB, à Devedora, em virtude do endosso da CCB, nos termos e condições previstos na CCB.

Destinação de Recursos pela Devedora. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da emissão da CCB serão destinados pela Devedora, para pagamento de gastos, custos e despesas ("**Custos e Despesas Destinação**") ainda não incorridos diretamente atinentes à construção, reforma, expansão, desenvolvimento e/ou aquisição de empreendimentos imobiliários ("**Empreendimentos Lastro**"), bem como ao pagamento de aluguéis dos Empreendimentos Lastro, descritos no Anexo VI do Termo de Securitização, observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Empreendimentos Lastro, conforme previsto no Anexo VI do Termo de Securitização, e o Cronograma Indicativo (conforme abaixo definido) da destinação dos recursos previsto no Anexo VI do Termo de Securitização ("**Destinação dos Recursos**"), até a Data de Vencimento, sendo certo que, ocorrendo Pagamento Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, Oferta Facultativa de Resgate Antecipado ou vencimento antecipado da CCB, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário referentes à Destinação dos Recursos perdurarão até a Data de Vencimento ou até a integral Destinação dos Recursos ser efetivada, caso a integral Destinação dos Recursos ocorra anteriormente à Data de Vencimento.

3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre:

a) os ativos ou atividades para os quais serão destinados os recursos oriundos da Emissão

Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Emissora ao pagamento do Valor do Principal, observadas as deduções previstas na CCB, nos termos e condições previstos na CCB, e os recursos captados pela Devedora por meio da emissão da CCB serão destinados pela Devedora, para pagamento dos Custos e Despesas Destinação ainda não incorridos diretamente atinentes à construção, reforma, expansão, desenvolvimento e/ou aquisição, bem como ao pagamento de aluguéis dos Empreendimentos Lastro, conforme indicados e descritos na tabela 1 do Anexo VI do Termo de Securitização, abaixo reproduzida.

A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a Data de Vencimento, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimentos Lastro e/ou Contratos de Locação (conforme abaixo definidos) para que sejam também objeto de destinação de recursos, observado o cumprimento por parte dos imóveis e/ou dos novos contratos de locação, dos requisitos para constituição do lastro, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial, e observado que os novos contratos de locação, se inseridos, deverão ter sido celebrados anteriormente à Data de Emissão, nos termos da Cláusula 4.12.8 do Termo de Securitização. Caso proposta pela Devedora, tal inserção deverá ser aprovada se não houver objeção por Titulares de CRI em Assembleia Especial que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis e/ou contratos de locação será considerada aprovada e deverá ser celebrado aditamento ao Termo de Securitização, à Escritura de Emissão de CCI e à CCB, para formalizar a inclusão dos novos imóveis e/ou contratos de locação, conforme o caso.

A inserção de novos imóveis e/ou contratos de locação nos termos acima deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação escrita pela Devedora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção de novos imóveis e/ou contratos de locação seja aprovada pelos Titulares de CRI, conforme aprovado em Assembleia Especial, esta deverá ser refletida por meio de aditamento à CCB e a o Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial ou da data prevista para sua realização, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à efetiva alteração da Destinação dos Recursos em questão.

Os recursos a serem destinados aos Empreendimentos Lastro serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas na tabela 2 do Anexo VI do Termo de Securitização, abaixo reproduzida. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Lastro, conforme descrita na tabela 2 do Anexo VI do Termo de Securitização, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento à CCB e a o Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Lastro.

Os recursos a serem destinados às despesas de pagamento de aluguéis referentes aos contratos de locação ("**Contratos de Locação**") dos Empreendimentos Lastro encontram-se descritos na tabela 4 do Anexo VI do





Termo de Securitização, sendo certo que os montantes securitizados com base nestes aluguéis se limitam ao valor e duração dos Contratos de Locação em vigor não considerando valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações dos Contratos de Locação ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis, que possam vir a ser firmados no futuro.

Para fins de esclarecimento quanto à destinação referente às despesas de pagamento de aluguéis dos Empreendimentos Lastro, nos termos da Cláusula 4.12.8 do Termo de Securitização:

- (i) conforme disposto acima, os termos dos referidos Contratos de Locação estão especificados na tabela 4 do Anexo VI do Termo de Securitização, assim como constam do Anexo III da CCB, contendo, no mínimo, a identificação dos valores envolvidos, o detalhamento das despesas, a especificação individualizada dos Empreendimentos Lastro vinculados a cada Contrato de Locação (restando claro a vinculação entre os Contratos de Locação e os respectivos Empreendimentos Lastro), e a equiparação entre despesa e lastro;
- (ii) a CCB representa Crédito Imobiliário devido pela Devedora independentemente de qualquer evento futuro, sendo certo que o montante da CCB a ser destinado para pagamento dos aluguéis é limitado ao valor e à duração dos Contratos de Locação em vigor, não constando dele, nos termos da acima, valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações destes Contratos de Locação ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis que possam vir a ser firmados no futuro;
- (iii) os Contratos de Locação e respectivas despesas serão objeto de verificação pelo Agente Fiduciário, ao qual deverão ser apresentados comprovantes de pagamentos e demais documentos que comprovem tais despesas;
- (iv) estão sendo estritamente observados os subitens (i) a (ix) do item 2.4.1 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1 de março de 2021;
- (v) a Emissora e o Coordenador Líder assinaram declaração, substancialmente na forma do Anexo VII constante do Termo de Securitização, certificando que as partes dos Contratos de Locação (locador e locatário) não são do mesmo grupo econômico da Devedora; e
- (vi) todos os Contratos de Locação foram celebrados anteriormente à Emissão, caracterizando relações previamente constituídas.

Tendo em vista que parte dos Custos e Despesas Destinação têm como destinação o pagamento de aluguéis devidos pela Devedora no âmbito dos Contratos de Locação descritos na tabela 4 do Anexo VI do Termo de Securitização, as locadoras dos respectivos imóveis, na condição de credoras dos respectivos aluguéis devidos pela Devedora, poderão ceder a totalidade ou parte do fluxo destes aluguéis para utilização como lastro clássico em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	RGI	Possui habite-se?	Está sob regime de incorporação?
Ampliação do Centro Cirúrgico do 14	Av. Albert Einstein, 627 e 701 – São Paulo/SP – CEP 05652-900	73.956, 133.360, 270.733 e 270.734	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Creche	Rua Combatentes do Gueto, 186 - Jardim Leonor – São Paulo/SP - CEP 05652-100	49.878	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Não
Expansão do parque da cidade	Av. das Nações Unidas, 14.401 - LUC 009/108/108A/108B/208A/208B/ LUC 108C/ LUC 208C - São Paulo/SP - CEP 04794-000	452.089	11º Cartório de Registro de Imóveis De São Paulo/SP	Sim	Não
Retrofit 13o andar	Av. Albert Einstein, 627 e 701 – São Paulo/SP – CEP 05652-900	73.956, 133.360, 270.733 e 270.734	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Vila Einstein	Av. Padre Lebre, 750 e 738, Jardim Leonor – CEP 05653-160 e Av. Albert Einstein 899,905, 907 e 921, Morumbi – São Paulo/SP – CEP 05652-000	291.162, 297.737, 297.743, 297.748, 7.095, 50.067, 7.658 e 39.356	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
NTD Fase 2	Rua Marco Giannini nº. 423 – São Paulo/SP – CEP 05550-000	13.178	18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Retrofit 7º e 8º Andar Bloco D	Av. Albert Einstein, 627 e 701 – São Paulo/SP – CEP 05652-900	73.956, 133.360, 270.733 e 270.734	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não



Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	RGI	Possui habite-se?	Está sob regime de incorporação?
Leitos Cesas 1º Subsolo Bloco A	Av. Albert Einstein, 627 e 701 – São Paulo/SP – CEP 05652-900	73.956, 133.360, 270.733 e 270.734	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Expansão Unidade Ibirapuera (Casa 4)	Av. República do Líbano, 331 – São Paulo/SP – CEP 04501-000	20.371	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Retrofit 9º Andar	Av. Albert Einstein, 627 e 701 – São Paulo/SP – CEP 05652-900	73.956, 133.360, 270.733 e 270.734	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Parque Global (Torre Hospitalar)	Marginal Pinheiros, 14.500 – São Paulo/SP - CEP 05703-010	297.584	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Não
Complexo Orion (Hospital)	Av. Mutirão, 2.657 - Empreendimento Corporativo - Santa Marista - Goiânia/GO - CEP 74150-340	240.873	1º Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia/GO	Sim	Não
Pós-Graduação Paulista (2º ao 4º e 22º Andares) (Safra)	Av. Paulista, 2.064 - 2º, 3º e 4º Pavimento, Área De Jardim - Piso Jardim, 20º Andar - Conjunto 22B - Cerqueira César - São Paulo/SP - CEP 01310-928	102.036, 102.037, 102.038 e 102.056	13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Anália Franco	Av. Regente Feijó, 1.425 - Lojas 05 e 06 - Anália Franco - São Paulo/SP - CEP 01142-300	240.687	9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Administração Parque Ibirapuera, 315	Av. República do Líbano, 315 - São Paulo/SP - CEP 04502-000	63.981 e 63.982	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Não
Faria Lima (Conjuntos 93, 101 a 105, 121 a 124)	Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.188 - Cjs. 81,82 - 8º Andar - Jd. Paulistano - São Paulo/SP - CEP 01451-001	91.494, 91.497, 91.498, 91.499, 91.500, 91.501, 91.506, 91.507, 91.508 e 91.509	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Pronto Atendimento Ibirapuera	Av. República Do Líbano, 417 - Jardins - São Paulo/SP - CEP 04502-000	15.736	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Não
Administração Santana	Av. Braz Leme, 3.265 - Santana - São Paulo/SP - CEP 02022-000	79.770	3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Não
Clínica Cohen (Jockey)	Av. Lineu De Paula Machado, 660 - Cidade Jardim - São Paulo/SP - CEP 05601-000	19.238, 23.783, 88.821 e 111.116	18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Não
República do Líbano 331	Av. República Do Líbano, 331 - Jardins - São Paulo/SP - CEP 04553-011	20.371	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
EAV Morumbi	Av. Morumbi, 8.234 - São Paulo/SP - CEP 04703-901	256.042	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Complexo Orion (MDA)	Av. Mutirão, 2.657 - Empreendimento Corporativo - Santa Marista - Goiânia/GO - CEP 74150-340	240.873	1º Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia/GO	Sim	Não
YOUCOM Arthur de Azevedo	Rua Arthur Azevedo, 411 – São Paulo/SP - CEP 05404-010	108.982	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Administração Check Up Jardins - Casa 05	Av. Brasil, 1.151 - Jardins - São Paulo/SP - CEP 01431-000	63.267	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Botafogo (Pós Graduação e NTO RJ)	Praia de Botafogo, 300, com numeração suplementar pela Rua Marquês de Olinda, n.º 11 - Rio de Janeiro/RJ - CEP 22250-040	58.551, 58.552, 58.553, 58.554, 58.555 e 58.556	3º Ofício de Registro de Imóveis da cidade e Estado do Rio de Janeiro/RJ	Sim	Não



Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	RGI	Possui habite-se?	Está sob regime de incorporação?
Faria Lima (Conjuntos 111 a 114)	Av. Faria Lima, 1.118, Conjuntos 111, 112, 113 e 114 - São Paulo/SP - CEP 01451-001	91.502, 91.503, 91.504 e 91.505	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Alto de Pinheiros	Praça São Marcos, 766 e 774, Alto De Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05455-001	34.464	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Faria Lima (Conjuntos 41 a 45)	Av. Faria Lima, 1.118, Conjuntos 41, 42, 43, 44 e 45 - São Paulo/SP - CEP 01451-001	91.467, 91.468, 91.469, 91.470 e 91.471	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Escritório de Excelência (Center 3)	Av. Paulista, 2.300-Conjuntos 31, 32, 33 e 34 - 3º Pavimento e 24 vagas de garagem do Edifício São Luís Gonzaga-Bela Vista - São Paulo/SP - CEP 01310-300	68.519	13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Complexo Orion (38º e 39º andar)	Av. Mutirão, 2.657 - Empreendimento Corporativo - Santa Marista - Goiânia/GO - CEP 74150-340	240.873	1º Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia/GO	Sim	Não
Faria Lima (Conjuntos 33, 51 a 53)	Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.188 - Cjs. 33, 51, 52 e 53 - 5º Andar - Jd. Paulistano - São Paulo/SP - CEP 01451-001	91.465, 91.472, 91.473 e 91.474	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Padre Lebre, 714	Av. Padre Lebre, 714 - São Paulo/SP - CEP 05653-160	5.031	15º Cartório de Registro de Imóveis São Paulo/SP	Não	Não
Pós Graduação BH	Rua Paraíba, 550 - Belo Horizonte/MG - CEP 30130-141	117.527	3º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Sim	Não
Faria Lima (Conjuntos 54 a 55)	Av. Faria Lima, 1.188, Conjuntos 54 e 55, São Paulo/SP - CEP 01451-001	91.475 e 91.476	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Faria Lima (Conjuntos 91 e 92)	Av. Faria Lima, 1.188, Conjuntos 91 e 92, São Paulo/SP - CEP 01451-001	91.492 e 91.493	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Parque da Cidade	Av. Das Nações Unidas, 14.401 (Luc'S 108, 208 E 009/108/108A/108B/208A/208 B) - Chácara Santo Antônio - São Paulo/SP - CEP 04794-000	452.089	11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Gestão Laboratórios NTO	Rua Marco Giannini, 423 - Jardim Gilda Maria - São Paulo/SP - CEP 05550-000	131.78	18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Não
Faria Lima (Conjuntos 31 e 32)	Av. Faria Lima, 1.188, Conjuntos 31 e 32, São Paulo/SP - CEP 01451-001	91.463 e 91.464	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Administração Check Up Jardins - Casa 04	Av. Brasil, 1.121 - Jardins - São Paulo/SP - CEP 01431-000	153.108	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Não
Administração Check Up Jardins - Casa 03	Av. Brasil, 1.085 - Jardins - São Paulo/SP - CEP 01431-000	10.044	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Não

b) eventual obrigação do agente fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento

O Agente Fiduciário verificará semestralmente a Destinação dos Recursos nos termos previstos no Termo de Securitização. O Agente Fiduciário compromete-se a envidar seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

A Devedora deverá prestar contas, ao Agente Fiduciário, sobre a Destinação dos Recursos obtidos com a emissão da CCB aplicados aos Empreendimentos Lastro. Nesse sentido, a Devedora (i) encaminhará para a Securitizadora e o Agente Fiduciário, até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre social (ou, no semestre em que ocorrer a Data de Vencimento ou, ainda, até que os recursos sejam utilizados na integralidade, caso ocorra antes



da Data de Vencimento), relatório no formato constante do Anexo IX do Termo de Securitização devidamente assinado por seu diretor financeiro ("**Relatório de Verificação**"), informando o valor total destinado a cada Empreendimento Lastro durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e **(ii)** no mesmo prazo, enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário (ou disponibilizará [link](#) para consulta online) os respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos para os Empreendimentos Lastro (notas fiscais, notas de débito e faturas, comprovantes de pagamento, por exemplo) ("**Documentos Comprobatórios**").

Uma vez atingido o valor da destinação do Valor do Principal, que será verificado pelo Agente Fiduciário, exclusivamente nos termos acima e observados os critérios constantes do Relatório de Verificação, a Devedora e o Agente Fiduciário ficarão desobrigados com relação às comprovações acima, exceto se em razão de determinação de autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional. Sempre que solicitado por qualquer autoridade ou pelo Agente Fiduciário, para fins de atendimento às normas e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário o Relatório de Verificação e os Documentos Comprobatórios no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou em prazo menor, se assim determinado por autoridade competente.

Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base, exclusivamente, nos mesmos, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos ao valor principal da CCB.

Para os fins da Oferta, fica certo e disposto que o Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Lastro, estando tal acompanhamento restrito ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios.

c) a data limite para que haja essa destinação

A integral Destinação dos Recursos deve ser efetivada até a Data de Vencimento.

d) cronograma indicativo da destinação de recursos, com informações no mínimo semestrais, caso haja obrigação de acompanhamento da destinação pelo agente fiduciário

A Destinação dos Recursos observará o cronograma indicativo constante da tabela 3 do Anexo VI do Termo de Securitização ("**Cronograma Indicativo**"), abaixo reproduzido, observado que tal cronograma é meramente indicativo e não vinculante, de modo que, se necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes do desembolso da CCB em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação de realizar a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento. Desse modo se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, (i) não será necessário notificar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, tampouco aditar a CCB ou o Termo de Securitização e (ii) não será caracterizada qualquer hipótese de vencimento antecipado da CCB ou de resgate antecipado dos CRI, ou de aplicação de qualquer outra penalidade ou ônus à Devedora, nos termos da CCB e do Termo de Securitização, desde que a Devedora realize a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento.

Total de Recursos dos CRI desta Emissão a serem alocados (destinados) aos Empreendimentos Lastro em cada semestre (R\$)

Ano / Semestre	1S (R\$)	2S (R\$)	Total (R\$)
2025	24.242.424,24	40.404.040,40	64.646.464,64
2026	40.404.040,40	40.404.040,40	80.808.080,81
2027	40.404.040,40	40.404.040,40	80.808.080,81
2028	40.404.040,40	40.404.040,40	80.808.080,81
2029	40.404.040,40	40.404.040,40	80.808.080,81
2030	12.121.212,12	-	12.121.212,12
Total (R\$)			400.000.000,00

O cronograma acima é meramente indicativo e não vinculante, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e **(ii)** não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado da CCB e nem dos CRI.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NA TABELA ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA DEVEDORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.



e) a capacidade de destinação de todos os recursos oriundos da emissão dentro do prazo previsto, levando-se em conta, ainda, outras obrigações eventualmente existentes de destinação de recursos para os mesmos ativos ou atividades objeto da presente emissão

Para fins de atendimento ao Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, a tabela 5 do Anexo VI do Termo de Securitização, abaixo reproduzida, demonstra a capacidade da Devedora em destinar aos Empreendimentos Lastro todo o montante de recursos que será obtido com a emissão da CCB, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tal, o montante de recursos até o momento despendido, bem como a destinação de recursos já programada em função de outros CRI já emitidos, no âmbito de tais contratos.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral, conforme abaixo; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais Empreendimentos Lastro:

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral, conforme abaixo; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais Empreendimentos Lastro:

Histórico de aquisição, construção ou reforma de empreendimentos imobiliários em geral (em milhões de reais)	
2021	565.000.000,00
2022	495.000.000,00
2023	498.000.000,00
Total	1.558.000.000,00

Conforme demonstrado na tabela acima, a Devedora empregou na construção, aquisição ou reforma ou no pagamento de aluguéis dos imóveis por ela utilizados para o desenvolvimento de atividades previstas em seu objeto social o valor de aproximadamente R\$1.558.000.000,00 (um bilhão, quinhentos e cinquenta e oito milhões de reais), sendo tal valor superior ao valor total de Emissão. Isso demonstra a capacidade da Devedora em realizar a destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI, conforme previsto na alínea (vi) do item 2.4.1 do Ofício Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado

Não aplicável. Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio da emissão da CCB não poderão ser direcionados pela Devedora em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis 05 (R1), recepcionado pela CVM. Nos termos da Cláusula 3.4.3 do Termo de Securitização, tal obrigação deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação da providências que serão adotadas

Não aplicável.

3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato, informar:

a) quais metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos foram seguidos para qualificação da oferta conforme item acima

Não aplicável.

b) qual a entidade independente responsável pela averiguação acima citada e tipo de avaliação envolvida

Não aplicável.

c) obrigações que a oferta impõe quanto à persecução de objetivos "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos, conforme metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos

Não aplicável.

d) especificação sobre a forma, a periodicidade e a entidade responsável pelo reporte acerca do cumprimento de obrigações impostas pela oferta quanto à persecução de objetivos "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos, conforme a metodologia, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos

Não aplicável.



4. 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 neste Prospecto Definitivo e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

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

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

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

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

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

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

1. Os CRI são lastreados no Crédito Imobiliário decorrente da CCB

Os CRI têm seu lastro no Crédito Imobiliário, o qual é oriundo da CCB emitida pela Devedora, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRI durante todo o prazo de Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os Titulares de CRI poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Securitizadora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade / Média / Materialidade Maior

2. O Crédito Imobiliário constitui o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes do Crédito Imobiliário, assim como qualquer atraso ou falha pela Securitizadora, ou a insolvência da Securitizadora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes do Crédito Imobiliário.

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos do Crédito Imobiliário tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista na CCB, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.

Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações decorrentes da Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, 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 Securitizadora perante os respectivos Titulares de CRI, o que poderá gerar uma perda para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior





3. 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 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 Securitizadora. 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. Em caso de inadimplemento dessas obrigações pela Devedora, o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, poderão ser afetados negativamente, podendo gerar prejuízos aos Titulares de CRI.

Ainda, não há garantias de que procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial do Crédito Imobiliário serão bem-sucedidos.

Portanto, uma vez que os pagamentos devidos no âmbito dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos respectivo Crédito Imobiliário, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e sua capacidade 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, podendo gerar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

4. Ausência de garantia e risco de crédito da Devedora

Não serão constituídas garantias em benefício dos Titulares de CRI no âmbito da Oferta. Portanto, os Titulares de CRI correm o risco de crédito da Devedora enquanto única Devedora do Crédito Imobiliário, uma vez que os pagamentos a serem realizados no âmbito dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, do Crédito Imobiliário. A capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI, afetando negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

5. Risco de concentração e efeitos adversos nos pagamentos devidos em decorrência dos CRI

O Crédito Imobiliário é devido, em sua totalidade, pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ela, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ele está inserido são potencialmente capazes de influenciar de forma adversa a sua capacidade de pagamento do Crédito Imobiliário e, consequentemente, os pagamentos devidos em virtude dos CRI, o que poderá prejudicar os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

6. Risco de pagamento das Despesas pela Devedora

Em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas relativas aos CRI e/ou à Oferta. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso estes não sejam suficientes, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

7. Risco relacionado aos procedimentos de cobrança do Crédito Imobiliário

A Securitizadora será responsável pela cobrança do Crédito Imobiliário, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, caso a Securitizadora não faça, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução do Crédito Imobiliário, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização. Não há garantias de que os procedimentos adotados pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário serão bem-sucedidos. Ainda que as medidas adotadas sejam bem-sucedidas, os recursos obtidos com processos de cobrança podem não ser suficientes 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 Data de Vencimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior



8. Ausência de coobrigação da Securitizadora

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia fluante ou coobrigação da Securitizadora. 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, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI, gerando prejuízos aos mesmos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

9. Risco relacionado à inexistência de informações estatísticas sobre inadimplimentos, perdas e pré-pagamento

Considerando que a Devedora emitiu a CCB em favor da Cedente com endosso translativo em preto em favor da Securitizadora especificamente no âmbito da Emissão e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplimentos, perdas ou pré-pagamento do Crédito Imobiliário que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplimentos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise da qualidade do Crédito Imobiliário decorrente da CCB e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência do Crédito Imobiliário e, consequentemente, dos CRI, podendo afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI e, consequentemente, gerar um impacto negativo para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

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

A realização inadequada dos procedimentos de execução do Crédito Imobiliário por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI, trazendo perdas aos Titulares de 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, trazendo perdas aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

11. Risco da existência de credores privilegiados

A Lei 14.430, dispõe, em seu artigo 27, §4º, que "os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de certificados de recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos".

Já a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos" (grifo nosso). Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo 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".

Considerando a ausência de revogação expressa da Medida Provisória nº 2.158-35, de 2001, não é possível garantir que o Crédito Imobiliário não será alcançado por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os Titulares de CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização dos créditos do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível que créditos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior



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

1. Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito

O Crédito Imobiliário é devido unicamente pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) em um única Devedora.

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, podendo afetar de forma negativa os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

2. Risco de origem e formalização do Crédito Imobiliário

A CCI representa o Crédito Imobiliário, decorrente da CCB. Problemas na origem e na formalização do Crédito Imobiliário podem ensejar o inadimplemento do Crédito Imobiliário, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

3. Riscos de formalização do lastro da Emissão

O lastro da CCI é composto pelo Crédito Imobiliário decorrente da CCB. Falhas na constituição ou formalização da CCB ou da CCI, 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, o que poderá gerar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados no Crédito Imobiliário decorrente da CCB, que é representado pela CCI.

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

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

e) riscos relacionados aos CRI e à Oferta

1. Não emissão de carta de conforto relativa às demonstrações financeiras publicadas da Securitizadora ou da Devedora

Os Normativos ANBIMA preveem entre as obrigações dos Coordenadores a necessidade de envio à ANBIMA de uma cópia da carta conforto e/ou de manifestação escrita dos auditores independentes da Securitizadora e da Devedora acerca da consistência das informações financeiras constantes dos Prospectos e/ou dos respectivos formulários de referência, relativas às demonstrações financeiras da Securitizadora e da Devedora constantes dos Prospectos. No âmbito desta Oferta, não haverá emissão de carta conforto ou qualquer manifestação dos auditores independentes sobre a consistência das informações financeiras da Securitizadora e da Devedora constantes dos Prospectos, o que poderá prejudicar a análise dos Investidores acerca dos CRI e da Oferta.

Eventual manifestação dos auditores independentes da Securitizadora e da Devedora quanto às informações financeiras constantes dos Prospectos poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos Investidores quanto à situação financeira da Securitizadora e da Devedora quando de sua decisão de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

2. Riscos do recente desenvolvimento da securitização imobiliária e da alteração da legislação aplicável aos CRI

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 se verificou um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Em agosto de 2022, foi editada a Lei 14.430, que sistematizou na legislação brasileira a securitização de créditos imobiliários e a emissão de certificados de recebíveis. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado e não há tradição ou jurisprudência no mercado de capitais brasileiro acerca deste tipo de operação financeira. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões



de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora e da Devedora. Podem ocorrer situações em que ainda não existam regras que a direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário e os órgãos reguladores poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores. Ainda, poderão surgir diferentes interpretações acerca da legislação e regulamentação vigentes, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá afetar de modo adverso os Titulares de CRI.

Adicionalmente, a legislação aplicável aos CRI está sujeita a alterações, que podem ser decorrentes de alterações legislativas e/ou regulatórias ou de novos entendimentos acerca da legislação vigente. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores. Tais eventos poderão gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá afetar de modo adverso os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

3. Recente edição das Resoluções CVM 60 e 160, que regulam as ofertas de certificados de recebíveis imobiliários, e da Lei 14.430/2022

A atividade de securitização de créditos imobiliários está sujeita à Lei 14.430 e à regulamentação da CVM, por meio da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 160, no que se refere a ofertas públicas, dentre outros valores mobiliários, de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários. As Resoluções CVM 60 e 160 foram recentemente publicadas pela CVM e ainda não há histórico vasto de operações de securitização no mercado realizadas sob sua vigência, nem de aplicação de referida norma pela CVM na análise de ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliário, o que pode gerar impactos sobre a estrutura da operação e sobre os termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá gerar atrasos ou questionamentos acerca dos Documentos da Operação e da Oferta, podendo prejudicar os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

4. Risco de não cumprimento de Condições Precedentes

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes que devem ser satisfeitas até a data da obtenção do registro automático da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, sem renúncia por parte dos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, ensejará a exclusão da garantia firme pelo respectivo Coordenador que não a renunciou, e tal fato deverá ser tratado (a) caso a Oferta já tenha sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, como modificação da Oferta, podendo, observado o disposto no Contrato de Distribuição, implicar rescisão do Contrato de Distribuição; ou (b) caso o registro da Oferta já tenha sido obtido, como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, o cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160. Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras à Devedora, bem como aos Investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todos as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, a Devedora e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento dos Investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estarão disponíveis para investimento ativos com prazos, risco e retorno semelhante aos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

5. Risco de resgate antecipado obrigatório dos CRI

Nos termos previstos no Termo de Securitização, os CRI serão ou poderão ser objeto de resgate antecipado em determinadas hipóteses, inclusive em caso de vencimento antecipado da CCB.

Em tais hipóteses, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras, 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 poderá 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 Data de Vencimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior



6. Liquidação do Patrimônio Separado

Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, (i) poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento antecipado dos CRI; e (ii) dado aos prazos de cura existentes e às formalidades e prazos previstos para serem cumpridos no processo de convocação e realização da Assembleia Especial 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 de CRI.

Na hipótese de a Securitizadora ser declarada inadimplente com relação à Emissão e/ou ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber o Crédito Imobiliário ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Na hipótese de decisão da Assembleia Especial de promover a liquidação do Patrimônio Separado, o Regime Fiduciário será extinto. Nesse caso, os rendimentos oriundos do Crédito Imobiliário, quando pagos diretamente aos Titulares de CRI, serão tributados conforme alíquotas aplicáveis para as aplicações de renda fixa, podendo impactar de maneira adversa os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

7. Não houve no âmbito da Oferta a contratação dos auditores independentes da Securitizadora

No âmbito da Oferta, não houve a contratação dos Auditores Independentes da Securitizadora, responsáveis pela revisão das informações financeiras da Securitizadora constantes deste Prospecto e/ou de seu formulário de referência. Consequentemente, as informações apresentadas no Prospecto podem não estar consistentes com as Informações Trimestrais – ITR revisadas e/ou demonstrações financeiras auditadas da Securitizadora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Securitizadora, a Devedora, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores não qualificados. Qualquer decisão em investir nos CRI poderá gerar ao Investidor prejuízos relacionados (i) à necessidade de liquidez com relação aos CRI; e/ou (ii) ao desenvolvimento do setor imobiliário; e/ou (iii) ao risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

9. Riscos relacionados à tributação dos CRI

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior



10. Risco de negociação dos CRI com ágio

Os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Securitizadora e/ou das Instituições Participantes da Oferta, poderão ser negociados pelos novos Investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses Investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado.

Em função das condições dos CRI, o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade do Investidor que motivou o pagamento do ágio.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

11. Risco da Marcação a Mercado

A disponibilização de valores de referência para valores mobiliários como os CRI é obrigatória. Neste sentido, o valor dos CRI será atualizado diariamente com base em diversos fatores que incluem, mas não se limitam, à flutuação de taxas de juros e a demanda pelo ativo. A marcação a mercado dos CRI pode causar oscilações negativas no seu valor e não refletir a rentabilidade dos CRI calculada com base nos Documentos da Operação, o que pode impactar negativamente a liquidez dos CRI e resultar em perdas aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

12. Quórum de deliberação em Assembleia de Titulares de CRI

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias de Titulares de CRI são aprovadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação que representem pelo menos, (i) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, e (ii) em segunda convocação, os Titulares de CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes à Assembleia Especial, desde que presentes pelo menos 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

13. Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes do Crédito Imobiliário sejam depositados em outra conta que não seja a Conta do Patrimônio Separado

Em seu curso normal, os recursos decorrentes do recebimento do Crédito Imobiliário serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Securitizadora, que não a Conta do Patrimônio Separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados ao Crédito Imobiliário sejam desviados do Patrimônio Separado por algum motivo como, por exemplo, a falência da Securitizadora. O pagamento do Crédito Imobiliário em outra conta que não a Conta do Patrimônio Separado, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares de CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento do Crédito Imobiliário, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e poderão não receber a integralidade do Crédito Imobiliário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

14. Risco operacional de pagamento da Remuneração decorrente de descasamento do pagamento do Crédito Imobiliário

Os pagamentos do Crédito Imobiliário serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. Conforme definido no Termo de Securitização e na CCB, quaisquer recursos relativos ao Crédito Imobiliário, ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos do Termo de Securitização e da CCB, serão depositados até no máximo 2 (dois) Dias Úteis antes da respectiva data de pagamento da Remuneração. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado até a referida data, esta não será capaz de operacionalizar, via Banco Liquidante e Escriturador, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares de CRI, devidos por força do Termo de Securitização.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior



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

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita a Devedora a taxa de juros divulgada pela Anbid/CETIP, tal como o é a Taxa DI divulgada pela CETIP. A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela CETIP em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI ou de seu lastro. 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 Remuneração dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

16. Risco relacionado ao descasamento da Taxa DI utilizada para cálculo da Remuneração

A Remuneração será realizada com base na Taxa DI divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Desta forma, a Taxa DI divulgada e utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI poderá ser menor do que a divulgada na efetiva data de cálculo da Remuneração, o que pode representar uma perda no retorno financeiro esperado pelos Titulares de CRI, não sendo devido qualquer compensação aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

17. Riscos associados à custódia de documentos pela Instituição Custodiante

A Securitizadora contratará a Instituição Custodiante, que será responsável pela custódia dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência do Crédito Imobiliário. A perda e/ou extravio de tais documentos poderá dificultar os procedimentos de cobrança e resultar em perdas para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

18. Riscos Relacionados aos Prestadores de Serviços dos CRI

A Securitizadora contratou diversos prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades no âmbito da Oferta. Caso qualquer desses prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do respectivo prestador de serviço, o que pode afetar adversa e negativamente os CRI, a Securitizadora ou até mesmo criar eventuais ônus adicionais ao Patrimônio Separado, o que poderá gerar dispêndio de recursos adicionais pelos Titulares de CRI caso o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes para tanto.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

19. Risco relacionado ao rateio a ser operacionalizado pelos Coordenadores em caso de excesso de demanda pelos CRI

Caso fosse verificado que o total de CRI objeto das intenções de investimento admitidas pelos Coordenadores no âmbito da Oferta excedeu o Valor Total da Emissão, haveria rateio a ser operacionalizado pelos Coordenadores, de forma discricionária, observado o plano de distribuição previsto no Contrato de Distribuição, de modo que determinados Investidores poderiam ter suas intenções de investimento parcial ou totalmente rejeitadas.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior



21. Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário e restrições para a negociação dos CRI no mercado secundário

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

Adicionalmente, conforme melhor explicado abaixo, a negociação dos CRI somente poderá ser realizada entre Investidores Qualificados. A restrição poderá impactar adversamente a liquidez dos CRI, o que pode impactar o valor de mercado dos CRI e gerar dificuldades na alienação, pelo Investidor, dos CRI de sua titularidade.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

As informações do Formulário de Referência da Securitizadora não são objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não será emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Securitizadora. Adicionalmente, não será obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas neste Prospecto decorrentes do Formulário de Referência da Securitizadora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Securitizadora.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Securitizadora e constantes deste Prospecto podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

23. Riscos relacionados à participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding

A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta pode reduzir a quantidade dos CRI para os Investidores que não sejam Pessoas Vinculadas, posteriormente reduzindo a liquidez desses CRI no mercado secundário. Tendo em vista que foi aceita a participação de Pessoas Vinculadas, não há como garantir que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI que subscreverem e integralizarem fora de circulação.

Os Investidores devem estar cientes de que o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média



25. Risco relacionado à realização de auditoria legal com escopo restrito

No âmbito da presente Oferta foi realizada auditoria legal (*due diligence*) com escopo limitado a determinados aspectos da Devedora e da Securitizadora, que não englobou a revisão de Formulário de Referência da Emissora. A realização de auditoria jurídica com escopo limitado pode não revelar potenciais contingências da Devedora e/ou riscos aos quais o investimento nos CRI está sujeito, sendo que poderão existir pontos não compreendidos e/não analisados que impactem negativamente a Emissão, a capacidade de pagamento da Devedora e, consequentemente, o investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

26. Os Contratos de Locação não estão devidamente averbados nos cartórios de registro geral de imóveis em que o respectivo imóvel está registrado

Na Data de Emissão, nem todos os Contratos de Locação se encontram averbados nos cartórios de registro geral de imóveis. Nesta hipótese, caso ocorra a venda de quaisquer um dos imóveis objeto dos Contratos de Locação, o novo adquirente não estará obrigado a respeitar o prazo e condições da referida locação, podendo ainda tal contrato ser rescindido, o que poderá impactar negativamente na comprovação da Destinação dos Recursos pela Devedora do Crédito Imobiliário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

f) riscos relacionados à Securitizadora:

Os principais riscos relacionados à Securitizadora estão descritos no item "2.2. Apresentação da Securitizadora" deste Prospecto Definitivo.

g) riscos relacionados a fatores macroeconômicos:

1. Interferência do governo brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Securitizadora 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 Securitizadora e da Devedora.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

2. 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 Securitizadora e da Devedora

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

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



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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

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

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

A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Securitizadora e da Devedora e, consequentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas ao Crédito Imobiliário, o que causar prejuízos aos titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

4. Impacto de crises econômicas nas emissões de certificados de recebíveis imobiliários

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

5. O mercado de títulos no Brasil é volátil e tem menor liquidez que outros mercados mais desenvolvidos

Os mercados de títulos brasileiros são substancialmente menores, menos líquidos, mais concentrados e mais voláteis do que os principais mercados de títulos americanos e europeus, e não são tão regulamentados ou supervisionados como estes.

Investir em títulos de mercados emergentes, tais como o Brasil, envolve um risco maior do que investir em títulos de emissores de países mais desenvolvidos, e tais investimentos são tidos como sendo de natureza especulativa. Os investimentos brasileiros, tais como as Debêntures, estão sujeitos a riscos econômicos e políticos, envolvendo, dentre outros:

- mudanças nos ambientes regulatório, fiscal, econômico e político que podem afetar a capacidade dos investidores de receber pagamentos, no todo ou em parte, com relação a seus investimentos;
- restrições a investimentos estrangeiros e à repatriação de capital investido, visto que os mercados de títulos brasileiros são substancialmente menores, menos líquidos, mais concentrados e mais voláteis do que os principais mercados de títulos americanos e europeus, e não são tão regulamentados ou supervisionados como estes; e
- a capitalização de mercado relativamente pequena e a falta de liquidez dos mercados de títulos brasileiros podem limitar substancialmente a capacidade de negociar as Debêntures ao preço e no momento desejados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

6. Efeitos dos mercados internacionais

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, tanto de economias desenvolvidas quanto emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas



econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil, trazendo eventual prejuízo aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

7. 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 Securitizadora. 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 Securitizadora e a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

h) riscos relacionados à Devedora e ao setor de atuação da Devedora:

1. 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 obrigada 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, prejudicando os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

2. 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, consequentemente afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI, prejudicando os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

3. 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 a Devedora adversamente, inclusive sua capacidade de pagamento do Crédito Imobiliário, prejudicando os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

4. 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

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 artigo 1.052 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil).

Em um cenário de insolvência, a Devedora poderá acordar com seus credores a forma de pagamento de seus débitos no procedimento de insolvência civil (artigo 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 de 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

5. Os imóveis de propriedade da Devedora podem ser desapropriados

A desapropriação, parcial ou total, de imóveis de propriedade da Devedora, pode ser efetivada por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente os negócios e perspectivas 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, prejudicando os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

6. 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.

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 (ANS) 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, consequentemente afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI, prejudicando os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

7. 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, prejudicando os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

8. 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 dependem, 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 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, prejudicando os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

9. Decisões desfavoráveis em ações relacionadas a terceirização de serviços médicos podem afetar negativamente a Devedora.

Atualmente, a Devedora terceiriza algumas das suas atividades, inclusive parte de seus serviços médicos, além de serviços de higiene, segurança, manutenção e nutrição.

No Brasil, a possibilidade de terceirizar atividades fim já foi amplamente debatida nos tribunais e hoje encontra-se estável no que tange a permissão de terceirizar atividades meio e fim que não configurem relação de emprego entre a contratante e o empregado da contratada. A tese foi firmada pelo STF desde 2018 (ADPF 324 e RE 958252 de Repercussão Geral).

A terceirização de atividades comerciais é amplamente regulada pela legislação trabalhista brasileira e amparada pelos tribunais. Vale dizer que uma companhia que terceiriza um prestador de serviço é responsável subsidiariamente por verbas e indenizações trabalhistas não pagas ao prestador de serviço terceirizado. Antes da promulgação da Lei nº 13.429, de 31 de março de 2017, a responsabilidade trabalhista era regulada pela Súmula nº 331 do Tribunal Superior do Trabalho do Brasil. De acordo com a Súmula 331, a terceirização de atividades comerciais somente era lícita quando envolvia serviços especializados relacionados a atividades de apoio da empresa tomadora dos serviços, enquanto a terceirização de atividades fim era considerada ilícita. Conforme exposto acima, desde 2018, temos tese firmada pelo STF onde fica estabelecidos que a terceirização de serviços, independente do objeto social das empresas envolvidas, seja em atividades-meio ou fim, é lícita. Vale ressaltar que o STF manteve a responsabilidade subsidiária da empresa contratante já prevista no art. 5º-A, § 5º da lei 6.019/74.

De toda forma, é possível que os tribunais trabalhistas julguem que existe um relacionamento direto entre a Devedora e os empregados de empresa prestadora de serviços terceirizados, restando a Devedora subsidiariamente e solidariamente responsável pelo pagamento de verbas e indenizações trabalhistas em relação aos empregados dos prestadores de serviços terceirizados, o que pode afetar negativamente a Devedora.

A Devedora não pode garantir que novas leis, regulamentos ou políticas governamentais não serão implementadas no futuro proibindo, restringindo ou dificultando a terceirização de parte dos serviços da Devedora, incluindo serviços médicos. De toda forma, caso haja algum cenário de fraude à terceirização ou de estabelecimento de vínculo trabalhista entre a Devedora e os empregados dos prestadores de serviços terceirizados, a Devedora estará sujeita a potenciais novos passivos trabalhistas, o que poderá afetar negativamente seus negócios, condição financeira e resultados operacionais, resultando 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Média

10. A Devedora pode não ser capaz de contratar operações de hedge com relação ao seu endividamento financeiro contratado no exterior e taxas de juros variáveis, o que poderá afetá-la adversamente.

A Devedora não pode garantir que conseguirá implementar ou que terá sucesso em quaisquer práticas de contratação de instrumentos financeiros derivativos (hedge) visando proteção contra oscilações significativas em moeda estrangeira, taxas de juros e outros riscos, sendo que os negócios, resultados operacionais e situação financeira da Devedora podem ser adversamente afetados por suas exposições bem como por eventuais falhas nessas práticas de hedge o que pode, em última instância, limitar a capacidade da Devedora de arcar com suas obrigações decorrentes da CCB e, consequentemente, afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI, prejudicando os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média



11. A Devedora pode não ser capaz de atender as cotas para contratação de deficientes e/ou aprendizes

A Devedora está sujeita a leis e regulamentos federais, estaduais e municipais de diversos órgãos governamentais que determinam o atendimento de cotas para contratação de deficientes e/ou aprendizes. Falhas em atender integralmente tais cotas podem resultar em sanções e outras consequências, que podem afetar adversamente a imagem, os negócios e os resultados financeiros e operacionais da Devedora. Eventuais efeitos adversos poderão prejudicar a Devedora, impactando de forma adversa a capacidade da Devedora de arcar com suas obrigações decorrentes da CCB e, consequentemente afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Menor

12. 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, prejudicando os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Menor

13. A demanda por serviços prestados pelos hospitais 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, as flutuações sazonais na gravidade da gripe e outras doenças críticas, desligamentos não planejados ou indisponibilidade das instalações 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, prejudicando os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

14. As mudanças nas listas de preços que servem de referência aos preços negociados com os provedores privados de planos de saúde podem reduzir a receita da Devedora, o que pode afetá-la adversamente

A receita da Devedora está vinculada a determinadas listas de preços para os insumos utilizados em suas atividades, como a lista de preços SIMPRO para materiais médicos, a lista Brasíndice para medicamentos e outras listas de preços de referência. A variação dos preços estabelecidos nessas listas, bem como a inexistência de tais listas de preços de referência no futuro, podem ter um efeito adverso sobre o negócio, a situação financeira e os resultados das operações da Devedora, impactando de forma negativa a capacidade de pagamento da CCB e, consequentemente, dos CRI, prejudicando os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Menor

15. Atrasos ou falhas na prestação de serviços pelas empreiteiras contratadas pela Devedora para construção de seus hospitais e demais instalações podem ter um efeito adverso em seus negócios

Além de construir diretamente, a Devedora também terceiriza parte dos serviços de construção de que necessita para desenvolver seus empreendimentos. Deste modo, o prazo e a qualidade dos empreendimentos dos quais a Devedora participa podem depender de fatores que estão fora do seu controle, incluindo, exemplificativamente, a qualidade e a tempestividade da entrega do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados. A terceirização da construção pode influenciar na identificação de atrasos e falhas e, consequentemente, na sua correção. Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na prestação dos



serviços pelas construtoras contratadas pela Devedora podem ter um efeito negativo nos negócios e nas operações 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, prejudicando os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

16. Risco relacionado ao endividamento geral da Devedora

A emissão da CCB pela Devedora no valor total de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) representará 34% (trinta e quatro por cento) do endividamento geral da Devedora e 8% (oito por cento) do patrimônio líquido da Devedora, considerando o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, sendo certo que referido percentual não engloba movimentações posteriores no endividamento da Emissora que tenham ocorrido no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, incluindo, mas sem se limitar, a Cédula de Crédito Bancário n.º 6524609, emitida pela Devedora em 13 de agosto de 2024 e posteriormente aditada em 16 de setembro de 2024, da qual decorre o crédito imobiliário que lastreia os certificados de recebíveis imobiliários da 186ª (centésima octogésima sexta) emissão, em série única, da Securitizadora. O endividamento geral da Devedora, sem os efeitos da presente Emissão representa 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido da Devedora, em 31 de dezembro de 2023. Caso o endividamento geral da Devedora venha a aumentar, poderá gerar 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, prejudicando os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

17. Existem riscos para os quais a Devedora pode não ter cobertura de seguro, e a materialização de tais riscos não seguros 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, prejudicando os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

18. 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 e 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, prejudicando os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor



19. Demandas relativas à 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 a 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, consequentemente, 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, prejudicando os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

20. 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 a Devedora e 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 pela Devedora e pelos assessores legais externos da Devedora como possível ou remota.

Novos processos ou procedimentos em andamento podem afetar adversamente os resultados financeiros da Devedora e, consequentemente, sua capacidade de pagamento da CCB e, consequentemente, dos CRI, prejudicando os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

21. O aumento no nível de endividamento geral 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

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.

A Devedora tem a capacidade de captar novos empréstimos e financiamentos no futuro, sujeito às restrições contidas em seus instrumentos de financiamento vigentes. Se um novo empréstimo e/ou financiamento for adicionado aos atuais níveis de endividamento, os riscos relacionados acima podem se intensificar.

Além disso, a Devedora tem a capacidade de incorrer em dívidas garantidas adicionais e onerar em favor de seus credores parcela substancial de seus ativos, observadas suas obrigações de manutenção de determinados índices financeiros presentes nos instrumentos de financiamento de que a Devedora é parte atualmente. Se uma parte substancial de seus ativos estiver onerada em favor dos credores garantidos, a Devedora pode não ter ativos



suficientes para satisfazer o crédito dos credores quirografários em caso de insolvência, falência ou liquidação da Devedora, caso em que seus credores quirografários (como é o caso dos detentores dos CRI) não receberão o valor total de seus créditos contra a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

22. 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

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, consequentemente afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI, prejudicando os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

23. 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, prejudicando os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

24. 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

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, consequentemente afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI.



Além disso, o Brasil possui uma rigorosa legislação trabalhista e previdenciária que busca principalmente proteger os interesses dos empregados. Tal legislação resulta em aumento dos custos trabalhistas, com diversos encargos trabalhistas e previdenciários incidindo sobre a remuneração paga aos empregados.

Em razão de as atividades da Devedora serem altamente dependentes de mão de obra, na eventualidade de a legislação trabalhista e previdenciária se tornar mais rigorosa ou resultar na imposição de encargos adicionais, ou as atuais alíquotas dos tributos aplicáveis forem majoradas, os resultados financeiros e operacionais da Devedora podem ser adversamente afetados, impactando de forma adversa a capacidade da Devedora de arcar com suas obrigações decorrentes da CCB e, consequentemente afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI, prejudicando os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

25. 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. Se a Devedora não for capaz de manter e até incrementar a fidelidade às suas marcas, pode vir a perder participação de mercado e o resultado de suas operações poderá ser adversamente afetado, podendo ocasionar 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, prejudicando os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

26. Riscos de potencial conflito de interesse

Os Coordenadores e/ou sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão lastreados em direitos creditórios da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares, incluindo em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Devedora. Por esta razão, o eventual relacionamento entre a Devedora e os Coordenadores e sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos pode gerar um conflito de interesses que poderão ocasionar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor



5. CRONOGRAMA

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer anúncios relacionados à oferta; e b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático da Oferta:

Nº	Evento ⁽¹⁾	Data de Realização/ Data Prevista ⁽²⁾⁽³⁾
1.	Protocolo na CVM do Requerimento de Registro Automático da Oferta Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	03/02/2025
2.	Início do Período de Reservas	10/02/2025
3.	Encerramento do Período de Reservas	26/02/2025
4.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	27/02/2025
5.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo Registro da Oferta pela CVM	27/02/2025
6.	Data de Integralização dos CRI	28/02/2025
7.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 180 dias contados da divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados nos Meios de Divulgação, nos termos previstos neste Prospecto Definitivo.

⁽²⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Securitizadora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação de Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160.

⁽³⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, ver item "8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa" deste Prospecto Definitivo e para informações sobre modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, ver item "7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor" da seção "Restrições a direitos de investidores no contexto da oferta" deste Prospecto Definitivo.

Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização (conforme abaixo definido), na Data de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: (a) nos termos da respectiva intenção de investimento; e (b) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto no Termo de Securitização.

O preço de integralização dos CRI corresponderá ao Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização. Caso a integralização dos CRI ocorra em mais de uma data, o preço de integralização dos CRI corresponderá ao saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração anterior até a efetiva Data de Integralização ("**Preço de Integralização**"), observado que a totalidade dos CRI deverá ser realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição. O Preço de Integralização poderá ser acrescido de ágio ou deságio, conforme definido de comum acordo entre os Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, se for o caso, utilizando-se até 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI, em cada Data de Integralização, observado o disposto no Contrato de Distribuição. O ágio ou o deságio, conforme o caso, será aplicado em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("**Taxa SELIC**"); (b) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração no Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("**IPCA**"); (d) alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3, ou (e) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgadas pela ANBIMA.





Para os fins do disposto no item 5 do Anexo K à Resolução CVM 160, caso a garantia firme de colocação seja exercida pelos Coordenadores, os CRI adquiridos poderão ser revendidos no mercado secundário por meio do CETIP21, (i) pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização até a data da respectiva revenda, caso a revenda ocorra antes da divulgação do Anúncio de Encerramento; ou (ii) por valor acima ou abaixo do seu Valor Nominal Unitário, pelo preço a ser apurado de acordo com as condições de mercado verificadas à época, podendo considerar eventual ágio ou deságio, sem qualquer restrição portanto à sua negociação, caso a revenda ocorra após a divulgação do Anúncio de Encerramento. A revenda dos CRI deverá ser efetuada respeitada a regulamentação aplicável, observados, na negociação subsequente, os limites e condições previstos na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 60, observado que os CRI adquiridos no âmbito da Oferta não poderão ser negociados com público investidor em geral, uma vez que, na data deste Prospecto, o requisito previsto no parágrafo único, inciso II, do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60 não está sendo cumprido.



6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2

6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe)

O capital social da Securitizadora é composto por 35.536.642 (trinta e cinco milhões, quinhentos e trinta e seis mil e seiscentos e quarenta e duas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, sendo que 100,00% (cem por cento) das ações de emissão da Securitizadora são detidas pela Virgo Holding Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 30.507.646/0001-20.

6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário

Não aplicável, tendo em vista que foi constituído, no âmbito da Emissão, o Regime Fiduciário.



7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados, observado que os CRI adquiridos no âmbito da Oferta não poderão ser negociados com público investidor em geral, uma vez que, na data deste Prospecto, o requisito previsto no parágrafo único, inciso II, do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60 não está sendo cumprido.

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O INVESTIMENTO EM CRI NÃO É ADEQUADO AOS INVESTIDORES QUE: (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ COM RELAÇÃO AOS TÍTULOS ADQUIRIDOS, UMA VEZ QUE A NEGOCIAÇÃO DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO BRASILEIRO SÓ PODERÁ OCORRER ENTRE INVESTIDORES QUALIFICADOS; (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO; (III) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA E/OU DO SEU SETOR DE ATUAÇÃO; E/OU (IV) NÃO TENHAM PROFUNDO CONHECIMENTO DOS RISCOS ENVOLVIDOS NA OPERAÇÃO, INCLUINDO TRIBUTÁRIOS E RELATIVOS AO PATRIMÔNIO SEPARADO, OU QUE NÃO TENHAM ACESSO À CONSULTORIA ESPECIALIZADA. PORTANTO, OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NA PÁGINA 22 DESTES PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO EM CRI, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) os Coordenadores deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das intenções de investimento, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; e (c) os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados, diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foram diretamente comunicados por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes ("Critérios de Restituição"), no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento; ou (ii) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou o cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como o Investidor que já tiver aderido à Oferta deverá ser diretamente comunicado, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com quem tenha realizado sua intenção de investimento (a) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de disponibilização deste Prospecto Definitivo, no caso do inciso (i) acima; ou (b) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi diretamente comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso do item (ii) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160; ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os pedidos de reserva e as intenções de investimento serão canceladas e os Coordenadores comunicarão tal evento aos Investidores, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de aviso ao mercado. Se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta terá início com: (i) a obtenção do registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação do anúncio de início da Oferta ("**Anúncio de Início**") aos Investidores nos Meios de Divulgação; e (iii) a disponibilização deste Prospecto Definitivo aos Investidores nos Meios de Divulgação.

O cumprimento pelos Coordenadores, de forma individual ou conjunta, das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a data da obtenção do registro automático da Oferta na CVM ou até a data de liquidação dos CRI, conforme o caso, das condições precedentes previstas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição e no item 14.1 da seção "14. Contrato de Distribuição de Valores Mobiliários" deste Prospecto, estabelecidas como condições suspensivas nos termos, e para todos os fins e efeitos, do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("**Código Civil**" e "**Condições Precedentes**", respectivamente).

8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

Não foram estabelecidas parcelas da Oferta destinadas a Investidores específicos, sendo a Oferta integralmente destinada aos Investidores.

8.3. Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação

A Emissão foi autorizada pela Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 12 de junho de 2024, registrada na JUCESP sob nº 257.215/24-4, em 1º de julho de 2024, e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos termos do artigo 2º da Resolução da CVM nº 166, de setembro de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 166**"), na qual foram aprovados, por unanimidade de votos: **(i)** o limite global pré-aprovado de novas emissões de certificados de recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 160, até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global pré-aprovado de R\$160.000.000.000,00 (cento e sessenta bilhões de reais) **(ii)** a distribuição dos referidos certificados de recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável; **(iii)** o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública; e, **(iv)** a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação das deliberações mencionadas nos itens anteriores ("**RCA da Securitizadora**"), sendo que, até 28 de janeiro de 2025, a Securitizadora já emitiu certificados de recebíveis, certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio (inclusive já considerando os CRI objeto dessa Emissão), no valor de R\$90.147.911.151,38 (noventa bilhões e cento e quarenta e sete milhões e novecentos e onze mil e cento e cinquenta e um reais e trinta e oito centavos), não tendo, portanto, atingido o limite global estabelecido na RCA da Securitizadora.

A realização da Emissão, da Oferta e a celebração dos Documentos da Operação de que a Devedora seja parte, foi autorizada (i) pela reunião da Diretoria da Devedora, realizada em 20 de janeiro de 2025, registrada no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo ("**RCPJ de São Paulo**") sob o n.º 801.910 em 10 de fevereiro de 2025; e (ii) pela reunião da Mesa Diretora da Devedora, realizada em 20 de janeiro de 2025, registrada no RCPJ de São Paulo sob o n.º 801.911, em 10 de fevereiro de 2025 ("**Aprovações Societárias da Devedora**").

8.4. Regime de distribuição

Plano de Distribuição. Nos termos da Cláusula 4.2 do Contrato de Distribuição, os CRI serão distribuídos com a intermediação dos Coordenadores, observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição ("**Plano de Distribuição**"), não havendo limitação em relação à quantidade de investidores acessados pelos Coordenadores e sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de investidores, respeitado o Público-Alvo e o Plano de Distribuição.

Nos termos da Cláusula 4.2.1 do Contrato de Distribuição, Oferta poderá contar com a participação de outras instituições financeiras, que não se enquadrem como coordenadores, autorizadas a operar no mercado de capitais para atuar na Oferta na qualidade de participantes especiais para fins exclusivos de recebimento de reservas, nos termos do Contrato de Distribuição.

Nos termos da Cláusula 4.2.2 do Contrato de Distribuição, o Plano de Distribuição deve assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público-Alvo; e (iii) que os representantes de venda dos Coordenadores recebam previamente exemplares dos Documentos da Operação, conforme aplicável, os quais serão disponibilizados a mercado, nos termos dos artigos



57, parágrafo 4º, e 59, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, respectivamente para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores, nos termos do artigo 79, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160.

Nos termos da Cláusula 4.3 do Contrato de Distribuição, a Oferta não contará com esforços de venda no exterior.

Nos termos da Cláusula 4.4 do Contrato de Distribuição e do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações requeridas pela CVM devem ser feitas com destaque e sem restrições de acesso nos Meios de Divulgação, sendo aceita, em relação aos Participantes Especiais, a remissão à página do Coordenador Líder.

Distribuição Parcial. Nos termos da Cláusula 4.8 do Contrato de Distribuição, não será permitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que os CRI serão colocados sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos descritos no Contrato de Distribuição.

Oferta a Mercado. Nos termos da Cláusula 4.5 do Contrato de Distribuição e do artigo 57 da Resolução CVM 160, os Coordenadores realizarão esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado e da disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores, nos Meios de Divulgação ("**Oferta a Mercado**"), observado o disposto no item "8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa" abaixo.

Início da Oferta. Nos termos da Cláusula 4.10 do Contrato de Distribuição e do artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta terá início com: (i) a obtenção do registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início aos Investidores nos Meios de Divulgação; e (iii) a disponibilização deste Prospecto Definitivo aos Investidores nos Meios de Divulgação.

Prazo de Colocação. Nos termos da Cláusula 4.11 do Contrato de Distribuição, a subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("**Prazo Máximo de Colocação**").

Liquidação. Nos termos da Cláusula 4.12 do Contrato de Distribuição, a liquidação dos CRI será realizada por meio de depósito, transferência eletrônica disponível - TED ou outro mecanismo de transferência equivalente, na Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que os valores referentes às Despesas *Flat* serão retidos pela Emissora, uma vez cedido o Crédito Imobiliário, quando do desembolso do valor do principal da CCB, nos termos da Cláusula 13 da CCB.

Encerramento da Oferta. Nos termos da Cláusula 4.13 do Contrato de Distribuição, após o encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Nos termos da Cláusula 4.16 do Contrato de Distribuição e do artigo 4º, inciso III, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os Coordenadores, formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, incentivaram a Securitizadora e a Devedora a adotarem sempre padrões mais elevados de governança corporativa.

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

Oferta a Mercado. Nos termos da Cláusula 4.5 do Contrato de Distribuição e do artigo 57 da Resolução CVM 160, os Coordenadores realizarão esforços de venda dos CRI a partir da Oferta a Mercado.

Nos termos da Cláusula 4.5.1 do Contrato de Distribuição, após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, foram realizadas apresentações para potenciais investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*), conforme determinado em comum acordo entre os Coordenadores e a Devedora.

Nos termos da Cláusula 4.5.2 do Contrato de Distribuição, os materiais publicitários utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160.

Nos termos da Cláusula 4.5.3 do Contrato de Distribuição, a Devedora se responsabilizará integralmente pelo conteúdo dos Prospectos e de eventuais materiais de divulgação utilizados no âmbito do *roadshow* e/ou de apresentações individuais conduzidas no âmbito da Oferta, somente no que se refiram a informações diretamente relacionadas à Devedora, incluindo, mas não se limitando, ao setor de atuação da Devedora e aos Empreendimentos Lastro, de forma a garantir a plena suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas, ficando obrigada a ressarcir os Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, caso estes tenham qualquer tipo de prejuízo advindo das referidas informações.



Reservas e Procedimento de Bookbuilding. Nos termos da Cláusula 4.6 do Contrato de Distribuição, os Coordenadores organizaram o Procedimento de *Bookbuilding*, com recebimento de reservas, para verificar a demanda do mercado pelos CRI.

Nos termos da Cláusula 4.6.1 do Contrato de Distribuição, a intenção de realização do Procedimento de *Bookbuilding* foi comunicada à CVM juntamente com o requerimento de registro da Oferta.

Nos termos da Cláusula 4.6.2 do Contrato de Distribuição, no âmbito da coleta de intenções de investimento, foram observados os seguintes procedimentos:

- (i) o Investidor, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, enviou sua intenção de investimento, na forma de reserva, a uma Instituição Participante da Oferta, durante o Período de Reserva, sendo certo que (a) o prazo de recebimento de reservas para subscrição foi devidamente divulgado na Lâmina e somente foi admitido após o início da Oferta a Mercado; e (b) o Prospecto Preliminar foi disponibilizado nos Meios de Divulgação, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do início do Período de Reserva;
- (ii) na respectiva intenção de investimento, o Investidor indicou, sob pena de cancelamento da sua intenção de investimento: (a) a quantidade de CRI que desejava subscrever; e (b) sua condição de Pessoa Vinculada, se este fosse o caso;
- (iii) findo o Período de Reserva, os Participantes Especiais e os demais Coordenadores consolidaram todas as intenções de investimento recebidas e as encaminharam já consolidadas ao Coordenador Líder;
- (iv) os Investidores também puderam apresentar intenções de investimento, na forma de carta proposta (disponibilizada pelos Coordenadores), aos Coordenadores, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*; e
- (v) no Procedimento de *Bookbuilding*, o Coordenador Líder consolidou todas as intenções de investimento recebidas, inclusive as efetuadas na forma do inciso (iv) acima.

Nos termos da Cláusula 4.6.3 do Contrato de Distribuição, caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, fosse verificado que o total de CRI objeto das intenções de investimento admitidas pelos Coordenadores no âmbito da Oferta excedeu o Valor Total da Emissão, haveria rateio a ser operacionalizado pelos Coordenadores, de forma discricionária, observado o plano de distribuição previsto no Contrato de Distribuição ("**Rateio**"). Observado o disposto no Contrato de Distribuição, e considerando que não foi verificado excesso de demanda, não houve Rateio. O resultado da colocação acima será informado a cada Investidor, pela respectiva instituição participante, após o término do Procedimento de *Bookbuilding*, por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção de investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

Nos termos da Cláusula 4.6.4 do Contrato de Distribuição, a intenção de investimento enviada/formalizada pelo Investidor constitui ato de aceitação dos termos e condições da Oferta e tem caráter irrevogável, exceto (i) em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, ou (ii) nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta, previstas no Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160.

Nos termos da Cláusula 4.6.5 do Contrato de Distribuição, a intenção de investimento: (i) contém as condições de integralização e subscrição dos CRI; (ii) possibilita a identificação da condição de Investidor como "**Pessoa Vinculada**"; e (iii) inclui declaração de que o Investidor obteve exemplar dos Prospectos e da Lâmina.

Nos termos da Cláusula 4.6.6 do Contrato de Distribuição, os Investidores que manifestaram interesse na subscrição dos CRI por meio do envio/formalização da intenção de investimento e que tiveram suas intenções alocadas, estarão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que a intenção de investimento preenchida pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160.

Nos termos da Cláusula 4.6.7 do Contrato de Distribuição, as intenções de investimento enviadas/formalizadas pelos Investidores deverão ser mantidas pelos Coordenadores à disposição da CVM.

Nos termos da Cláusula 4.6.8 do Contrato de Distribuição, os Coordenadores recomendaram aos Investidores que (i) lessem cuidadosamente os termos e condições estipulados na intenção de investimento, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes nos Prospectos e na Lâmina, especialmente na seção "Fatores de Risco", que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; e (ii) entrassem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de enviar/formalizar a sua intenção de investimento, para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para cadastro do Investidor e efetivação da reserva, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para o envio/formalização da referida intenção e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.



Nos termos da Cláusula 4.6.9 do Contrato de Distribuição, cada Investidor interessado em participar da Oferta assumiu a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta (em especial, seu enquadramento como Investidor Qualificado), para, então, apresentar seus pedidos de reserva ou suas intenções de investimento.

Nos termos da Cláusula 4.6.10 do Contrato de Distribuição, cada Coordenador disponibilizou o modelo aplicável de intenção de investimento enviado/formalizado pelo Investidor interessado, que observou o disposto no Contrato de Distribuição, em especial a Cláusula 4.6 do Contrato de Distribuição e, se aplicável, foi assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160.

Nos termos da Cláusula 4.6.11 do Contrato de Distribuição, no caso de a reserva antecipada efetuada pelo referido Investidor vir a ser efetivamente alocada no contexto da Oferta, a intenção de investimento preenchida por referido Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160, por meio do qual referido Investidor (i) aceitou participar da Oferta; (ii) aceitou os procedimentos de distribuição e de alocação dos CRI; e (iii) aceitou os riscos relacionados à Oferta.

Nos termos da Cláusula 4.6.12 do Contrato de Distribuição, para fins de recebimento dos pedidos de reserva de subscrição dos CRI, foi considerado, como "**Período de Reserva**", o período indicado no Prospecto Preliminar e no Aviso ao Mercado.

Nos termos da Cláusula 4.6.13 do Contrato de Distribuição, os Coordenadores serão responsáveis pela transmissão das ordens acolhidas à B3, sendo certo que a colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos adotados pela B3, bem como com o Plano de Distribuição.

Nos termos da Cláusula 4.6.14 do Contrato de Distribuição, os Investidores deverão realizar a integralização dos CRI pelo Preço de Integralização dos CRI, mediante o pagamento à vista, na primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis.

Pessoas Vinculadas. Nos termos da Cláusula 4.7 do Contrato de Distribuição e do artigo 56 da Resolução CVM 160, foi aceita a participação de Investidores que fossem Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definidas) no Procedimento de *Bookbuilding*, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta.

Nos termos da Cláusula 4.7.1 do Contrato de Distribuição, para fins da Oferta, "**Pessoas Vinculadas**" são os Investidores que sejam: (i) nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160, controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos Coordenadores, da Devedora, da Securitizadora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e (ii) quando atuando na Oferta, nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: (a) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos dos Coordenadores que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (b) assessores de investimento que prestem serviços aos Coordenadores; (c) demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (d) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário dos Coordenadores; (e) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelos Coordenadores ou por pessoas a ele vinculadas; (f) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (a) a (d) acima; e (g) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Nos termos da Cláusula 4.7.2 do Contrato de Distribuição, caso fosse verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI ofertada, não seria permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo os pedidos de reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores que fossem Pessoas Vinculadas ser automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 parágrafo primeiro da Resolução CVM 160.

Nos termos da Cláusula 4.7.3 do Contrato de Distribuição, nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, observado o parágrafo 3º, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta na Cláusula 4.7.2 do Contrato de Distribuição, não se aplicaria: (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) aos casos em que, considerando o cancelamento previsto na Cláusula 4.7.2 do Contrato de Distribuição, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente ficasse inferior à quantidade de CRI ofertada. Nesta última hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas seria permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados.

Nos termos da Cláusula 4.7.4 do Contrato de Distribuição, considerando que não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, não houve limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.



8.6. Formador de mercado

Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os Coordenadores recomendaram formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, à Emissora e à Devedora, a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, sendo que: **(i)** a contratação de formador de mercado tem por finalidade **(a)** a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas na B3; e **(b)** proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e **(ii)** o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes. Contudo, com base em referida recomendação, não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta.

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver

Não será celebrado contrato de estabilização de preço no âmbito da Oferta e não foi nem será constituído (i) fundo de amortização para a presente Emissão e/ou (ii) fundo de manutenção de liquidez para os CRI.

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 1 (um) CRI, totalizando a importância de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.



9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados

Não há possibilidade de o Crédito Imobiliário ser acrescido, removido ou substituído, de modo que não é aplicável a indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre a regularidade dos fluxos de pagamentos a serem distribuídos aos Titulares de CRI.

9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes

Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza, tampouco com quaisquer reforços de crédito pela Securitizadora ou por terceiros.

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados

No âmbito da Oferta, não serão utilizados instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares de CRI no Termo de Securitização.

9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos

Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário instituído pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, envidará seus melhores esforços para aplicar tais recursos nas aplicações financeiras permitidas, realizadas com os valores decorrentes do Fundo de Despesas e que deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, quais sejam, investimentos em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso (i) se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial; e (ii) se expressamente previsto no Termo de Securitização. Os recursos remanescentes em conta podem ser reconhecidos pela companhia Securitizadora na forma do artigo 22, da Resolução CVM 60 ("**Aplicações Financeiras Permitidas**"), não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.



10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como:

Os CRI são lastreados no Crédito Imobiliário decorrente da CCB e representado integralmente pela CCI.

Exceto se expressamente indicado neste Prospecto, palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto na capa deste Prospecto, ou na CCB.

a) número de direitos creditórios cedidos e valor total

O Crédito Imobiliário decorre de 1 (uma) cédula de crédito bancário.

Nos termos do Quadro II do Preâmbulo da CCB e da Cláusula 1, Parágrafo Primeiro, da CCB, o Valor do Principal corresponde a R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais).

O Crédito Imobiliário é equiparado a crédito performado, uma vez que decorre integralmente de título de dívida cujo pagamento devido não está condicionado a qualquer evento futuro.

b) taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos

Nos termos do Quadro II do Preâmbulo da CCB, sobre o saldo do Valor do Principal incidirão juros remuneratórios correspondentes a 97,50% (noventa e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) da variação acumulada da Taxa DI, ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a data de desembolso da CCB, ou última data de pagamento de juros, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento da CCB ("Juros"), nos termos da fórmula constante na Cláusula 4, Parágrafo Sétimo da CCB e abaixo:

$$J = VNe \times (FatorDI - 1)$$

Sendo que:

J = valor dos Juros acumulada no período, devida no final do Período de Capitalização da CCB (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = saldo devedor do Valor de Principal, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorDI = produtório das Taxas DI com uso percentual aplicado, desde a data de início de cada Período de Capitalização da CCB, inclusive, até à data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{nDI} [1 + (TDI_k \times p)]$$

Sendo que:

k = número de ordem de TDI_k, variando de 1 (um) até nDI;

nDI = número total de Taxas DI, sendo "nDI" um número inteiro;

p = 97,5000% (noventa e sete inteiros e cinco mil décimos de milésimos por cento);

TDI_k = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Sendo que:

DI_k = Taxa DI, divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Observações:

- (i) O fator resultante da expressão $[1 + (TDI_k \times p)]$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento.



- (ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $[1 + (TDI_k \times p)]$ sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- (iii) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável por seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.
- (iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "FatorDI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- (v) Para efeito do cálculo da remuneração, será sempre considerada a Taxa DI divulgada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo da remuneração, (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).
- (vi) Os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, devidas no mês em questão, serão prorrogados pelo número de dias necessários para assegurar que entre a data de recebimento do Crédito Imobiliário pela Securitizadora e a data de pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorra 2 (dois) Dias Úteis.

"Período de Capitalização da CCB": significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira data de desembolso da CCB, inclusive, e termina na primeira data de pagamento dos Juros, exclusive, no caso do primeiro Período de Capitalização da CCB, ou na data de pagamento dos Juros imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização da CCB, e termina na data de pagamento dos Juros correspondente ao período em questão, exclusive. Cada Período de Capitalização da CCB sucede o anterior sem solução de continuidade, até a data de vencimento da CCB.

Nos termos da Cláusula 4, Parágrafo Oitavo, da CCB, excepcionalmente na primeira data de pagamento da CCB, deverá ser acrescido, aos Juros devidos, um valor equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecede a data de desembolso prevista no Quadro II do preâmbulo da CCB, calculado *pro rata temporis*. O cálculo deste valor deverá observar a fórmula de apuração de Juros prevista acima.

c) prazos de vencimento dos créditos

Conforme cronograma de pagamento constante do Anexo I da CCB e no item "d" abaixo, a CCB tem prazo de 1.811 (mil, oitocentos e onze) dias, contados a partir da data de sua emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de janeiro de 2030.

d) períodos de amortização

O saldo devedor do Valor do Principal será amortizado e os Juros serão pagos nos meses de janeiro e julho de cada ano pela Devedora conforme datas e percentuais previstos no cronograma de pagamento constante do Anexo I da CCB e abaixo:

Ordem	Datas de Pagamento	Taxa de Amortização	Amortização	Remuneração
1	15/07/2025	0,0000%	NÃO	SIM
2	15/01/2026	0,0000%	NÃO	SIM
3	15/07/2026	0,0000%	NÃO	SIM
4	15/01/2027	14,2857%	SIM	SIM
5	15/07/2027	16,6667%	SIM	SIM
6	17/01/2028	20,0000%	SIM	SIM
7	17/07/2028	25,0000%	SIM	SIM
8	15/01/2029	33,3333%	SIM	SIM
9	16/07/2029	50,0000%	SIM	SIM
10	15/01/2030	100,0000%	SIM	SIM



e) finalidade dos créditos

Nos termos da Cláusula 2, Parágrafo Primeiro, da CCB, os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da emissão da CCB serão destinados pela Devedora, para pagamento dos Custos e Despesas Destinação ainda não incorridos diretamente atinentes à construção, reforma, expansão, desenvolvimento e/ou aquisição, bem como ao pagamento de aluguéis dos Empreendimentos Lastro, observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Empreendimentos Lastro, conforme previsto no Anexo III da CCB, e o Cronograma Indicativo da destinação dos recursos previsto no Anexo III da CCB, até a Data de Vencimento, sendo certo que, ocorrendo, Pagamento Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, Oferta Facultativa de Resgate Antecipado ou vencimento antecipado da CCB, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário referentes à Destinação dos Recursos perdurarão até a Data de Vencimento ou até a integral Destinação dos Recursos ser efetivada, caso a integral Destinação dos Recursos ocorra anteriormente à Data de Vencimento.

Nos termos da Cláusula 2, Parágrafo Décimo Segundo, da CCB, em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio da emissão da CCB não poderão ser direcionados pela Devedora em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis 05 (R1), recepcionado pela CVM. Nos termos da Cláusula 3.4.3 do Termo de Securitização, tal obrigação deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

f) descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos

Nos termos do Quadro III do Preâmbulo da CCB, não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre a CCB.

10.2 Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão

Nos termos da Cláusula 15, Parágrafo Primeiro, da CCB, definiu-se que a totalidade do Crédito Imobiliário decorrente da CCB serviria de lastro para a Emissão e a Devedora autorizou a Cedente a realizar o endosso translativo em preto da CCB em favor da Securitizadora, bem como cessão em caráter definitivo, sem coobrigação, dos direitos dela decorrentes, inclusive por meio da instituição de regime fiduciário sobre a CCB, ou dos direitos dela decorrentes, como lastro da Emissão.

Nos termos da Cláusula 15, Parágrafo Terceiro, da CCB, mediante o endosso da CCB e a cessão do Crédito Imobiliário dela decorrente, todos os direitos e prerrogativas da Cedente previstos na CCB passarão, se aplicável, para o eventual endossatário e cessionário, sendo que não haverá nenhuma coobrigação da Cedente após a cessão do Crédito Imobiliário. Dessa forma, o endossatário da CCB e cessionário do Crédito Imobiliário dela oriundo será denominado credor para todos os fins da CCB. Deste modo, a partir do endosso da CCB, a Securitizadora, a Cedente e a Devedora reconheceram que o termo "Credor", definido no Preâmbulo da CCB, passaria a designar, exclusivamente, a Securitizadora, para todos os fins e efeitos e, consequentemente, todos os direitos e obrigações da Cedente no âmbito da CCB foram automaticamente transferidos para a Securitizadora, incluindo, sem limitação, a administração e a cobrança do Crédito Imobiliário e a excussão da CCB, previstas na CCB.

10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados

O Crédito Imobiliário decorrente da CCB e representado pela CCI é devido, em sua integralidade, pela Devedora.

10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito

Os critérios adotados pela Cedente para concessão de crédito à Devedora foram baseados exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira da Devedora, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido.

10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento

Administração do Crédito Imobiliário: Nos termos da Cláusula 3.7 do Termo de Securitização, as atividades relacionadas à administração do Crédito Imobiliário, representado integralmente pela CCI, serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: (i) o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de pagamento quanto aos valores a serem pagos em decorrência da CCB; e (ii) o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta do Crédito Imobiliário representado integralmente pela CCI na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.



Nos termos da Cláusula 5, *caput*, da CCB, a Devedora pagará a dívida nas datas de pagamento previstas na tabela constante do Anexo I da CCB obrigatoriamente mediante transferência eletrônica permitida pelo Banco Central do Brasil ("BACEN") e/ou TED (Transferência Eletrônica Direta) a ser realizada na Conta do Patrimônio Separado.

Nos termos da Cláusula 5, Parágrafo Primeiro, da CCB, para os fins do disposto acima, fica o credor da CCB constituído como agente de cobrança da CCB.

Nos termos da Cláusula 5, Parágrafo Segundo, da CCB, uma vez que o Crédito Imobiliário decorrente da CCB será transferido nos termos estabelecidos na Cláusula 15 da CCB, as funções de agente de cobrança da CCB poderão ser atribuídas a outra instituição, mediante prévia autorização da Devedora, sem prejuízo das obrigações estabelecidas na CCB.

Nos termos da Cláusula 5, Parágrafo Quarto, da CCB, qualquer recebimento fora do prazo avençado constituirá mera tolerância, e não afetará as datas de pagamento previstas na CCB ou os demais termos e condições da CCB, nem importará em novação ou modificação do quanto acordado, inclusive quanto aos encargos resultantes da mora.

Nos termos da Cláusula 5, Parágrafo Quinto, da CCB, considerar-se-á automaticamente prorrogada a data de pagamento de qualquer obrigação prevista na CCB até o primeiro Dia Útil subsequente, caso tal data de pagamento não seja em Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

Nos termos da Cláusula 10, *caput*, da CCB, não cumprida pontualmente qualquer das obrigações contidas na CCB, inclusive na ocorrência de hipótese de vencimento antecipado, a Devedora ficará constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial e/ou extrajudicial por parte do credor da CCB, de forma que a Devedora pagará, durante o período em atraso e sobre todos os valores devidos em virtude da CCB os seguintes encargos: (i) multa moratória não compensatória à taxa efetiva de 2,0% (dois por cento) sobre o valor da dívida em atraso; e (ii) juros moratórios à taxa efetiva de 1,0% (um por cento) ao mês, calculado de forma *pro rata* e capitalizados diariamente, desde a data de vencimento da obrigação até a data de seu efetivo pagamento.

Nos termos da Cláusula 10, Parágrafo Único, da CCB, os encargos mencionados nos itens "i" e "ii" supra serão calculados sobre o saldo da parcela em atraso e capitalizados até a liquidação final da dívida.

Nos termos da Cláusula 15, Parágrafo Terceiro, da CCB, mediante o endosso da CCB e a cessão do Crédito Imobiliário dela decorrente, todos os direitos e prerrogativas da Cedente, na qualidade de credor original da CCB, previstos na CCB passaram, conforme aplicável, para a Securitizadora, na qualidade de endossatário e cessionário, sendo que não há nenhuma coobrigação do credor original, após a cessão do Crédito Imobiliário. Dessa forma, a Securitizadora, na qualidade de endossatário da CCB e cessionário do Crédito Imobiliário dela oriundo, é denominada credora da CCB para todos os fins da CCB. Deste modo, a partir do endosso da CCB, a Securitizadora, a Cedente e a Devedora reconhecem que o termo "Credor", definido no Preâmbulo da CCB, passou a designar, exclusivamente, a Securitizadora, para todos os fins e efeitos e, consequentemente, todos os direitos e obrigações do credor original no âmbito da CCB foram automaticamente transferidos para a Securitizadora, incluindo, sem limitação, a administração e a cobrança do Crédito Imobiliário e a excussão da CCB, previstas na CCB.

10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo

A Devedora emitiu a CCB em favor da Cedente, com endosso translativo em preto para a Emissora, nos termos da Cláusula 15 da CCB, especificamente no âmbito da Emissão e da Oferta. Nesse sentido, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento do Crédito Imobiliário compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, mesmo tendo sido realizados esforços razoáveis para obtê-las, uma vez que a CCB, conforme acima mencionado, foi emitida especificamente e exclusivamente no âmbito da presente Oferta.

Para fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora relativas aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta: **(i)** não houve qualquer inadimplemento, perda, relativo a todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo o período dos 3 (três) últimos anos imediatamente anteriores à data da Oferta; e **(ii)** não houve qualquer pré-pagamento relativo a todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo o período dos 3 (três) últimos anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

Os direitos creditórios são oriundos da CCB, representados pela CCI e devidos, por um único devedor, a Devedora. Neste contexto, a Devedora emitiu a CCB exclusivamente e especificamente no âmbito da Emissão e da Oferta de forma que não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos direitos creditórios que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, uma vez que a CCB, conforme acima mencionado, foi emitida especificamente e exclusivamente no âmbito da presente Oferta.



Adicionalmente, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente, 21,43% (vinte e um e quarenta e três centésimos por cento) dos certificados de recebíveis de sua emissão, 1,04% (um inteiro e quatro centésimos por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão, e aproximadamente 0,98% (zero inteiro e noventa e oito centésimos por cento) dos certificados de recebíveis do agronegócio de sua emissão, foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

10.7. Se as informações requeridas no item 10.5 supra não forem de conhecimento da securitizadora ou do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a securitizadora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais

Não obstante os melhores esforços da Securitizadora, da Devedora e do Agente Fiduciário para apurar as informações constantes do item 10.6 acima, buscando o atendimento ao item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, a Securitizadora e a Devedora declaram, nos termos do item 10.7 do Anexo E da Resolução CVM 160, não ter conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplimento, perdas e pré-pagamento de créditos da mesma natureza da CCB, adquirida pela Securitizadora para servir de lastro à presente Emissão, e não ter obtido informações adicionais consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão e que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

Nos termos do item 2.1.16.13.9 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, para maiores informações acerca dos indicadores financeiros da Devedora e o respectivo impacto nestes com a emissão da CCB lastro da Emissão objeto desta Oferta, vide seção 12.4 abaixo.

10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados

Oferta de Pagamento Antecipado: Nos termos da Cláusula 8 da CCB, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a partir da Data de Integralização, Oferta de Pagamento antecipado da CCB, sendo que, em caso de Oferta de Pagamento antecipado da CCB, a Emissora deverá realizar Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme previsto no item "2.3. Informações que a administradora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização" deste Prospecto.

Eventos de Vencimento Antecipado: Nos termos da Cláusula 8 da CCB, as obrigações constantes da CCB estão sujeitas a vencimento antecipado em caso de ocorrência dos eventos descritos na referida Cláusula 8 e no item 10.9 abaixo, sendo que, em caso de vencimento antecipado da CCB, a Emissora deverá resgatar os CRI, conforme previsto no item "2.3. Informações que a administradora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização" deste Prospecto.

Pagamento Antecipado por Evento de Retenção de Tributos: Nos termos da Cláusula 14, Parágrafo Segundo, da CCB, a Devedora será responsável pelo pagamento ou recolhimento de tributos que eventualmente venham a incidir em razão de eventual Evento de Retenção de Tributos e poderá, na ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos, optar por realizar o Pagamento Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, sendo que, na ocorrência de Pagamento Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI, conforme previsto no item "2.3. Informações que a administradora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização" deste Prospecto Definitivo.

Pagamento Antecipado Taxa Substitutiva DI: Nos termos da Cláusula 4, Parágrafo Sexto, da CCB, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI à CCB e, conseqüentemente aos CRI, por proibição legal ou judicial, e caso não haja acordo em Assembleia Especial sobre a nova remuneração da CCB e, conseqüentemente, dos CRI, ou não haja quórum para instalação e/ou deliberação em segunda convocação, a Devedora deverá pagar antecipadamente a totalidade da CCB e a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI, conforme previsto no item "2.3. Informações que a administradora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização" deste Prospecto Definitivo.

10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos

Eventos de Vencimento Antecipado. Os CRI e, por consequência a CCB e todas as obrigações constantes do Termo de Securitização e da CCB poderão ser consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se imediatamente exigível da Devedora o pagamento do Valor do Principal da CCB, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a data de desembolso da CCB ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior,



conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora ("**Montante Devido Antecipadamente**"), na ocorrência das hipóteses descritas abaixo, observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis.

Eventos de Vencimento Antecipado Automático. A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados na Cláusula 6.1.1 do Termo de Securitização e no Parágrafo Segundo da Cláusula 9 da CCB, abaixo transcritos, acarretará o vencimento antecipado automático dos CRI, independentemente de qualquer aviso extrajudicial, interpelação judicial, notificação prévia à Devedora ou consulta à Securitizadora ("**Eventos de Vencimento Antecipado Automático**"):

- (i) inadimplemento, pela Devedora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária estabelecida na CCB e/ou nos demais Documentos da Operação, desde que tal inadimplemento não seja sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar do respectivo inadimplemento;
- (ii) dar a Devedora destinação diversa aos recursos captados por meio da CCB daquela especificada no Quadro V do Preâmbulo da CCB ou provar-se a descaracterização de finalidade da CCB;
- (iii) vencimento antecipado, de qualquer obrigação pecuniária firmada pela Devedora com instituições financeiras ou contratos celebrados no âmbito do mercado de capitais local ou internacional, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, não sanado no prazo previsto no respectivo contrato;
- (iv) ocorrência de (a) insolvência da Devedora ou qualquer evento análogo; (b) pedido de declaração de insolvência da Devedora ou qualquer evento análogo formulado por terceiros e não elidido no prazo legal (c) requerimento pela Devedora de pedido de mediação, conciliação ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência previstos neste item (iv), independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (d) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora;
- (v) alteração do objeto social da Devedora, sem o consentimento prévio da Emissora, que modifique substancialmente as atividades atualmente por ela praticadas;
- (vi) se a Devedora ceder ou transferir quaisquer de suas obrigações decorrentes da CCB e/ou dos demais Documentos da Operação, sem prévia autorização da Emissora;
- (vii) caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade do Crédito Imobiliário originário da CCB seja questionada judicialmente pela Devedora e/ou quaisquer de suas partes relacionadas;
- (viii) em caso de decisão judicial declarando ilegítimo, inexistente, inválido, ineficaz ou inexigível o Crédito Imobiliário originário da CCB e/ou quaisquer dos Documentos da Operação, bem como de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, desde que tal decisão não seja revertida ou tenha seus efeitos suspensos integralmente em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tenha sido proferida; e
- (ix) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora na CCB e/ou nos demais Documentos da Operação é falsa.

Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático. Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados na Cláusula 6.1.2 do Termo de Securitização e no Parágrafo Primeiro da Cláusula 9 da CCB, abaixo transcritos, não sanados no prazo de cura, quando aplicável, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário deverão convocar Assembleia Especial de Investidores, nos termos previstos na Cláusula 14.3 do Termo de Securitização, para deliberar sobre a não declaração de vencimento antecipado da CCB e, consequentemente, do resgate antecipado obrigatório dos CRI, observado o disposto nos itens abaixo ("**Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático**" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "**Eventos de Vencimento Antecipado**"):

- (i) inadimplemento de quaisquer obrigações não pecuniárias assumidas pela Devedora, no âmbito da CCB e/ou dos demais Documentos da Operação, desde que tal inadimplemento não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do referido descumprimento, sendo que o prazo de cura previsto neste item não se aplica a obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico na CCB e/ou nos demais Documentos da Operação;
- (ii) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária firmada pela Devedora com instituições financeiras ou contratos celebrados no âmbito do mercado de capitais, em valor individual ou agregado superior a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, não sanado no prazo previsto no respectivo contrato;
- (iii) protesto de títulos por cujo pagamento a Devedora seja responsável, na condição de devedora ou garantidora, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, salvo se (a) o valor objeto do protesto for devidamente pago, conforme comprovação ao Agente Fiduciário; (b) forem prestadas ou aceitas garantias em juízo; (c) os protestos foram comprovadamente efetuados por erro ou má-fé de terceiros; ou (d) os protestos foram cancelados ou suspensos;



- (iv) cisão, fusão, incorporação da Devedora e/ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, sem prévia autorização da Emissora;
- (v) se houver qualquer decisão judicial, arbitral ou administrativa de cobrança e/ou execução contra a Devedora, por dívida líquida e certa, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas;
- (vi) não cumprimento, pela Devedora, de qualquer sentença arbitral definitiva ou judicial transitada em julgado contra a Devedora cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas;
- (vii) redução do capital social da Devedora, exceto para absorção de prejuízos;
- (viii) venda e/ou qualquer outra forma de transferência gratuita ou onerosa de ativos relevantes da Devedora para terceiros, no todo ou em parte, de valor igual ou superior ou equivalente a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora de acordo com a última demonstração financeira anual auditada divulgada;
- (ix) a inobservância da Legislação Socioambiental (conforme abaixo definida), em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente por parte da Devedora, suas controladas, conforme aplicável, seus administradores, agindo em seu nome e benefício, conforme reconhecido por decisão administrativa ou judicial;
- (x) não cumprimento da legislação que versa sobre o não incentivo a prostituição, não utilização ou incentivo a mão-de-obra infantil e/ou a trabalho em condição análoga à de escravo ou, ainda, relacionados a raça e gênero e direitos dos silvícolas ("Legislação de Proteção Social") por parte da Devedora, seus controladores, suas controladas, conforme aplicável, seus administradores, agindo em seu nome e benefício, pela prática de ato ilícito reconhecido pela existência de processo ou procedimento judicial ou administrativo ou, ainda, por decisão administrativa ou judicial;
- (xi) não cumprimento da Legislação Anticorrupção (conforme abaixo definida) por parte da Devedora, suas controladas, controladores, conforme aplicável, e seus administradores, agindo em seu nome e benefício, pela prática de ato ilícito reconhecido por decisão administrativa ou judicial;
- (xii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, exceto (a) por aquelas autorizações, alvarás ou licenças que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação; ou (b) cuja aplicabilidade esteja sendo questionada de boa-fé pela Devedora, nas esferas judiciais ou administrativas e cuja aplicabilidade ou exequibilidade esteja suspensa;
- (xiii) revelarem-se incorretas ou enganosas, em qualquer aspecto materialmente relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora no âmbito da CCB ou em qualquer um dos Documentos da Operação na data em que foram prestadas; e
- (xiv) caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade do Crédito Imobiliário originário da CCB seja questionada extrajudicialmente pela Devedora e/ou qualquer de suas partes relacionadas.

10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para

a) procedimentos para recebimento e cobrança dos créditos, bem como medidas de segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos direitos creditórios

Nos termos da Cláusula 4.1, item (xix), do Termo de Securitização, os pagamentos do Crédito Imobiliário serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado.

Nos termos da Cláusula 4.1, item (xxx), do Termo de Securitização, farão jus ao recebimento de qualquer valor devido os Titulares de CRI nos termos do Termo de Securitização aqueles que sejam Titulares de CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

Forma e Comprovação de Titularidade: Nos termos da Cláusula 4.3 do Termo de Securitização, os CRI foram emitidos sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de certificados. Sua titularidade será comprovada pelo extrato de posição de ativos emitido pela B3 quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, serão admitidos os extratos expedidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3.



Encargos Moratórios: Nos termos da Cláusula 4.4 do Termo de Securitização, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, desde que o Crédito Imobiliário tenha sido pago, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, serão acrescidos da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial a (i) multa moratória de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento ("**Encargos Moratórios**").

Atraso no Recebimento dos Pagamentos: Nos termos da Cláusula 4.5 do Termo de Securitização, o não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas e nas demais hipóteses previstas no Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

Local e Método de Pagamento: Nos termos da Cláusula 4.8 do Termo de Securitização, os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, mediante aviso prévio ao respectivo Titular de CRI, o respectivo pagamento à disposição do Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de encargos moratórios sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

Prorrogação dos Prazos: Nos termos da Cláusula 4.9 do Termo de Securitização, considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora, até o primeiro Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com um dia que não seja considerado um Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

Nos termos da Cláusula 4.9.1 do Termo de Securitização, sempre que necessário, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de dias necessários para assegurar que entre o recebimento do Crédito Imobiliário pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorram 2 (dois) Dias Úteis, com exceção da Data de Vencimento.

Nos termos da Cláusula 4.9.2 do Termo de Securitização, a prorrogação prevista acima se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento do Crédito Imobiliário pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

Prioridade de Pagamentos: Nos termos da Cláusula 4.10 do Termo de Securitização, os pagamentos devidos em relação aos CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, livres de resgates antecipados e amortizações extraordinárias, após o cumprimento do item anterior:

- (i) Despesas do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula 10 do Termo de Securitização;
- (ii) Recomposição do Fundo de Despesas, se necessário;
- (iii) Encargos Moratórios;
- (iv) Remuneração; e
- (v) Amortização dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização.

Banco Liquidante: Nos termos da Cláusula 5.10 do Termo de Securitização, o Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04 ("**Banco Liquidante**") foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio da B3.

Regime Fiduciário: Nos termos da Cláusula 8.3 do Termo de Securitização, os Créditos do Patrimônio Separado são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado distinto, que não se confunde com o da Emissora nem com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI, e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI ou a amortização integral da Emissão a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial, conforme termos e condições previstos no Termo de Securitização, se aplicável.



Credores da Emissora: Nos termos da Cláusula 8.5 do Termo de Securitização e na forma dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

Administração do Patrimônio Separado: Nos termos da Cláusula 8.6 do Termo de Securitização, a Emissora, em conformidade com a Lei 14.430, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento do Crédito Imobiliário representado pela CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.

Nos termos da Cláusula 8.6.1, item (iii), do Termo de Securitização, e para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declarou que:

- (i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais aditamentos, em via original eletrônica, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem ao Crédito Imobiliário representado pela CCI serão de responsabilidade da Emissora; e
- (iii) a arrecadação, o controle e a cobrança do Crédito Imobiliário representado pela CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, sendo que a Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial do Crédito Imobiliário inadimplido, desde que a contratação ocorra em benefício dos Titulares de CRI, sendo certo que os encargos da referida contratação serão de responsabilidade do Patrimônio Separado, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor do Crédito Imobiliário representado pela CCI; (ii) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; e (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

Responsabilidade: Nos termos da Cláusula 8.7 do Termo de Securitização, o Patrimônio Separado: (a) responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI, pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado identificadas na Cláusula 10 do Termo de Securitização, pelos respectivos custos e obrigações tributárias, conforme previsto neste Termo de Securitização; (b) está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, observado o disposto na Cláusula 8.7.2 do Termo de Securitização; e (c) não é passível de constituição de garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto no Termo de Securitização.

Nos termos da Cláusula 8.7.1 do Termo de Securitização, a Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

Nos termos da Cláusula 8.7.2 do Termo de Securitização, não obstante o disposto no parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 14.430, a Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

Nos termos da Cláusula 8.7.3 do Termo de Securitização, exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos créditos do Patrimônio Separado.

Insuficiência do Patrimônio Separado: Nos termos da Cláusula 8.8 do Termo de Securitização, a insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua falência, cabendo, nessa hipótese, à Emissora ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar, em até 15 (quinze) dias a contar de sua ciência, Assembleia Especial para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. Nos termos do artigo 30, parágrafo 3º da Lei 14.430, a referida Assembleia Especial deverá ser convocada por meio de edital publicado no *website* da Emissora com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

Nos termos da Cláusula 8.8.1 do Termo de Securitização, a Assembleia Especial mencionada acima deverá ser instalada, (i) em primeira convocação, com a presença de titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, com qualquer número, nos termos dos artigos 26 e 28 da Resolução CVM 60. As deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado serão consideradas válidas se tomadas pela maioria dos CRI presentes, em primeira ou segunda convocação, nos termos do artigo 30, parágrafo 3º-A, da Resolução CVM 60.



Nos termos da Cláusula 8.8.2 do Termo de Securitização, na hipótese acima, a Assembleia Especial poderá adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, inclusive: (a) realização de aporte, por parte dos Titulares de CRI; (b) dação em pagamento dos valores integrantes do Patrimônio Separado; (c) leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou (d) transferência dos ativos deles integrantes para outra companhia securitizadora, observado o disposto na Cláusula 9 do Termo de Securitização, se for o caso.

Nos termos da Cláusula 8.8.3 do Termo de Securitização e do artigo 30, parágrafo 5º, da Lei 14.430, especificamente na hipótese de insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, caso a Assembleia Especial mencionada acima (i) não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI. Nas hipóteses previstas acima, os Titulares de CRI tornar-se-ão condôminos dos bens e direitos, nos termos do Código Civil.

Nos termos da Cláusula 8.8.4 do Termo de Securitização, não se aplica ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria.

Nos termos da Cláusula 8.8.5 do Termo de Securitização, na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares de CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

Nos termos da Cláusula 8.8.6 do Termo de Securitização, na hipótese prevista acima, os recursos captados estão sujeitos Regime Fiduciário, e deverão integrar o Patrimônio Separado, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares de CRI. Nos termos da Cláusula 8.8.7 do Termo de Securitização, na hipótese prevista acima, o Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

Nos termos da Cláusula 8.8.8 do Termo de Securitização e do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

Nos termos da Cláusula 8.8.9 do Termo de Securitização, caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado referida acima, estes deverão contar com o mesmo Regime Fiduciário do Crédito Imobiliário que lastreia os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário.

Nos termos da Cláusula 8.8.10 do Termo de Securitização e do artigo 50, parágrafo 4º, da Resolução CVM 60, para fins de elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem apresentadas pela Emissora, observado o disposto no item (i) da Cláusula 14.1.1 do Termo de Securitização, a data do encerramento do exercício social do Patrimônio Separado, será 30 de setembro de cada ano.

b) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação, incluindo menção quanto a eventual execução de garantias

Liquidação do Patrimônio Separado: Nos termos da Cláusula 9.1 do Termo de Securitização, sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.8.4 do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente e de forma provisória a administração do Patrimônio Separado, em caso de ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, conforme indicados no item "2.6, (p)" da seção "2. Principais Características da Oferta" deste Prospecto.

Nos termos da Cláusula 9.1.2 do Termo de Securitização, a ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado deverá ser prontamente comunicada ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

Nos termos da Cláusula 9.1.3 do Termo de Securitização, em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Especial. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia Especial não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.



Nos termos da Cláusula 9.1.4 do Termo de Securitização, a Assembleia Especial instalar-se-á, em primeira convocação ou segunda convocação, com a presença de qualquer número de Titulares de CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

Nos termos da Cláusula 9.1.5 do Termo de Securitização, os Titulares de CRI têm ciência de que, na ocorrência de qualquer um dos eventos de vencimento antecipado, conforme descritos no item 10.9 abaixo, da seção "10. Informações sobre os Direitos Creditórios", obrigar-se-ão a: (i) se submeter às decisões exaradas em Assembleia Especial; (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens, garantias inerentes ao Patrimônio Separado; e (iii) indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Securitizadora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Securitizadora, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

Nos termos da Cláusula 9.1.6 do Termo de Securitização, na ocorrência de qualquer um dos eventos de vencimento antecipado da CCB, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos na CCB, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e excussão dos direitos e garantias, serão entregues em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

Nos termos da Cláusula 9.1.7 do Termo de Securitização, a Emissora se comprometeu a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado e da Conta do Patrimônio Separado, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas no Termo de Securitização.

Deliberação Relativa ao Patrimônio Separado: Nos termos da Cláusula 9.2 do Termo de Securitização, a Assembleia Especial convocada para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria absoluta dos votos dos Titulares de CRI presentes na respectiva assembleia, em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, fixando, neste caso, a remuneração da nova securitizadora, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

Nos termos da Cláusula 9.2.1 do Termo de Securitização, em referida Assembleia Especial, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a manutenção da Emissora ou a nomeação de outra companhia securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

Nos termos da Cláusula 9.2.2 do Termo de Securitização, na hipótese do inciso (i) acima, uma vez destituída a Emissora, caberá à referida instituição administradora (i) administrar o Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização do Crédito Imobiliário; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e (iv) transferir os créditos oriundos do Crédito Imobiliário eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI.

Liquidação do Patrimônio Separado: Nos termos da Cláusula 9.3 do Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante sua transferência aos respectivos Titulares de CRI, pela Emissora, caso não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado, ou pela instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares de CRI, na Assembleia Especial prevista acima, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

Nos termos da Cláusula 13.3.2 do Termo de Securitização, no caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas no Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger os direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI, observado o previsto no artigo 12 da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 17**").

c) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação à verificação do lastro dos direitos creditórios

Nos termos da Cláusula 4.12.10 do Termo de Securitização e conforme previsto no item "3.2, b" da seção "3. Destinação de Recursos" deste Prospecto, o Agente Fiduciário verificará semestralmente a Destinação dos Recursos nos termos previstos no Termo de Securitização. O Agente Fiduciário compromete-se a envidar seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.



Nos termos da Cláusula 4.12.11 do Termo de Securitização e conforme previsto no item "3.2, b" da seção "3. *Destinação de Recursos*" deste Prospecto, a Devedora deverá prestar contas, ao Agente Fiduciário, sobre a destinação dos recursos obtidos com a emissão da CCB aplicados aos Empreendimentos Lastro. Nesse sentido, a Devedora **(i)** encaminhará para a Securitizadora e o Agente Fiduciário, até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre social (ou, no semestre em que ocorrer a Data de Vencimento ou, ainda, até que os recursos sejam utilizados na integralidade, caso ocorra antes da Data de Vencimento), Relatório de Verificação, informando o valor total destinado a cada Empreendimento Lastro durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e **(ii)** no mesmo prazo, enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário (ou disponibilizará *link* para consulta online) os respectivos Documentos Comprobatórios.

Nos termos da Cláusula 4.12.13 do Termo de Securitização e conforme previsto no item "3.2, b" da seção "3. *Destinação de Recursos*" deste Prospecto, mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base, exclusivamente, nos mesmos, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

Nos termos da Cláusula 4.12.14 do Termo de Securitização e conforme previsto no item "3.2, b" da seção "3. *Destinação de Recursos*" deste Prospecto, a Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos ao valor principal da CCB.

Nos termos da Cláusula 4.12.15 do Termo de Securitização, para os fins da Oferta e conforme previsto no item "3.2, b" da seção "3. *Destinação de Recursos*" deste Prospecto, fica certo e disposto que o Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Lastro, estando tal acompanhamento restrito ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios.

d) procedimentos de outros prestadores de serviço com relação à guarda da documentação relativa aos direitos creditórios

Nos termos da Cláusula 3, Parágrafo Quarto, da CCB, a Instituição Custodiante será responsável pela guarda eletrônica dos documentos comprobatórios do Crédito Imobiliário, quais sejam, a CCB, o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI.

Nos termos da Cláusula 3, Parágrafo Quinto, da CCB, a atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

Nos termos da Cláusula 3, Parágrafo Sétimo, da CCB, e do parágrafo 2º do artigo 34 da Resolução CVM 60, a Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos documentos comprobatórios dos direitos creditórios.

Nos termos da Cláusula 3, Parágrafo Oitavo, da CCB, a Securitizadora e a Instituição Custodiante poderão solicitar quaisquer documentos comprobatórios adicionais que julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do direito creditório e da correspondente operação que o lastreia.

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios

Não serão praticadas taxas de desconto pela Securitizadora na aquisição da CCB.



11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

11.1. Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização

A CCB é devida unicamente pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) em um único devedor, cujas características estão descritas na seção "12. Informações sobre devedores ou coobrigados" abaixo.

11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo BACEN

Não aplicável.



12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Não aplicável, tendo em vista que o lastro dos CRI é concentrado na Devedora.

12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas

Não aplicável, tendo em vista que o lastro dos CRI é concentrado na Devedora.

12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social

As demonstrações financeiras da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, encontram-se anexas ao presente Prospecto.

Para mais informações sobre demonstrações financeiras, veja a Seção "15. Documentos ou informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexos" deste Prospecto, na página 92 deste Prospecto.

12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado

Capitalização da Devedora, Índices Financeiros e Impactos da Captação de Recursos

Este tópico contém informações da Devedora com base nas demonstrações financeiras da Devedora, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, sendo certo que este tópico não engloba movimentações posteriores no endividamento da Devedora que tenham ocorrido no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, incluindo, mas sem se limitar, a Cédula de Crédito Bancário n.º 6524609, emitida pela Devedora em 13 de agosto de 2024 e posteriormente aditada em 16 de setembro de 2024, da qual decorre o crédito imobiliário que lastreia os certificados de recebíveis imobiliários da 186ª (centésima octogésima sexta) emissão, em série única, da Securitizadora.

Capitalização da Devedora:

	Saldo	Saldo Ajustado pela Oferta ¹
Em Milhares R\$	Em 31 de dezembro de 2023	
Financiamentos - Circulante	178.731	178.731
Financiamentos - Não Circulante	1.008.465	1.402.092
Total do Patrimônio Líquido	4.812.374	4.812.374
Capitalização Total²	5.999.570	6.393.197
⁽¹⁾ O "Saldo Ajustado pela Oferta" considera os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a presente Oferta, no valor de R\$393.626.760,42 (trezentos e noventa e três milhões, seiscentos e vinte e seis mil, setecentos e sessenta reais e quarenta e dois centavos).		
⁽²⁾ Capitalização Total é a soma dos financiamentos, circulante e não circulante, e o total do patrimônio líquido da Devedora.		

	Índices Efetivos	Índices Ajustados pela Oferta ³
Em Milhares R\$	Em 31 de dezembro de 2023	
Índices de Liquidez		
Total Ativo Circulante	2.647.076	3.040.703
Total Passivo Circulante	1.697.367	1.697.367
Índice de Liquidez Corrente ¹	1,56	1,79
Total Ativo Não Circulante	5.198.733	5.198.733
Total Passivo Não Circulante	1.336.068	1.729.695
Índice de Liquidez Geral ²	2,59	2,40
⁽¹⁾ O índice de liquidez corrente é calculado pelo (i) total ativo circulante dividido pelo (ii) total passivo circulante.		
⁽²⁾ O índice de liquidez geral é calculado pela soma de (i) total ativo circulante, (ii) total ativo não circulante dividido pela soma do (iii) total passivo circulante e (iv) total passivo não circulante.		
⁽³⁾ Os "Índices Ajustados pela Oferta" consideram os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a presente Oferta, no valor de R\$393.626.760,42 (trezentos e noventa e três milhões, seiscentos e vinte e seis mil, setecentos e sessenta reais e quarenta e dois centavos).		



	Índices Efetivos	índices Ajustados pela Oferta ³
Em Milhares R\$	Em 31 de dezembro de 2023	
Índices de Endividamento		
Financiamentos - Circulante	178.731	178.731
Financiamentos - Não Circulante	1.008.465	1.402.092
Total do Ativo	7.845.809	8.239.436
Índice de endividamento geral ¹	0,15	0,19
Superavit operacional	370.873	370.873
Juros provisionados sobre financiamentos e arrendamentos	150.928	150.928
Receita de rendimentos sobre aplicações financeiras	111.617	111.617
Índice de cobertura de juros ²	1,4	1,4
⁽¹⁾ O Índice de endividamento geral é calculado pela soma de (i) financiamentos do passivo circulante; e (ii) financiamentos do passivo não circulante dividido pelo (iii) total do ativo. ⁽²⁾ O Índice de cobertura de juros é calculado pela divisão entre o (i) superávit operacional e (ii) juros provisionados sobre financiamentos e arrendamentos mais receita de rendimentos sobre aplicações financeiras. ⁽³⁾ Os “Índices Ajustados pela Oferta” consideram os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a presente Oferta, no valor de R\$393.626.760,42 (trezentos e noventa e três milhões, seiscentos e vinte e seis mil, setecentos e sessenta reais e quarenta e dois centavos).		

	Índices Efetivos	índices Ajustados pela Oferta ⁴
Em Milhares R\$	Em 31 de dezembro de 2023	
Índices de Lucratividade		
Receitas Operacionais Líquidas	5.377.190	5.377.190
Superavit do exercício	349.433	349.433
Margem Líquida ¹	6,5%	6,5%
Total do Ativo	7.845.809	8.239.436
Patrimônio Líquido	4.812.374	4.812.374
Retorno sobre Ativo Total ²	4,5%	4,2%
Retorno sobre Patrimônio Líquido ³	7,3%	7,3%
⁽¹⁾ Margem Líquida, é calculada pelo (i) superavit do exercício dividido pela (ii) receitas operacionais líquidas ⁽²⁾ O Índice de Retorno sobre Ativo Total, é calculado pelo (i) superavit do exercício dividido pelo (ii) total do ativo. ⁽³⁾ O Índice de Retorno sobre o Patrimônio Líquido, é calculado pelo (i) superavit do exercício dividido pelo (ii) Patrimônio Líquido. ⁽⁴⁾ Os “Índices Ajustados pela Oferta” consideram os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a presente Oferta, no valor de R\$393.626.760,42 (trezentos e noventa e três milhões, seiscentos e vinte e seis mil, setecentos e sessenta reais e quarenta e dois centavos).		



	Índices Efetivos	índices Ajustados pela Oferta ⁷
Em Milhares R\$	Em 31 de dezembro de 2023	
Índices de Atividades		
Receitas Operacionais Líquidas	5.377.190	5.377.190
Estoque Médio ¹	173.520	173.520
Giro de Estoques²	30,99	30,99
Contas a Receber de Clientes Médio ³	1.269.242	1.269.242
Giro dos Clientes⁴	4,24	4,24
Total do Ativo Médio ⁵	7.630.723	7.630.723
Giro do Ativo Total⁶	0,70	0,70
(1) O Estoque Médio, é calculado a partir da média simples do valor de “Estoques”, obtido no ativo circulante do balanço patrimonial das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023 e de 2022. (2) O Índice giro dos estoques, é calculado pela (i) receitas operacionais líquidas dividido pelo (ii) estoque médio, calculado a partir da média simples do valor de “Estoques”, obtido no ativo circulante do balanço patrimonial das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023 e de 2022. (3) O Contas a Receber de Clientes Médio, calculado a partir da média simples do valor de “Contas a receber de clientes”, obtido no ativo circulante do balanço patrimonial das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023 e de 2022. (4) O Índice giro dos clientes, é calculado pela (i) receitas operacionais líquidas dividido pelos (ii) contas a receber de clientes médio, calculado a partir da média simples do valor de “Contas a receber de clientes”, obtido no ativo circulante do balanço patrimonial das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023 e 2022. (5) O Total do Ativo Médio, é calculado pelo (i) total do ativo em 31 de dezembro de 2023 somado ao (ii) total do ativo em 31 de dezembro de 2022 e dividido por 2. (6) O Índice giro do ativo total, é calculado pela (i) receitas operacionais líquidas dividido pelo (ii) total do ativo médio, calculado pelo total do ativo de 31 de dezembro 2023 somado ao total do ativo de 31 de dezembro de 2022 dividido por 2. (7) Os “Índices Ajustados pela Oferta” consideram os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a presente Oferta, no valor de R\$393.626.760,42 (trezentos e noventa e três milhões, seiscentos e vinte e seis mil, setecentos e sessenta reais e quarenta e dois centavos).		

Medições Não Contábeis da Devedora

EBITDA e Margem EBITDA

EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) ou LAJIDA (Lucro Antes de Juros, impostos, Depreciações) é uma medição não contábil elaborada pela Devedora em consonância com a Resolução da CVM nº 156, de 23 de junho de 2022, conforme alterada, conciliada com suas demonstrações financeiras (da Devedora) e consiste no superávit do exercício ajustado pela depreciação e amortização e pelo resultado financeiro.

A Devedora acredita que o EBITDA é informação adicional às suas demonstrações financeiras e permite uma compreensão adicional não só do desempenho financeiro da Devedora, como também da sua capacidade de cumprir com suas obrigações passivas e obter recursos para suas atividades, mas não é medida contábil de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) ou de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BRGAAP) e não deve ser utilizado como base de distribuição de dividendos ou como substituto para o resultado e fluxo de caixa operacional, como indicadores de desempenho operacional, nem tão pouco como indicadores de liquidez.

Abaixo segue tabela demonstrando a composição do EBITDA de 31 de dezembro de 2023, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021:

	No exercício findo em 31/12/2023 (em milhares de R\$)	No exercício findo em 31/12/2022 (em milhares de R\$)	No exercício findo em 31/12/2021 (em milhares de R\$)
Superávit do Exercício	349.433	315.243	518.529
(+) Depreciação e Amortização	429.247	367.354	305.694
Resultado Financeiro	21.440	30.223	8.511
(=) EBITDA¹	800.120	712.820	832.734

A Margem EBITDA é calculada pelo EBITDA dividido pelas Receitas Operacionais Líquidas:



	No exercício findo em 31/12/2023 (em milhares de R\$)	No exercício findo em 31/12/2022 (em milhares de R\$)	No exercício findo em 31/12/2021 (em milhares de R\$)
(=) EBITDA	800.120	712.820	832.734
Receitas Operacionais Líquidas	5.377.190	4.911.496	4.573.035
Margem EBITDA	14,9%	14,5%	18,2%

Dívida Bruta e Caixa Líquido

Dívida Bruta

Dívida Bruta é uma medida de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *Internacional Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *Internacional Accounting Standard Board* (IASB) e não possuem significado padrão. Outras empresas podem calcular a Dívida Bruta de maneira diferente da Devedora. A administração da Devedora entende que a medição da Dívida Bruta é útil tanto para a Devedora quanto para os investidores e analistas financeiros, para auxiliar na avaliação do grau de alavancagem financeira da Devedora.

A Dívida Bruta é calculada pela soma do total dos financiamentos circulante e não circulante da Devedora:

	No exercício findo em 31/12/2023 (em milhares de R\$)	No exercício findo em 31/12/2022 (em milhares de R\$)	No exercício findo em 31/12/2021 (em milhares de R\$)
(+) Financiamentos – Circulante	178.731	172.068	146.400
(+) Financiamentos - Não Circulante	1.008.465	1.205.117	834.463
Dívida Bruta	1.187.196	1.377.185	980.863

Caixa Líquido

O Caixa Líquido é calculado pela soma de (i) caixa e equivalentes de caixa (ii) aplicações e fundos de investimento circulante e não circulante e diminuído pela Dívida Bruta:

	No exercício findo em 31/12/2023 (em milhares de R\$)	No exercício findo em 31/12/2022 (em milhares de R\$)	No exercício findo em 31/12/2021 (em milhares de R\$)
Caixa e Equivalentes de Caixa	47.492	22.143	46.228
Aplicações e fundos de investimentos - Circulante	913.434	736.019	239.473
Aplicações e fundos de investimentos – Não Circulante	530.568	895.817	921.077
(-) Dívida Bruta	1.187.196	1.377.185	980.863
Caixa Líquido	304.298	276.794	225.915

Alavancagem

Alavancagem corresponde a soma de financiamentos circulante e não circulante dividido pelo Total do Ativo diminuído pelo Direito de Uso, conciliada com as demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021:

	No exercício findo em 31/12/2023 (em milhares de R\$)	No exercício findo em 31/12/2022 (em milhares de R\$)	No exercício findo em 31/12/2021 (em milhares de R\$)
(+) Financiamentos – Circulante	178.731	172.068	146.400
(+) Financiamentos - Não Circulante	1.008.465	1.205.117	834.463
Total do Ativo	7.845.809	7.415.636	6.638.439
Direito de Uso	223.040	246.906	223.083
Alavancagem	15,6%	19,2%	15,3%

12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios



Item 1.1.- Descrever sumariamente o histórico da Devedora

O Einstein é uma sociedade civil sem fins lucrativos dedicada à assistência à saúde, ao ensino e à educação, à pesquisa e inovação e à responsabilidade social, seus quatro pilares estratégicos. A organização foi fundada em 1955, quando a ideia de construir um hospital apresentada a um grupo de amigos pelo doutor Manoel Tabacow Hidal virou um compromisso da comunidade judaica: oferecer à população do Brasil uma referência em qualidade da prática médica. Desde então, o Einstein mantém a premissa de inovar e crescer, sempre com excelência, para promover a equidade na saúde no país.

Entre hospitais e ambulatorios, o Einstein encerrou o Exercício Social de 2023 com 29 unidades de saúde no setor privado e 35 unidades de saúde no setor público. No campo do ensino, no encerramento do mesmo período, as 15 unidades são distribuídas por quatro estados brasileiros (SP, GO, MG e RJ), além de manter uma unidade de pesquisa em São Paulo e quatro unidades de inovação (duas em São Paulo, uma em Goiás e uma em Manaus).

Assistência à saúde

O modelo Einstein de Saúde é um sistema integrado composto de elementos coordenados para prestar serviços de assistência à saúde com excelência e exercer a medicina baseada em evidências científicas. Essa abordagem permite a geração e disseminação de conhecimento, a transferência de tecnologia, sistemas e processos, além do desenvolvimento de soluções em saúde.

Os serviços cobrem todo o ciclo de cuidados com a saúde – promoção, prevenção, diagnóstico, tratamento e reabilitação – e compreendem todos os níveis de atenção à saúde. Primária – Programas de promoção, prevenção e imunização, consultórios e clínicas ambulatoriais. Secundária – Serviços ambulatoriais e hospitalares de baixa e média complexidades, que incluem serviços de urgência e emergência e medicina diagnóstica. Terciária – Serviços hospitalares de alta complexidade. Quaternária – Serviços como transplantes de tecidos e órgãos.

O Einstein adota a *Quíntupla Meta*, um conceito do *Institute for Healthcare Improvement* (IHI) que orienta o planejamento e a execução de ações na assistência à saúde, com foco em cinco objetivos inter-relacionados: melhorar a qualidade, segurança e experiência do cuidado; ampliar o alcance das ações de saúde populacional; aplicar recursos de maneira eficiente; prover condições significativas para os trabalhadores de saúde e equidade no acesso à saúde para todos os indivíduos, independentemente de gênero, raça, religião, deficiência ou fatores socioeconômicos.

A excelência em assistência à saúde do Hospital Israelita Albert Einstein é amplamente reconhecida, colocando-o entre as melhores instituições de saúde do mundo. Em 2024, foi considerado o melhor hospital do Hemisfério Sul e o melhor da América Latina pelo quinto ano consecutivo, além de ocupar a 28ª posição entre os melhores hospitais do mundo, de acordo com o ranking da revista Newsweek. Na categoria de tecnologias inteligentes, foi classificado como o melhor hospital da América Latina e o 37º melhor do mundo, destacando-se em áreas como robótica, inteligência artificial, telemedicina, tecnologia digital, segurança e higiene. Além disso, é o melhor hospital da América Latina em especialidades como Gastroenterologia, Oncologia e Ortopedia, ocupando as posições de 10º, 17º e 26º melhores do mundo, respectivamente.

A Assistência do Einstein se subdivide em Cuidado Privado, por meio de hospitais, consultórios, unidades ambulatoriais e clínicas, voltados principalmente para a Saúde Suplementar, e Cuidado Público, por meio de hospitais e unidades ambulatoriais do Sistema Único de Saúde (SUS) sob a gestão da organização. A Medicina Diagnóstica do Einstein presta serviços a esses segmentos de assistência, bem como a outros hospitais e clínicas.

Entre os principais destaques relativos ao Cuidado privado do Einstein estão a realização da primeira cirurgia robótica do país, em 2008, contribuindo significativamente para a regulamentação da prática e a capacitação de profissionais em escala global. Em 2012, a organização lançou a Telemedicina Einstein, oferecendo ampla cobertura de serviços para empresas, operadoras e organizações de saúde, tanto no setor público quanto no privado.

Em 2019, expandiu sua atuação para o Centro-Oeste com a inauguração do Hospital Israelita Albert Einstein em Goiânia, transformando-o em sua primeira unidade fora de São Paulo. Em 2020, teve um papel crucial no enfrentamento da pandemia de COVID-19, diagnosticando e tratando o primeiro caso da doença no Brasil e gerenciando o primeiro hospital de campanha do país, atendendo mais de 1,5 mil pacientes em três meses.

Além do atendimento privado, o Einstein atua há 22 anos no SUS, uma das formas de gerar valor para a sociedade e contribuir para a maior equidade na atenção à saúde. Em 2023, as unidades do Einstein realizaram mais de 800 mil consultas médicas e 4,3 milhões de outros atendimentos.

O Einstein tem se destacado significativamente na assistência pública, implementando importantes iniciativas e expandindo suas operações para diversas regiões do Brasil. Em 2002, iniciou o Programa de Transplantes, realizando cerca de 200 procedimentos anuais e formando profissionais para descentralizar o tratamento. Em 2008, assumiu a gestão do Hospital Municipal Dr. Moysés Deutsch – M'Boi Mirim, referência no atendimento hospitalar em São Paulo, ampliando sua atuação com 100 novos leitos durante a pandemia de COVID-19.



Em 2009, criou e integrou o PROADI-SUS, promovendo projetos de saúde em parceria com o Ministério da Saúde e outros órgãos governamentais. Em 2015, com a gestão do Hospital Municipal Dr. Gilson de C. Marques de Carvalho – Vila Santa Catarina, e a inauguração do Centro de Alta Tecnologia em Diagnóstico e Intervenção Oncológica Bruno Covas, tornou-se referência em diagnóstico e atendimento oncológico no SUS. Em 2022, expandiu para o Centro-Oeste, assumindo a gestão do Hospital Municipal de Aparecida de Goiânia Iris Rezende Machado – HMAP, onde dobrou a capacidade de atendimento de leitos e reduziu a mortalidade pela metade. Mais recentemente, em 2024, inaugurou o Hospital Ortopédico do Estado da Bahia, em Salvador, que se tornará o maior hospital estadual especializado em ortopedia e traumatologia do Brasil e assumiu também a gestão do Hospital de Urgências de Goiás durante o referido ano.

Ensino e educação

Por meio de diferentes modalidades de ensino, o Einstein prepara profissionais para atuar nas áreas de assistência e gestão da saúde e para o enfrentamento dos desafios do setor. O Ensino do Einstein começou com a inauguração da Faculdade de Enfermagem e da Escola Técnica, em 1989, na cidade de São Paulo. Em 2023, 15 unidades asseguram a atuação em quatro estados: São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e Goiás. Este último com a unidade inaugurada em 2023. A organização também mantém duas creches exclusivas para colaboradores e faz a gestão de um Centro de Educação Infantil (CEI Perobeiras).

Seu amplo portfólio de Ensino e Educação inclui Ensino Médio Integrado ao Técnico, Escola Técnica, Graduações, Cursos de Atualização, Pós-graduação *Latu Sensu*, MBA Executivo, Mestrado e Doutorado, Residências Médicas e Multiprofissionais, além de uma agenda com Eventos Científicos.

O Einstein também oferece bolsas de estudos integrais ou parciais para estudantes em situação de vulnerabilidade socioeconômica, por meio do Fundo de Estímulo ao Conhecimento. Para que isso seja possível, além da renúncia de receita pela organização, o Fundo conta com a contribuição de pessoas físicas e jurídicas interessadas em transformar vidas e aprimorar a assistência em saúde no Brasil.

Esse investimento acompanha os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODSs), da Organização das Nações Unidas (ONU), que incluem uma meta específica de garantir o acesso universal ao ensino inclusivo de qualidade. A iniciativa promove, ainda, a diversidade nas salas de aula.

Os estudantes das graduações – exceto da Medicina – contam também com a possibilidade de participar de Monitorias remuneradas em diversas áreas do Hospital Israelita Albert Einstein. Os estudantes da graduação em Medicina têm acesso ao Crédito Estudantil do Einstein, que financia até 50% do curso, sem juros, e a bolsas totais e parciais. Outro programa permite que alunos da graduação em Medicina realizem pesquisas científicas fora do Brasil em nível de doutorado, o MD-PhD – Marcos Lottenberg & Marcos Wolosker International Fellowship for Physicians Scientist. Em 2023, havia três bolsas ativas, no valor de R\$250 mil.

Pesquisa e inovação

O Einstein se destaca como a maior organização privada de pesquisa no Brasil, com sólidas reputações nacional e internacional na produção de conhecimento científico. Suas áreas de expertise incluem Genética Molecular, Terapia Celular, Big Data, Doenças Infectocontagiosas e Envelhecimento. Nos últimos quatro anos, a organização publicou cerca de 4 mil artigos em periódicos científicos internacionais relevantes, acumulando aproximadamente 24 mil citações.

A atuação científica do Einstein é organizada em várias linhas de pesquisa e centros especializados. A Academic Research Organization (ARO) abrange todas as etapas do estudo, desde o planejamento até a análise estatística e a gestão do projeto. O Centro de Pesquisa Clínica (CPC) investiga temas relacionados à epidemiologia, ao diagnóstico e ao tratamento de doenças em seres humanos. O Centro de Experimentação e Treinamento em Cirurgia (CETEC) dedica-se à pesquisa experimental e inovação em serviços pré-clínicos, enquanto o Centro de Estudos, Pesquisas e Prática em APS e Redes (CEPPAR) influencia a Atenção Primária à Saúde. Além disso, o Centro de Terapias Avançadas (CTA) apoia o desenvolvimento de novas tecnologias e terapias em parceria com a EMBRAPPII e o Ministério da Saúde.

O Einstein também realiza importantes parcerias internacionais, colaborando com centros de pesquisa como o CPC Clinical Research, nos Estados Unidos, e o Uppsala Clinical Research, na Suécia. Esses esforços colaborativos visam criar estudos clínicos mais pragmáticos e de larga escala. Entre os avanços científicos, destacam-se a redução do risco de morte por COVID-19 através de um tratamento profilático, estudos com células CAR-T para linfomas e leucemias, desenvolvimento de novos nanomateriais para tratar câncer e técnicas aprimoradas de irradiação medular total.

O Einstein também tem uma forte atuação em inovação. Por meio do Laboratório de Design em Saúde (LDS), valida as necessidades dos pacientes e profissionais de saúde utilizando metodologias inovadoras. No Centro de Inovação em Tecnologia de Saúde, cria soluções de alto impacto para o sistema de saúde, incluindo o desenvolvimento de software. O hospital mantém, ainda, um fundo de investimento responsável por prospectar,



avaliar e investir em startups em várias etapas de maturidade e um Hub de Inovação que apoia o desenvolvimento de negócios de startups e grandes empresas. Até o encerramento de 2023, o Einstein contabiliza 926 projetos entre concluídos e ativos, mais de 120 startups aceleradas e mais de 7.900 pessoas treinadas em inovação.

A organização também se beneficia de recursos externos e colaborações internacionais para impulsionar suas iniciativas de inovação. Entre os projetos financiados por doações da Fundação Bill e Melinda Gates e do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) destacam-se o uso de Inteligência Artificial para melhorar a qualidade dos atendimentos pré-natais e a criação de um aplicativo para detecção de leishmaniose cutânea. Além disso, uma parceria com o Sheba Medical Center permite o intercâmbio de tecnologias e expertise entre os ecossistemas de inovação das duas organizações, facilitando a colaboração em projetos de empreendedorismo, análise de dados e medicina de precisão. Outra parceria importante é com a Universidade de Stanford, que possibilitou a criação do primeiro fellowship em Biodesign da América Latina, formando líderes em inovação e tecnologia biomédica com treinamento tanto no Brasil quanto nos Estados Unidos.

Responsabilidade social

A atuação em responsabilidade social está presente nos valores do Einstein desde a sua fundação. Ela faz parte do propósito da organização e determina a presença no cuidado público e na busca da equidade em saúde. Os programas do Einstein visam transformar a realidade de pacientes, colaboradores e comunidades vizinhas às suas operações a partir da assistência, da disseminação de conhecimento e de projetos sociais.

A Responsabilidade Social do Einstein está dividida em duas frentes: Gestão de unidades hospitalares e ambulatoriais de saúde pública, com recursos de estados e municípios, e ações voltadas para populações vulneráveis, como o Programa Einstein na Comunidade de Paraisópolis (PECP) e o Projeto Einstein na Comunidade Judaica (PECJ), além de ações do Voluntariado e da Amigos Einstein da Oncologia e Hematologia (amigo_h).

Programa Einstein na Comunidade de Paraisópolis (PECP)

O Einstein desenvolve atividades em Paraisópolis há mais de 50 anos. Essa contribuição ganhou um espaço maior em 1998, com a consolidação do Programa Einstein na Comunidade de Paraisópolis, o PECP, que em 2023 completou 25 anos. As atividades do PECP se dão em seis núcleos: educação, serviço social, esportes, artes, saúde e capacitação profissional (foram mais de 300 oficinas, com cerca de 169 mil atendimentos em 2023). As atividades são feitas por uma equipe multidisciplinar do Einstein, parceiros e do voluntariado, somando mais de 300 pessoas.

Para marcar os 25 anos do PECP, em 2023 foi inaugurado um novo edifício que abriga o Centro de Ensino Médio integrado ao Técnico (ETIM), de Administração em Serviços de Saúde, além de uma cozinha industrial e salas multidisciplinares para ampliar as atividades em educação e capacitação em outras áreas. O projeto contou com o investimento de mais de R\$16 milhões, viabilizado pelo voluntariado, e é o maior do PECP até o momento. No ano passado, o PECP também se tornou um campo para a extensão universitária.

Voluntariado

Com 68 anos de existência, o Voluntariado do Einstein leva conforto, esperança e suporte a pacientes e à comunidade. Sua trajetória envolve iniciativas que transformam realidades e geram conhecimento. A equipe alcançou, em 2023, um total de 603 voluntários (crescimento de 5% em relação ao ano anterior), atuando na Unidade Morumbi, Unidades Externas (Alphaville, Ibirapuera e Perdizes), Programa Einstein na Comunidade de Paraisópolis, Residencial Israelita Albert Einstein, Hospital Municipal M'Boi Mirim e Hospital Municipal Vila Santa Catarina.

No início de 2023, o Voluntariado Einstein ampliou sua atuação para Aparecida de Goiânia, no Estado de Goiás. Assim como em São Paulo, o grupo agora está ativo no Centro- Oeste, contribuindo para os serviços de saúde da equipe multiprofissional do hospital, com foco no apoio à humanização dos pacientes e seus acompanhantes.

Doações

Em 2023, foram captados mais de R\$56 milhões em doações de pessoas físicas e pessoas jurídicas. Esse valor foi destinado para viabilizar diferentes frentes de atuação, a partir de 2023, como bolsas de estudos no Ensino do Einstein para os cursos de Medicina e Enfermagem, gratuidade para alunos do ETIM – Ensino Médio Integrado ao Técnico na Comunidade de Paraisópolis, projetos de Pesquisa e Inovação, entre outras atividades. Outros R\$5,5 milhões foram captados via Programa Nacional de Apoio à Atenção Oncológica (PRONON) para projetos de pesquisa oncológica.

Amigos Einstein da Oncologia e Hematologia (amigo_h)

Criado em 2012, tem o objetivo de desenvolver ações para a prevenção e a detecção do câncer e fomentar pesquisas por meio da captação de recursos financeiros. Em 2023, apoiou o lançamento do primeiro Código Latino-Americano e Caribenho contra o Câncer, elaborado pela Organização Pan-Americana da Saúde (OPAS) e a Agência Internacional de Pesquisa em Câncer (IARC), da Organização Mundial da Saúde (OMS), que adaptou o



modelo do Código Europeu Contra o Câncer. O objetivo é dar recomendações para a prevenção do câncer direcionadas à região da América Latina e do Caribe, levando em conta contextos específicos em termos de fatores de risco, sistemas de saúde e desigualdades sociais.

PROGRAMA EINSTEIN NA COMUNIDADE JUDAICA (PEC-J)

O PEC-J é uma iniciativa do Einstein com a União Brasileiro-Israelita de Bem-Estar Social (UNIBES), que oferece atendimento médico ambulatorial, diagnóstico e hospitalar a pessoas da Comunidade Judaica em condições de vulnerabilidade socioeconômica. Com atuação na cidade de São Paulo, beneficiou em 2023 cerca de 780 pessoas.

Item 1.2. - Descrever sumariamente as atividades principais desenvolvidas pela Devedora

Objeto Social e Atividades da Devedora

Nos termos do artigo 2º do estatuto social, a Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein tem por objeto a promoção social no campo da proteção, valorização e defesa da saúde, não apenas por meio da instituição hospitalar, mas também através da manutenção e funcionamento de unidades médico-hospitalares e de ensino, de pesquisa e assistência nessa e em áreas correlatas, desenvolvendo as seguintes atividades:

- I a instituição, a manutenção, o desenvolvimento e o fortalecimento do Hospital Israelita Albert Einstein;
- II a inclusão social;
- III a instituição de cursos profissionalizantes na área da saúde, nos níveis técnico, superior, de pós-graduação e de aperfeiçoamento;
- IV a instituição de sistemas de apoio à pesquisa e ao ensino;
- V a manutenção de convênios e outros tipos de colaboração com entidades privadas ou públicas, do país ou do exterior, com vistas ao desenvolvimento de suas atividades;
- VI a importação, exportação e a distribuição de tecnologia, produtos, serviços e equipamentos em geral, relacionados às suas finalidades podendo, para tanto, firmar acordos ou associar-se a pessoas físicas e jurídicas, de direito público ou privado, inclusive para a simples comercialização de produtos e serviços;
- VII a concessão de bolsas de estudo e a prática de atos beneficentes compatíveis com as suas finalidades;
- VIII – o atendimento às exigências determinadas pelo Estado, em sentido amplo, na forma da lei, para o desenvolvimento do serviço social e hospitalar;
- IX – a concessão de licença a terceiros para uso de patentes e outros privilégios obtidos pelo Einstein;
- X a atuação como terceiro prestador de serviços relacionados à sua finalidade;
- XI a instituição de prêmios científicos, culturais e de contribuição para a humanidade;
- XII a promoção do voluntariado;
- XIII o desenvolvimento de esforços que viabilizem a canalização de aportes financeiros ou de contribuições de qualquer natureza para programas e projetos sociais do Einstein; e
- XIV a realização de atividades informativas e didáticas no âmbito de seu campo de ação, realizando cursos, palestras, seminários, debates e congressos científicos.

Item 1.11. - Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Devedora

Não houve aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Devedora nos 3 (três) últimos exercícios sociais e no exercício social corrente

Item 1.14 - Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios da Devedora

Não houve alterações significativas na forma de condução dos negócios da Devedora nos 3 (três) últimos exercícios sociais e no exercício social corrente.



Item 6.1 - Identificar o acionista ou grupo de acionistas controladores, indicando, em relação a cada um deles, (a) nome (b) nacionalidade (c) CPF/CNPJ (d) quantidade de ações detidas, por classe e espécie (e) percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie (f) percentual detido em relação ao total do capital social (g) se participa de acordo de acionistas (h) se o acionista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens “a” a “d” acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador (i) se o acionista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País (j) data da última alteração

A Devedora é uma associação de direito privado sem fins lucrativos, de forma que não há acionistas ou grupo de acionistas controladores a serem identificados.

Item 7.1 - Descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal da Devedora, identificando:

(a) principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e, caso a Devedora a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado

O Einstein tem uma governança na qual órgãos que se relacionam entre si, em um sistema de pesos e contrapesos, garantindo o alinhamento de interesses da Sociedade e o controle sobre as suas atividades. As funções de cada órgão são exercidas conforme as melhores práticas de governança corporativa, de modo que os propósitos e valores da organização se convertam em diretrizes estratégicas e ações para o alcance de seu objetivo estratégico.

A Assembleia Geral, a instância máxima de decisão, é formada por cerca de 460 membros que elegem o Conselho Deliberativo e o Conselho Fiscal.

O Conselho Deliberativo é um órgão colegiado formado por 180 membros, eleitos pela Assembleia Geral, que elege a Mesa Diretora e Diretoria Eleita e constituem o âmbito estratégico e de gestão da governança.

A Mesa Diretora é composta de nove membros, dos quais ao menos três são médicos, sendo um Presidente, quatro Vice-Presidentes e quatro membros, sem designação especial, todos independentes, não remunerados e eleitos para um mandato de seis anos, sendo admitida uma única reeleição. Colabora para a elaboração do planejamento estratégico proposto pela Diretoria, acompanhando a sua execução o seu exercício, com vistas ao cumprimento de seu objeto social e à perenidade da Sociedade.

A Diretoria Eleita é composta por nove membros, sendo um Presidente e oito Vice-Presidentes, todos independentes e eleitos pelo Conselho Deliberativo para um mandato de seis anos, sendo admitida uma única reeleição. É responsável pelo planejamento estratégico e pela gestão e implantação das diretrizes institucionais, aprovado com a Mesa Diretora.

O Conselho Fiscal é composto de cinco membros, todos independentes, não remunerados e eleitos pela Assembleia Geral para um mandato de seis anos. Tem a responsabilidade de fiscalizar os atos dos órgãos de administração, emitir parecer sobre as demonstrações financeiras e o relatório de administração, além de acompanhar o relatório de desempenho financeiro.

Os membros da Mesa Diretora e da Diretoria Eleita são escolhidos por meio de eleição e antecedendo a data de eleição, são apresentadas uma ou mais chapas com os nomes dos respectivos candidatos. Todo o rito eleitoral atende ao Estatuto Social e ao Regimento Eleitoral. De acordo com o Estatuto Social, cada chapa com a indicação dos nomes para a eleição da Mesa Diretora e Diretoria Eleita, deve contemplar 18 membros, nove para cada colegiado. Na Diretoria Eleita, preferivelmente, a Presidência é ocupada por um médico, assim como ao menos 1/3 dos membros. Já na Mesa Diretora, dos nove membros, ao menos três devem ser médicos. Para este grupo o teto etário para o exercício do cargo é de 76 anos, enquanto na Diretoria Eleita é de 70 anos, na data da eleição, podendo o Conselho Deliberativo estender esse limite diante da circunstância ou situações que justifiquem ou recomendem essa medida, no estrito interesse do Einstein. Os Presidentes da Diretoria Eleita e da Mesa Diretora não podem ser executivos da Organização, e suas atividades são exercidas em caráter voluntário.

(b) se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo:

Não existem mecanismo de avaliação de desempenho.

(i) a periodicidade das avaliações e sua abrangência

Não aplicável.

(ii) metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações

Não aplicável.



(iii) se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos

Não aplicável.

(c) regras de identificação e administração de conflitos de interesses

Comprometido com as boas práticas Ambientais, Sociais e de Governança (ESG), com os mais elevados padrões éticos em suas atividades e com o combate à corrupção em todas as suas formas, o Einstein conta com um Programa de Ética e Compliance, um sistema de gestão e de apoio à Governança Corporativa, que promove uma adequada gestão de riscos, um bom ambiente de controles internos e a consolidação da cultura ética. A gestão do Programa de Ética e Compliance é atribuição da Diretoria de Auditoria, Gestão de Riscos e Compliance, diretamente ligada à Mesa Diretora e à Diretoria Eleita, instâncias máximas da estrutura de Governança Corporativa.

O Manual de Ética, disponível em https://www.einstein.br/DocumentosAcessoLivre/manual_conduta_etica_.pdf, define regras gerais de conduta, baseadas em princípios que devem guiar a reflexão para a resolução de dilemas éticos e estimular a tomada de decisão consciente.

Os processos de prevenção e controle de potenciais conflitos de interesses fazem parte do Programa de Ética e Compliance. As políticas institucionais contêm diretrizes para orientar a conduta de colaboradores e médicos que atuam no Einstein, bem como da alta liderança, de forma a minimizar os riscos decorrentes de conflitos de interesses, assegurando que as decisões institucionais e as relacionadas aos pacientes sejam imparciais e livres da influência de eventuais relacionamentos com organizações externas.

Prevenção e Controle de Potenciais Conflitos de Interesses na Governança Corporativa

A Política Institucional de Prevenção e Controle de Potenciais Conflitos de Interesses na Governança Corporativa tem como principal diretriz que os membros da Governança Corporativa do Einstein não devem usar de sua posição e poderes para influenciar decisões que visem interesses próprios em função de seus vínculos com organizações externas, em detrimento daqueles do Einstein.

Visando assegurar transparência e integridade nos processos decisórios, os membros da Governança Corporativa declaram anualmente seus vínculos e os de seus familiares de primeiro grau (cônjuge e filhos) com organizações externas, além de apoios financeiros recebidos de organizações externas. As declarações são analisadas para identificação e gestão de riscos de conflitos de interesses. O processo de identificação de potenciais conflitos de interesses na Governança inclui o levantamento ativo de vínculos societários que os membros da Mesa Diretora e da Diretoria Eleita possuem com organizações externas, a fim de complementar as análises e atender, também, à regulamentação contábil.

Para fins de monitoramento de potenciais conflitos de interesses, são considerados os membros da Governança Corporativa e da Diretoria, ou seja, pessoas que compõem os seguintes órgãos:

- Mesa Diretora (Governança Corporativa)
- Diretoria Eleita (Governança Corporativa)
- Diretoria Executiva
- Diretor Geral

Partes Relacionadas

A norma contábil CPC 05 (Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamento Contábil) estabelece o conceito de Partes Relacionadas e determina que as transações financeiras com partes relacionadas devem constar em nota explicativa nas Demonstrações Contábeis (Demonstrações Financeiras).

Desta forma, além do objetivo de identificação, monitoramento e controle de potenciais conflitos de interesses, a gestão de conflitos de interesses na governança corporativa do Einstein visa, também, o atendimento à regulamentação contábil aplicável.

São consideradas Partes relacionadas:

- i. os membros da Mesa Diretora e da Diretoria Eleita e os membros próximos de sua família, sendo:
 - (a) os filhos da pessoa, cônjuge ou companheiro(a);
 - (b) os filhos do cônjuge da pessoa ou de companheiro(a); e
- (c) dependentes da pessoa, de seu cônjuge ou companheiro(a);
- ii. as entidades em que os membros da Mesa Diretora e da Diretoria Eleita e os membros próximos de sua família se relacionam como sócios ou acionistas majoritários; e
- iii. as entidades coligadas, controladas ou de controle em conjunto.



Certificado de Entidade Beneficente de Assistência Social (CEBAS)

O Einstein possui Certificado de Entidade Beneficente de Assistência Social (CEBAS) e cumpre o art. 14 do Código Tributário Nacional, que dispõe que as entidades beneficentes estão subordinadas à observância dos seguintes requisitos:

“I – não distribuírem qualquer parcela de seu patrimônio ou de suas rendas, a qualquer título (Redação dada pela Lei complementar nº 104, de 2001);

II - aplicarem integralmente, no País, os seus recursos na manutenção dos seus objetivos institucionais;

III - manterem escrituração de suas receitas e despesas em livros revestidos de formalidades capazes de assegurar sua exatidão.”

O art. 3º da Lei complementar nº 187, de 16 de dezembro de 2021, estabelece a imunidade tributária a entidades beneficentes desde que *“I - não percebam seus dirigentes estatutários, conselheiros, associados, instituidores ou benfeitores remuneração, vantagens ou benefícios, direta ou indiretamente, por qualquer forma ou título, em razão das competências, das funções ou das atividades que lhes sejam atribuídas pelos respectivos atos constitutivos”*.

Desta forma, as Declarações de Vínculos e Apoios dos Membros da Governança Corporativa e o acompanhamento de contratações e transações financeiras entre o Einstein e empresas declaradas são utilizados para identificar e resolver situações que demonstrem risco de concessão de vantagens e benefícios indevidos por meio dos relacionamentos existentes e/ou que possam ser consideradas vedadas pelas regras em vigor.

Comitê de Conflitos de Interesses da Governança Corporativa

Com o objetivo de zelar pela imparcialidade na tomada de decisões relacionadas a contratos com empresas vinculadas a membros da Governança Corporativa ou da Diretoria e garantir uma avaliação em linha com as regras vigentes, bem como a necessidade de divulgações ao público externo nas Demonstrações Contábeis, instituiu-se o Comitê de Conflitos de Interesses da Governança Corporativa, composto por membros da Governança, que tem o papel de:

- Analisar transações do Einstein com Partes Relacionadas para avaliar se estão dentro dos padrões de mercado (condições, preços e prazos);
- Aprovar relatório semestral com os resultados das análises realizadas;
- Revisar semestralmente a evolução de contratos aprovados.

Controle e Monitoramento de Potenciais Conflitos de Interesses e de transações com Partes Relacionadas

A partir dos vínculos e apoios financeiros identificados, os membros da Governança Corporativa, da Diretoria, bem como as empresas vinculadas a estes e a seus familiares passam a fazer parte do controle e do monitoramento dos potenciais conflitos de interesses.

Visando a imparcialidade no processo decisório, todas as contratações com Partes Relacionadas são submetidas à deliberação e aprovação prévia do Comitê de Conflito de Interesses na Governança Corporativa, assegurando que estas ocorram dentro das condições comerciais usuais de mercado.

Semestralmente, é submetido ao Comitê de Conflito de Interesses da Governança o relatório de transações financeiras entre o Einstein e pessoas físicas e jurídicas acompanhadas. As transações com Partes Relacionadas são consideradas para divulgação em nota explicativa nas demonstrações financeiras.

(d) por órgão:

(i) número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero

Identidade de gênero					
	Feminino	Masculino	Não- Binário	Outros	Número total de membros por órgão
Mesa Diretora	1	8	0	0	9
Diretoria Eleita	2	7	0	0	9
Conselho Fiscal	0	5	0	0	5



Identidade de gênero					
Mesa do Conselho	1	4	0	0	5
Conselho Deliberativo	30	150	0	0	180
Total de membros por gênero	34	174	0	0	-

(ii) número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça

Não há autodeclaração em relação a cor e raça.

(iii) número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que a Devedora entenda relevantes

Não aplicável.

(e) se houver, objetivos específicos que a Devedora possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal

O Estatuto exige que na Diretoria Eleita, preferivelmente, a Presidência deve ser ocupada por um médico, assim como ao menos 1/3 dos membros. Na Mesa Diretora, dos nove membros ao menos três devem ser médicos. Para a Mesa Diretora o teto etário para o exercício do cargo é de 76 anos, enquanto na Diretoria Eleita é de 70 anos, na data da eleição.

Aos membros do Conselho Fiscal devem ter formação ou experiência nas áreas contábil, de auditoria ou de gestão, planejamento e controles financeiros.

(f) papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima

Anualmente, a Mesa Diretora e Diretoria Eleita discutem, aprovam e acompanham as iniciativas estratégicas relacionadas ao Plano Diretor de Ambiente, Social e de Governança. Um dos Comitês da Diretoria Eleita, que se reúne trimestralmente é dedicado à Sustentabilidade.

Item 8.2 - Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal, elaborar tabela com o seguinte conteúdo: (a) órgão; (b) número total de membros; (c) número de membros remunerados; (d) remuneração segregada em (i) remuneração fixa anual, segregada em: salário ou pró-labore; benefícios diretos e indiretos; remuneração por participação em comitês; outros; (ii) remuneração variável, segregada em: bônus; participação nos resultados; remuneração por participação em reuniões; comissões; outros; (iii) benefícios pós-emprego; (iv) benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo; (v) remuneração baseada em ações, incluindo opções; (f) valor, por órgão, da remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal; (g) total da remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal.

De acordo com o Estatuto Social, os ocupantes de cargos estatutários da Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein não são remunerados.

Item 11.2. - Com exceção das operações que se enquadrem nas hipóteses do art. 3º, II, “a”, “b” e “c”, do anexo 30-XXXIII, informar, em relação às transações com partes relacionadas que, segundo as normas contábeis, devam ser divulgadas nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas da Devedora e que tenham sido celebradas no último exercício social ou estejam em vigor no exercício social corrente: (a) nome das partes relacionadas; (b) relação das partes com a Devedora; (c) data da transação; (d) objeto do contrato; (e) se a Devedora é credor ou devedor; (f) montante envolvido no negócio; (g) saldo existente; (h) montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir; (i) garantias e seguros relacionados; (j) duração; (k) condições de rescisão ou extinção; (l) natureza e razões para a operação; (m) taxa de juros cobrada, se aplicável; (n) medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses; (o) demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado.

Os saldos existentes de transações com partes relacionadas da Devedora, reportados abaixo, referem-se ao saldo de cada transação em 31 de dezembro de 2023.



Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais mil)	Saldo existente	Montante (Reais mil)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Clínica Schvartsman	31/12/2023	400,9	N/A	N/A	12 meses 31/07/2023 ^(*)	N/A	N/A
Relação com a Devedora	Sócio da empresa é membro atual da Mesa Diretora.						
Objeto contrato	Contrato de despesas para prestação de serviços médicos na especialidade de oncologia clínica, em dias, horários, formatos e unidades previamente definidos entre as partes, no (1) Centro de Oncologia e unidades de internação Morumbi, (2) Programa Cuidar – atendimento aos colaboradores Einstein e no (3) Hospital Municipal Vila Santa Catarina.						
Garantia e seguros	Não.						
Rescisão ou extinção	Possibilidade de rescisão imediata mediante comunicação por escrito e prévio à outra parte, em caso de: (a) descumprimento de uma obrigação contratual ou legal aplicável, que não seja sanado e/ou provado como inexistente, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados da data do recebimento de notificação encaminhada para a parte supostamente violadora, sem prejuízo do direito da parte inocente de (i) definir prazo maior, à sua escolha, considerando a natureza da violação; (ii) suspender a execução contratual de forma imediata; e/ou (iii) definir prazo de cura menor, uma vez que o descumprimento, se não sanado em prazo inferior, possa causar danos relevantes; (b) se qualquer das partes entrar em regime de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, dissolução total, liquidação ou insolvência; (c) se a contratada ceder o contrato, total ou parcialmente a um terceiro, sem a prévia e expressa autorização da Devedora; (d) se a contratada perder qualquer qualificação ou se tornar desabilitada para a prestação dos serviços contratados; (e) se houver alteração na administração, controle ou composição societária da contratada, e, em decorrência de tal fato, não houver interesse da Devedora em seguir com a contratação; (f) se qualquer das partes, seus sócios, representantes legais ou administradores, estejam ou se tornem alvo de investigações e/ou partes em processos administrativos ou judiciais cujo objeto seja a violação da legislação anticorrupção, de crimes contra a administração pública e/ou correlatas aplicáveis, e/ou qualquer disposição da cláusula “Responsabilidade Social” do contrato.						
Natureza e razão para a operação	^(*) Contrato de despesas de prestação de Serviços Médicos na especialidade de Oncologia Clínica: 1. Unidades de internação Morumbi, com vigência de 12 meses (01/08/2022 a 31/07/2023) 2. Programa Cuidar – atendimento aos colaboradores Einstein, com vigência de 24 meses (01/07/2021 a 31/06/2023) 3. Hospital Municipal Vila Santa Catarina, com vigência de 24 meses (01/02/2021 a 31/03/2023)						
Posição contratual da Devedora	Contratante.						
Especificar	N/A						

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais mil)	Saldo existente	Montante (Reais mil)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Schvartsman Oncologia e Saúde S/S	31/12/2023	321,4	Sim	72,0	24 meses 31/01/2025 ^(*)	N/A	N/A
Relação com a Devedora	Sócio da empresa é familiar de membro atual da Mesa Diretora.						
Objeto contrato	Contrato de despesas de prestação de serviços médicos na especialidade de oncologia clínica, em dias, horários, formatos e unidades previamente definidos entre as partes no (1) Centro de Oncologia e unidades de internação Morumbi e (2) Hospital Municipal Vila Santa Catarina.						
Garantia e seguros	Não.						



Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais mil)	Saldo existente	Montante (Reais mil)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Rescisão ou extinção	Possibilidade de rescisão imediata mediante comunicação por escrito e prévio à outra parte, em caso de: (a) descumprimento de uma obrigação contratual ou legal aplicável, que não seja sanado e/ou provado como inexistente, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados da data do recebimento de notificação encaminhada para a parte supostamente violadora, sem prejuízo do direito da parte inocente de (i) definir prazo maior, à sua escolha, considerando a natureza da violação; (ii) suspender a execução contratual de forma imediata; e/ou (iii) definir prazo de cura menor, uma vez que o descumprimento, se não sanado em prazo inferior, possa causar danos relevantes; (b) se qualquer das partes entrar em regime de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, dissolução total, liquidação ou insolvência; (c) se a contratada ceder o contrato, total ou parcialmente a um terceiro, sem a prévia e expressa autorização da Devedora; (d) se a contratada perder qualquer qualificação ou se tornar desabilitada para a prestação dos serviços contratados; (e) se houver alteração na administração, controle ou composição societária da contratada, e, em decorrência de tal fato, não houver interesse da Devedora em seguir com a contratação; (f) se qualquer das partes, seus sócios, representantes legais ou administradores, estejam ou se tornem alvo de investigações e/ou partes em processos administrativos ou judiciais cujo objeto seja a violação da legislação anticorrupção, de crimes contra a administração pública e/ou correlatas aplicáveis, e/ou qualquer disposição da cláusula “Responsabilidade Social” do contrato.						
Natureza e razão para a operação	(*) Contrato de despesas de prestação de Serviços Médicos na especialidade de Oncologia Clínica: 1. Unidades de internação Morumbi, com vigência de 12 meses (01/08/2023 a 31/07/2024) 2. Hospital Municipal Vila Santa Catarina, com vigência de 24 meses (01/02/2023 a 31/01/2025).						
Posição contratual da Devedora	Contratante.						
Especificar	N/A						
Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais mil)	Saldo existente	Montante (Reais mil)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Bacal Cor Clínica de Cardiologia LTDA	31/12/2023	235,4	Sim	19,0	36 meses 31/12/2023(*)	N/A	N/A
Relação com a Devedora	Sócio da empresa é membro atual da Diretoria Eleita.						
Objeto contrato	Contrato de despesas de prestação de serviços médicos na especialidade de cardiologia ao projeto PROADI-SUS.						
Garantia e seguros	Não.						
Rescisão ou extinção	Possibilidade de rescisão imediata mediante comunicação por escrito e prévio à outra parte, em caso de: (a) descumprimento de uma obrigação contratual ou legal aplicável, que não seja sanado e/ou provado como inexistente, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados da data do recebimento de notificação encaminhada para a parte supostamente violadora, sem prejuízo do direito da parte inocente de (i) definir prazo maior, à sua escolha, considerando a natureza da violação; (ii) suspender a execução contratual de forma imediata; e/ou (iii) definir prazo de cura menor, uma vez que o descumprimento, se não sanado em prazo inferior, possa causar danos relevantes; (b) se qualquer das partes entrar em regime de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, dissolução total, liquidação ou insolvência; (c) se a contratada ceder o contrato, total ou parcialmente a um terceiro, sem a prévia e expressa autorização da Devedora; (d) se a contratada perder qualquer qualificação ou se tornar desabilitada para a prestação dos serviços contratados; (e) se houver alteração na administração, controle ou composição societária da contratada, e, em decorrência de tal fato, não houver interesse da Devedora em seguir com a contratação; (f) se qualquer das partes, seus sócios, representantes legais ou administradores, estejam ou se tornem alvo de investigações e/ou partes em processos administrativos ou judiciais cujo objeto seja a violação da legislação anticorrupção, de crimes contra a administração pública e/ou correlatas aplicáveis, e/ou qualquer disposição da cláusula “Responsabilidade Social” do contrato.						
Natureza e razão para a operação	(*) Contrato de despesas de prestação de serviços médicos na especialidade de cardiologia, com vigência de 36 meses (01/01/2021 a 31/12/2023).						



Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais mil)	Saldo existente	Montante (Reais mil)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados

Posição contratual da Devedora Contratante.

Especificar N/A

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais mil)	Saldo existente	Montante (Reais mil)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados

Arthron Clínica de Reumatologia S.S.	31/12/2023	84,1	Sim	9,0	12 meses 31/12/2023 ^(*)	N/A	N/A

Relação com a Devedora Sócio da empresa é membro atual da Mesa Diretora.

Objeto contrato Contrato de despesas de prestação de serviços médicos na especialidade de reumatologia, em dias, horários, formatos e unidades previamente definidos entre as partes.

Garantia e seguros Não.

Rescisão ou extinção

Possibilidade de rescisão imediata mediante comunicação por escrito e prévio à outra parte, em caso de: (a) descumprimento de uma obrigação contratual ou legal aplicável, que não seja sanado e/ou provado como inexistente, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados da data do recebimento de notificação encaminhada para a parte supostamente violadora, sem prejuízo do direito da parte inocente de (i) definir prazo maior, à sua escolha, considerando a natureza da violação; (ii) suspender a execução contratual de forma imediata; e/ou (iii) definir prazo de cura menor, uma vez que o descumprimento, se não sanado em prazo inferior, possa causar danos relevantes; (b) se qualquer das partes entrar em regime de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, dissolução total, liquidação ou insolvência; (c) se a contratada ceder o contrato, total ou parcialmente a um terceiro, sem a prévia e expressa autorização da Devedora; (d) se a contratada perder qualquer qualificação ou se tornar desabilitada para a prestação dos serviços contratados; (e) se houver alteração na administração, controle ou composição societária da contratada, e, em decorrência de tal fato, não houver interesse da Devedora em seguir com a contratação; (f) se qualquer das partes, seus sócios, representantes legais ou administradores, estejam ou se tornem alvo de investigações e/ou partes em processos administrativos ou judiciais cujo objeto seja a violação da legislação anticorrupção, de crimes contra a administração pública e/ou correlatas aplicáveis, e/ou qualquer disposição da cláusula "Responsabilidade Social" do contrato.

Natureza e razão para a operação ^(*) Contrato de despesas de prestação de serviços médicos na especialidade de reumatologia, com vigência de 12 meses (01/01/2023 a 31/12/2023).

Posição contratual da Devedora Contratante.

Especificar N/A

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais mil)	Saldo existente	Montante (Reais mil)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados

Clínica La Vue Oftalmologia	31/12/2023	82,1	Sim	27,0	24 meses 31/12/2024 ^(*)	N/A	N/A



Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais mil)	Saldo existente	Montante (Reais mil)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Relação com a Devedora	Sócio da empresa é membro atual da Mesa Diretora.						
Objeto contrato	Contrato de despesas de prestação de serviços médicos na especialidade de oftalmologia, em dias, horários, formatos e unidades previamente definidos entre as partes.						
Garantia e seguros	Não.						
Rescisão ou extinção	Possibilidade de rescisão imediata mediante comunicação por escrito e prévio à outra parte, em caso de: (a) descumprimento de uma obrigação contratual ou legal aplicável, que não seja sanado e/ou provado como inexistente, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados da data do recebimento de notificação encaminhada para a parte supostamente violadora, sem prejuízo do direito da parte inocente de (i) definir prazo maior, à sua escolha, considerando a natureza da violação; (ii) suspender a execução contratual de forma imediata; e/ou (iii) definir prazo de cura menor, uma vez que o descumprimento, se não sanado em prazo inferior, possa causar danos relevantes; (b) se qualquer das partes entrar em regime de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, dissolução total, liquidação ou insolvência; (c) se a contratada ceder o contrato, total ou parcialmente a um terceiro, sem a prévia e expressa autorização da Devedora; (d) se a contratada perder qualquer qualificação ou se tornar desabilitada para a prestação dos serviços contratados; (e) se houver alteração na administração, controle ou composição societária da contratada, e, em decorrência de tal fato, não houver interesse da Devedora em seguir com a contratação; (f) se qualquer das partes, seus sócios, representantes legais ou administradores, estejam ou se tornem alvo de investigações e/ou partes em processos administrativos ou judiciais cujo objeto seja a violação da legislação anticorrupção, de crimes contra a administração pública e/ou correlatas aplicáveis, e/ou qualquer disposição da cláusula “Responsabilidade Social” do contrato.						
Natureza e razão para a operação	(*) Contrato de despesas de prestação de serviços médicos na especialidade de oftalmologia, com vigência de 24 meses (21/12/2022 a 21/12/2024).						
Posição contratual da Devedora	Contratante.						
Especificar	N/A						

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais mil)	Saldo existente	Montante (Reais mil)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Membros da Governança e familiares de membros da Governança	31/12/2023	31,1	N/A	N/A	Contratação pontual	N/A	N/A
Relação com a Devedora	Membro atual e/ou familiar de membro atual da Mesa Diretora ou da Diretoria Eleita.						
Objeto contrato	Despesas relacionadas à prestação de serviços de docência.						
Garantia e seguros	N/A.						
Rescisão ou extinção	N/A.						
Natureza e razão para a operação	Despesas relacionadas à prestação de serviços de docência.						
Posição contratual da Devedora	Contratante.						
Especificar	N/A.						

RECEITAS



Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais mil)	Saldo existente	Montante (Reais mil)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
LL Oftalmologia	31/12/2023	255,5	Sim	20,0	12 meses 31/10/2024 ^(*)	N/A	N/A
Relação com a Devedora	Sócio da empresa é membro atual da Mesa Diretora.						
Objeto contrato	Contrato de receitas de cessão de espaços de centro cirúrgico em dias, horários, formatos e unidades previamente definidos entre as partes.						
Garantia e seguros	Não.						
Rescisão ou extinção	(I) Possibilidade de rescisão imotivada mediante comunicação por escrito e prévio com no mínimo 90 (noventa) dias de antecedência; ou (II) rescisão imediata em caso de (a) inadimplemento de qualquer de suas condições; (b) descumprimento de qualquer das suas disposições, desatenção material a qualquer norma ou regulamento das partes; (c), deixando de adimplir as obrigações de pagar o preço da cessão por período superior a 3 (três meses).						
Natureza e razão para a operação	^(*) Contrato de receitas de cessão de espaços de centro cirúrgico, com vigência de 12 meses (01/11/2023 a 31/10/2024).						
Posição contratual da Devedora	Cedente.						
Especificar	N/A.						

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais mil)	Saldo existente	Montante (Reais mil)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Clínica Schvartsman	31/12/2023	79,8	Sim	5,8	24 meses 12/09/2024 ^(*)	N/A	N/A
Relação com a Devedora	Sócio da empresa é membro atual da Mesa Diretora.						
Objeto contrato	Contrato de receitas de cessão de espaços de consultórios em dias, horários, formatos e unidades previamente definidos entre as partes.						
Garantia e seguros	Não.						
Rescisão ou extinção	(I) Possibilidade de rescisão imotivada mediante comunicação por escrito e prévio com no mínimo 90 (noventa) dias de antecedência; ou (II) rescisão imediata em caso de (a) inadimplemento de qualquer de suas condições; (b) descumprimento de qualquer das suas disposições, desatenção material a qualquer norma ou regulamento das partes; (c), deixando de adimplir as obrigações de pagar o preço da cessão por período superior a 3 (três meses).						
Natureza e razão para a operação	^(*) Contrato de receitas de cessão de espaços de consultórios, com vigência de 24 meses (12/09/2022 a 12/09/2024).						
Posição contratual da Devedora	Cedente.						
Especificar	N/A.						

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais mil)	Saldo existente	Montante (Reais mil)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
E.K. MED S.S.	31/12/2023	59,7	Sim	6,1	29 meses 12/02/2025 ^(*)	N/A	N/A
Relação com a Devedora	Sócio da empresa é membro atual da Diretoria Eleita.						
Objeto contrato	Contrato de receitas de cessão de espaços de consultórios em dias, horários, formatos e unidades previamente definidos entre as partes.						



Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais mil)	Saldo existente	Montante (Reais mil)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Garantia e seguros	Não.						
Rescisão ou extinção	(I) Possibilidade de rescisão imotivada mediante comunicação por escrito e prévio com no mínimo 90 (noventa) dias de antecedência; ou (II) rescisão imediata em caso de (a) inadimplemento de qualquer de suas condições; (b) descumprimento de qualquer das suas disposições, desatenção material a qualquer norma ou regulamento das partes; (c), deixando de adimplir as obrigações de pagar o preço da cessão por período superior a 3 (três meses).						
Natureza e razão para a operação	(*) Contrato de receitas de cessão de espaços de consultórios, com vigência de 29 meses (12/09/2022 a 12/02/2025).						
Posição contratual da Devedora	Cedente.						
Especificar	N/A.						

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais mil)	Saldo existente	Montante (Reais mil)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Membros da Governança e familiares de membros da Governança	31/12/2023	41,9	Sim	28,5	Contratação pontual	N/A	N/A
Relação com a Devedora	Membro atual e/ou familiar de membro atual da Mesa Diretora ou da Diretoria Eleita.						
Objeto contrato	Receitas com serviços prestados de atividade hospitalar a membros da Governança e/ou a seus familiares.						
Garantia e seguros	N/A.						
Rescisão ou extinção	N/A.						
Natureza e razão para a operação	Receitas com serviços prestados de atividade hospitalar a membros da Governança e/ou a seus familiares.						
Posição contratual da Devedora	Contratado.						
Especificar	N/A.						

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais mil)	Saldo existente	Montante (Reais mil)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Clínica Zlotnik S/S	31/12/2023	21,1	Sim	2,8	Contratação pontual	N/A	N/A
Relação com a Devedora	Sócio da empresa é membro atual da Mesa Diretora.						
Objeto contrato	Receitas relacionadas à contratação de serviço de medicina diagnóstica, de forma pontual (avulsa), para realização de exames diagnósticos.						
Garantia e seguros	N/A.						
Rescisão ou extinção	N/A.						
Natureza e razão para a operação	Receitas relacionadas à serviços de medicina diagnóstica.						



Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais mil)	Saldo existente	Montante (Reais mil)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Posição contratual da Devedora	Contratado.						
Especificar	N/A.						

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais mil)	Saldo existente	Montante (Reais mil)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Arthron Clínica de Reumatologia S.S.	31/12/2023	18,5	Sim	1,3	28 meses 08/01/2025 ^(*)	N/A	N/A
Relação com a Devedora	Sócio da empresa é membro atual da Mesa Diretora.						
Objeto contrato	Contrato de receitas de cessão de espaços de consultórios em dias, horários, formatos e unidades previamente definidos entre as partes.						
Garantia e seguros	Não.						
Rescisão ou extinção	(I) Possibilidade de rescisão imotivada mediante comunicação por escrito e prévio com no mínimo 90 (noventa) dias de antecedência; ou (II) rescisão imediata em caso de (a) inadimplemento de qualquer de suas condições; (b) descumprimento de qualquer das suas disposições, desatensão material a qualquer norma ou regulamento das partes; (c), deixando de adimplir as obrigações de pagar o preço da cessão por período superior a 3 (três meses).						
Natureza e razão para a operação	^(*) Contrato de receitas de cessão de espaços de consultório, com vigência de 28 meses (08/09/2022 a 08/01/2025).						
Posição contratual da Devedora	Cedente.						
Especificar	N/A.						

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais mil)	Saldo existente	Montante (Reais mil)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
M.S. Klajner Serviços Médicos	31/12/2023	14,3	Sim	3,1	34 meses 31/12/2025 ^(*)	N/A	N/A
Relação com a Devedora	Sócio da empresa é membro atual da Diretoria Eleita.						
Objeto contrato	Contrato de receitas de cessão de espaços de consultórios em dias, horários, formatos e unidades previamente definidos entre as partes.						
Garantia e seguros	Não.						
Rescisão ou extinção	(I) Possibilidade de rescisão imotivada mediante comunicação por escrito e prévio com no mínimo 90 (noventa) dias de antecedência; ou (II) rescisão imediata em caso de (a) inadimplemento de qualquer de suas condições; (b) descumprimento de qualquer das suas disposições, desatensão material a qualquer norma ou regulamento das partes; (c), deixando de adimplir as obrigações de pagar o preço da cessão por período superior a 3 (três meses).						
Natureza e razão para a operação	^(*) Contrato de receitas de cessão de espaços de consultórios, com vigência de 34 meses (02/02/2023 a 31/12/2025).						
Posição contratual da Devedora	Cedente.						
Especificar	N/A.						



Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais mil)	Saldo existente	Montante (Reais mil)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Clínica Nudelman Saúde e Bem-estar S.S.	31/12/2023	6,3	Sim	0,6	20 meses 07/11/2024 ^(*)	N/A	N/A
Relação com a Devedora	Sócio da empresa é membro atual da Diretoria Eleita.						
Objeto contrato	Contrato de receitas de cessão de espaços de consultórios em dias, horários, formatos e unidades previamente definidos entre as partes.						
Garantia e seguros	Não.						
Rescisão ou extinção	(I) Possibilidade de rescisão imotivada mediante comunicação por escrito e prévio com no mínimo 90 (noventa) dias de antecedência; ou (II) rescisão imediata em caso de (a) inadimplemento de qualquer de suas condições; (b) descumprimento de qualquer das suas disposições, desatenção material a qualquer norma ou regulamento das partes; (c), deixando de adimplir as obrigações de pagar o preço da cessão por período superior a 3 (três meses).						
Natureza e razão para a operação	(*) Contrato de receitas de cessão de espaços de consultórios, com vigência de 20 meses (07/03/2023 a 07/11/2024).						
Posição contratual da Devedora	Cedente.						
Especificar	N/A.						

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais mil)	Saldo existente	Montante (Reais mil)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
S.P.K. Serviços Médicos	31/12/2023	0,1	N/A	N/A	21 meses 12/06/2024 ^(*)	N/A	N/A
Relação com a Devedora	Sócio da empresa é membro atual da Diretoria Eleita.						
Objeto contrato	Contrato de receitas de cessão de espaços de consultórios em dias, horários, formatos e unidades previamente definidos entre as partes.						
Garantia e seguros	Não.						
Rescisão ou extinção	(I) Possibilidade de rescisão imotivada mediante comunicação por escrito e prévio com no mínimo 90 (noventa) dias de antecedência; ou (II) rescisão imediata em caso de (a) inadimplemento de qualquer de suas condições; (b) descumprimento de qualquer das suas disposições, desatenção material a qualquer norma ou regulamento das partes; (c), deixando de adimplir as obrigações de pagar o preço da cessão por período superior a 3 (três meses).						
Natureza e razão para a operação	(*) Contrato de receitas de cessão de espaços de consultórios, com vigência de 21 meses (12/09/2022 a 12/06/2024).						
Posição contratual da Devedora	Cedente.						
Especificar	N/A.						

Item 12.1 - Elaborar tabela contendo as seguintes informações sobre o capital social: (a) capital emitido, separado por classe e espécie; (b) capital subscrito, separado por classe e espécie; (c) capital integralizado, separado por classe e espécie; (d) prazo para integralização do capital ainda não integralizado, separado por classe e espécie; (e) capital autorizado, informando o limite remanescente para novas emissões, em quantidade de ações ou valor do capital; (f) títulos conversíveis em ações e condições para conversão.

A Devedora é uma associação de direito privado sem fins lucrativos, de forma que não há capital social.

Item 12.3 - Descrever outros valores mobiliários emitidos no Brasil que não sejam ações e que não tenham vencido ou sido resgatados.

Não há.



13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais ao fundo, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta

Relacionamento entre a Securitizadora e o Coordenador Líder/ Cedente

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder e sociedades do grupo econômico do Coordenador Líder mantém com a Securitizadora e sociedades do grupo econômico da Securitizadora outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que a Securitizadora participa como emissora em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder atua ou atuou. Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Securitizadora. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre a Securitizadora e o IBBA

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Itaú BBA, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Itaú BBA e a Emissora. Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Itaú BBA como instituição intermediária da Oferta.

Relacionamento entre a Devedora e o Coordenador Líder/ Cedente

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, possuem o seguinte relacionamento com a Devedora e sociedades do grupo econômico da Devedora:

- (i) Operações de Fiança com a Devedora: Modalidade: FIANCA PRE Dt.Início: 04/03/2022 Dt.Vencimento: 30/01/2040 VL.Risco: 1.652.173,00 Index: PRE Tx.Jr.: 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano
- (ii) Operações de Fiança com a Devedora: Modalidade: FI.POS TRI Dt.Início: 16/11/2021 Dt.Vencimento: 30/01/2040 VL.Risco: 5.588.768,00 Index: PRE Tx.Jr.: 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano

Relacionamento entre a Devedora e o IBBA

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o IBBA e/ou as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, possuem o seguinte relacionamento com a Devedora e sociedades do grupo econômico da Devedora:

Operações de Fiança contratadas entre 31/07/2014 e 03/05/2024, com valor total de principal de R\$27.241.231,35;

Derivativos: Swap IPCA x CDI contratado em 11/05/2022 e com vencimento em 01/04/2031 com valor da operação de R\$76.686.598,99 (ref. 21/01/2025);

Derivativos: Termo de moedas/NDF contratado em 06/01/2025 com valor total das operações de R\$ 15.390.750,00 (ref. 21/01/2025).

Relacionamento entre o Agente Fiduciário e os Coordenadores

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre os Coordenadores e as sociedades de seu conglomerado econômico e o Agente Fiduciário. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.



Relacionamento entre a Instituição Custodiante e os Coordenadores

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre os Coordenadores e as sociedades de seu conglomerado econômico e a Instituição Custodiante. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre o Escriturador e os Coordenadores

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, ao relacionamento no curso normal dos negócios e ao vínculo societário entre o Escriturador e o Itaú BBA descrito abaixo, não há qualquer relação ou vínculo societário entre os Coordenadores e as sociedades de seu conglomerado econômico e o Escriturador. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

O Itaú BBA e o Escriturador, nesta data, integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A. O Itaú BBA não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Escriturador, além do relacionamento no curso normal dos negócios.

Relacionamento entre o Banco Liquidante e os Coordenadores

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, ao relacionamento no curso normal dos negócios e ao vínculo societário entre o Banco Liquidante e o Itaú BBA descrito abaixo, não há qualquer relação ou vínculo societário entre os Coordenadores e as sociedades de seu conglomerado econômico e o Escriturador. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

O Itaú BBA e o Banco Liquidante, nesta data, integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A. O Itaú BBA não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Banco Liquidante, além do relacionamento no curso normal dos negócios.

Relacionamento entre o Agente Fiduciário e a Securitizadora

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre a Instituição Custodiante e a Securitizadora

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre o Escriturador e a Securitizadora

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Securitizadora e o Escriturador. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre o Banco Liquidante e a Securitizadora

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Securitizadora e o Escriturador. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.



14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

a) O Contrato de Distribuição está disponível junto aos Coordenadores e à Emissora nos seguintes endereços:

BANCO SAFRA S.A.

Avenida Paulista, nº 2.100, 17º andar
CEP 01310-930
São Paulo – SP
At.: Rafael Garcia Fonseca F Lima
Telefone: (11) 3175-7633
Correio Eletrônico: rafael.garcia@safra.com.br

ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi
CEP 04538-132
São Paulo – SP
At.: Pedro Nunes Ramaldes
Telefone: (11) 97192-4206
Correio Eletrônico: pedro.ramaldes@itaubba.com

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, São Paulo – SP
At.: Departamento de Gestão / Atendimento
Telefone: (11) 3320-7474
Correio Eletrônico: atendimento@virgo.inc

b) Nos termos da Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, o cumprimento pelos Coordenadores, de forma individual ou conjunta, das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a data da obtenção do registro automático da Oferta na CVM ou até a data de liquidação dos CRI, conforme o caso, das seguintes Condições Precedentes:

- (i) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes das partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais, a ser realizada pela Securitizadora, em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital, exceto pelos Aprovações Societárias da Devedora e desde que registradas perante o registro civil de pessoas jurídicas competente;
- (ii) que os CRI sejam emitidos em regime fiduciário e que seja instituído o Patrimônio Separado;
- (iii) registro do Termo de Securitização na B3 e custódia na Instituição Custodiante;
- (iv) conclusão da *due diligence* legal da Devedora, dos Empreendimentos Lastro e do processo de *back-up* e *circle-up* de material de divulgação nos termos do Contrato de Distribuição, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares, de modo satisfatório aos Coordenadores, o qual considerará, inclusive, as informações prestadas pela Devedora as quais deverão ser verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, observadas as disposições da Resolução 160;
- (v) assinatura do questionário de *bringdown due diligence* na data anterior ao *roadshow*, ao Procedimento de *Bookbuilding* e à liquidação dos CRI;
- (vi) fornecimento tempestivo pela Devedora e pela Emissora aos Coordenadores e aos assessores legais de todas as informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para atender os requisitos aplicáveis à Emissão;
- (vii) recebimento de declaração firmada por Diretor da Devedora relativa à veracidade, precisão, consistência e atualidade de determinadas informações gerenciais, contábeis e financeiras constantes dos Prospectos (*Certificate*), dos materiais de divulgação da Oferta e dos materiais publicitários, conforme aplicável;



- (viii) inexistência de pendências judiciais e/ou administrativas que não tenham sido reveladas aos Coordenadores e/ou nas demonstrações financeiras da Devedora e da Emissora, que possam afetar adversamente a situação econômica, reputacional e financeira da Devedora e/ou da Emissora e/ou da Oferta;
- (ix) que todas as declarações feitas pela Devedora e pela Emissora constantes nos Documentos da Operação sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para a tomada de decisão por parte dos potenciais investidores;
- (x) obtenção de registro automático da Oferta concedido pela CVM para distribuição pública dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, conforme condições descritas no Contrato de Distribuição;
- (xi) manutenção de toda estrutura de contratos e demais acordos, os quais dão à Devedora e à Emissora condição fundamental de funcionamento;
- (xii) apresentação pela Devedora e pela Emissora de suas demonstrações financeiras auditadas, elaboradas de acordo com os princípios fundamentais de contabilidade do Brasil;
- (xiii) recebimento, pelos Coordenadores, na data de disponibilização do Prospecto Definitivo, dos documentos previstos na carta de contratação a ser celebrada com os auditores independentes da Devedora, com os Coordenadores e com a Devedora, com relação aos Prospectos, em forma e conteúdo aceitáveis e em termos satisfatórios aos Coordenadores, de acordo com a Norma Brasileira de Contabilidade CTA 23, de 15 de maio de 2015;
- (xiv) manutenção do registro da Securitizadora de companhia securitizadora perante a CVM e das obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 60;
- (xv) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pela Devedora, perante os respectivos grupos dos Coordenadores, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos estão devida e pontualmente adimplidos;
- (xvi) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Devedora, ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta de ações do capital social da Devedora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, direta ou indireta, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle da Devedora, de forma direta ou indireta;
- (xvii) obtenção de *rating* mínimo inicial equivalente a "AAA" em escala nacional para a Emissão, fornecido pela Agência de Classificação de Risco;
- (xviii) negociação, preparação, assinatura e registro, se aplicável, de toda a documentação necessária à Emissão, em forma e substância satisfatórias às Partes e seus assessores legais, incluindo, mas não se limitando, aos Documentos da Operação;
- (xix) participação de representantes da Devedora no *roadshow* e reuniões individuais;
- (xx) recolhimento, pela Devedora (ou pela Securitizadora às expensas da Devedora), de taxas, tarifas, emolumentos ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta incluindo, sem limitação a taxa de fiscalização da CVM, as taxas da B3 e a taxa de registro da Oferta perante a ANBIMA, conforme aplicável;
- (xxi) obtenção pela Devedora e pela Emissora de todas e quaisquer autorizações e aprovações societárias, governamentais, normativas e/ou contratuais (incluindo eventual consentimento de terceiros) que se fizerem necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência dos negócios jurídicos indicados no Contrato de Distribuição e para a Emissão e a Oferta;
- (xxii) prévio registro no registro civil de pessoas jurídicas ou na junta comercial competente e publicação, conforme aplicáveis, dos atos societários da Devedora e da Emissora que deliberam sobre a Emissão, nos termos da regulamentação vigente;
- (xxiii) não ocorrência de alteração das normas aplicáveis ao setor hospitalar, normas tributárias e/ou normas aplicáveis à Devedora, à Emissão e/ou aos CRI que tenham impacto negativo sobre elas;
- (xxiv) cumprimento, pela Devedora e pela Emissora, de todas as obrigações, conforme aplicável, previstas na Resolução CVM 160, na Resolução CVM 60, na Resolução CMN 5.118 e nos demais normativos aplicáveis à Emissão e à Oferta, bem como pleno cumprimento das obrigações aplicáveis à Devedora e à Emissora previstas nos Normativos ANBIMA;



- (xxv) recebimento, pelos Coordenadores, com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data de liquidação dos CRI, dos pareceres jurídicos ("Legal Opinion") assinados e elaborados pelos assessores legais da Devedora e dos Coordenadores, em termos satisfatórios aos Coordenadores, com a finalidade de (a) atender ao dever de diligência exigida pela regulamentação em vigor; e (b) atestar a validade, legalidade e exequibilidade dos Documentos da Operação;
- (xxvi) recebimento, pela Securitizadora, da *Legal Opinion* preparada pelo assessor legal da Devedora, atestando a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, a qual deverá ser satisfatória, a critério da Securitizadora;
- (xxvii) que a operação seja estruturada de forma a não simular a existência de negócios/operações para auferir benefícios fiscais e tributários;
- (xxviii) cumprimento pela Devedora e pela Emissora das obrigações aplicáveis previstas na regulamentação da CVM, incluindo, sem limitação, as obrigações de não se manifestar na mídia sobre a Emissão;
- (xxix) autorização prévia pela Devedora aos Coordenadores para, nos limites das normas vigentes, divulgar a Emissão por qualquer meio, inclusive utilizando a logomarca da Devedora;
- (xxx) aceitação pelos Coordenadores da contratação de todos os prestadores de serviços necessários para a adequada estruturação e execução da Emissão;
- (xxxi) não ocorrência de uma hipótese de Resilição Voluntária ou de Resilição Involuntária, e/ou de um Evento de Vencimento Antecipado, conforme previstos nos Documentos da Operação;
- (xxxii) não ocorrência de alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Devedora e da Emissora;
- (xxxiii) não ocorrência de (a) insolvência da Devedora ou qualquer evento análogo; (b) pedido de declaração de insolvência da Devedora ou qualquer evento análogo formulado por terceiros e não elidido no prazo legal (c) requerimento pela Devedora de pedido de mediação, conciliação ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência previstos neste item, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (d) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora;
- (xxxiv) cumprimento pela Devedora da legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, à medicina do trabalho e ao meio ambiente, inclusive, mas não limitado, à legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA- Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas ("Legislação Socioambiental");
- (xxxv) inexistência de investigação em curso, decisão administrativa ou judicial por violação ou indício de violação, pela Devedora, pela Emissora ou por qualquer de suas controladas, controladoras, coligadas, conforme aplicáveis, e seus respectivos funcionários e representantes, agindo em seu nome e benefício, de qualquer lei ou regulamento nacional relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, tais como a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor ("Lei nº 9.613"), a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor, e, conforme aplicável, o U.S. *Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o U.K. *Bribery Act* (em conjunto, "Legislação Anticorrupção");
- (xxxvi) inexistência de descumprimento pela Emissora e pela Devedora da legislação que versa sobre o não incentivo a prostituição, não utilização ou incentivo a mão-de-obra infantil e/ou a trabalho em condição análoga à de escravo ou, ainda, relacionados a raça e gênero e direitos dos silvícolas ("Legislação de Proteção Social");
- (xxxvii) obtenção, pelos Coordenadores, de declarações de veracidade da Devedora e da Emissora, atestando que, na data de liquidação, todos os documentos e informações por ela fornecidos para consecução da Oferta e prestadas aos investidores da Oferta, bem como as declarações feitas pela Emissora e pela Devedora e constantes nos Documentos da Operação, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Emissão; e
- (xxxviii) obtenção pelos Coordenadores de todas as aprovações das áreas internas responsáveis pela análise e aprovação da Emissão e necessárias para prestação dos serviços, tais como, mas não limitadas, a concessão da garantia firme e as áreas internas dos Coordenadores de crédito, jurídico, socioambiental, contabilidade, risco, *underwriting* e *compliance*, além de regras internas da respectiva organização.



Nos termos da Cláusula 3.2 do Contrato de Distribuição, o atendimento das Condições Precedentes será verificado em conjunto pelos Coordenadores, previamente à colocação dos CRI.

Nos termos da Cláusula 3.2.1 do Contrato de Distribuição, o atendimento cumulativo das Condições Precedentes cujo implemento dependa de atuação direta ou indireta da Securitizadora foi observado até a divulgação da Oferta a mercado, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

Nos termos da Cláusula 3.3 do Contrato de Distribuição, caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a primeira Data de Integralização, conforme aplicável, os Coordenadores poderão optar por renunciar, mediante envio de e-mail nesse sentido, à referida Condição Precedente. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, sem renúncia por parte dos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, ensejará a exclusão da Garantia Firme pelo respectivo Coordenador que não a renunciou, e tal fato deverá ser tratado (a) caso a Oferta já tenha sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, como modificação da Oferta, podendo, observado o disposto no Contrato de Distribuição, implicar rescisão do Contrato de Distribuição; ou (b) caso o registro da Oferta já tenha sido obtido, como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, o cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160.

Nos termos da Cláusula 3.4 do Contrato de Distribuição, na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das Partes, exceto pela obrigação da Devedora de **(i)** reembolsar os Coordenadores e a Securitizadora, dentro de 10 (dez) Dias Úteis, por todas as despesas e custos gerais incorridos, desde que devidamente comprovados; e **(ii)** realizar o pagamento da remuneração de descontinuidade prevista no Contrato de Distribuição aos Coordenadores, desde que o não atendimento da Condição Precedente tenha ocorrido por motivo imputável à Devedora, às suas controladas e/ou às suas controladoras, conforme aplicável, nos termos do Contrato de Distribuição.

Nos termos da Cláusula 3.5 do Contrato de Distribuição, a renúncia pelos Coordenadores, ou a concessão de prazo adicional que os Coordenadores entenderem adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes não poderá **(i)** ser interpretada como uma renúncia dos Coordenadores quanto ao cumprimento, pela Securitizadora ou pela Devedora, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, ou **(ii)** impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelos Coordenadores, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

Para informações acerca do risco de não cumprimento das Condições Precedentes e consequente cancelamento do registro da Oferta, veja a Seção "4. Fatores de Risco", na página 22 e seguintes deste Prospecto.

14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos relacionados

Comissões e Despesas ⁽¹⁾	Valor Bruto	Custo Unitário por	% do Valor
(com gross up)	(em R\$)	CRI (em R\$)	Total da Oferta
Custo Total	6.373.239,58		
Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais	5.779.145,24		
Comissão de Estruturação, Coordenação e Colocação ^(1a) (flat)	800.000,00	2,0000	0,20%
Prêmio de Garantia Firme ^(1b) (flat)	200.000,00	0,5000	0,05%
Comissão de Distribuição ^(1c) (flat)	4.200.000,00	10,5000	1,05%
Impostos (gross up) ^(1d) (flat)	579.145,24	1,4479	0,14%
Registros CRI	225.425,00		
CVM (flat)	120.000,00	0,3000	0,03%
ANBIMA (flat)	14.675,00	0,0367	0,00%
B3 - Registro, Análise e Distribuição do CRI (flat)	86.750,00	0,2169	0,02%
B3 – Registro da CCB/CCI (flat)	4.000,00	0,0100	0,00%
Custos dos Assessores Legais	319.609,13		
Assessores Legais Externos (flat)	295.000,00	0,7375	0,07%
Impostos (gross up) (flat)	24.609,13	0,0615	0,01%
Prestadores de Serviço do CRI ⁽²⁾	49.060,21		



Comissões e Despesas ⁽¹⁾	Valor Bruto	Custo Unitário por CRI (em R\$)	% do Valor Total da Oferta
(com gross up)	(em R\$)		
Securitizadora (Implantação) (<i>flat</i>)	26.563,36	0,0664	0,01%
Securitizadora (Taxa de Gestão)	3.209,74	0,0080	0,00%
Agente Fiduciário (Implantação) (<i>flat</i>)	13.659,65	0,0341	0,00%
Agente Registrador (<i>flat</i>)	5.627,46	0,0141	0,00%
Valor Líquido da Oferta	393.626.760,42		
⁽¹⁾ Os valores foram arredondados e estimados, calculados com base em dados de 13 de janeiro de 2025, considerando a distribuição de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais). Os valores finais das despesas podem vir a ser ligeiramente diferentes dos mencionados na tabela acima, uma vez que algumas despesas são vinculadas ao Preço de Integralização, o qual é calculado com base no Valor Nominal Unitário dos CRI. ^(1a) <u>Comissão de Estruturação, Coordenação e Colocação</u>: a Devedora deverá pagar aos Coordenadores, na proporção da Garantia Firme prestada por cada um, uma comissão equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) <i>flat</i>, incidente sobre o valor total dos CRI colocados no âmbito da Oferta; ^(1b) <u>Prêmio de Garantia Firme</u>: a Devedora deverá pagar aos Coordenadores, na proporção da Garantia Firme prestada por cada um, uma comissão equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) <i>flat</i>, incidente sobre o montante total da Garantia Firme, com base no Preço de Integralização dos CRI; ^(1c) <u>Comissão de Distribuição</u>: a Devedora deverá pagar aos Coordenadores, na proporção da Garantia Firme, uma comissão equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, multiplicada pelo prazo médio dos CRI, e pelo montante total da Emissão efetivamente integralizados. A Comissão de Distribuição poderá ser repassada parcial ou integralmente aos Participantes Especiais, conforme vier a ser definido no Termo de Adesão; ^(1d) As comissões são acrescidas de 5,00% (cinco por cento) a título de ISS, 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) a título de PIS e 4,00% (quatro por cento) a título de COFINS para os Coordenadores e Participantes Especiais, exceto em relação à Comissão de Estruturação do Itaú, que será acrescida de 5,00% (cinco por cento) a título de ISS, 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento) a título de PIS e 7,60% (sete inteiros e sessenta centésimos por cento) a título de COFINS. O valor do <i>gross up</i> é estimado e pode sofrer alterações dependendo das alocações das comissões entre os Coordenadores. ⁽²⁾ Não foram considerados eventuais reajustes.			

Nº de CRI	Valor Nominal Unitário (R\$)	Custo Unitário por CRI (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta	Valor Líquido por CRI (R\$)
400.000	1.000	15,9331	1,59%	984,07



15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas

Formulário de referência da Securitizadora

As informações referentes à situação financeira da Securitizadora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e outras informações exigidas no Anexo E da Resolução CVM 160, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Securitizadora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Securitizadora, e (ii) análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Securitizadora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Securitizadora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto Definitivo, que se encontra disponível para consulta no seguinte *website*: <https://virgo.inc/institucional/formulario-de-referencia/> (neste *website*, realizar o *download* da versão mais atualizada do Formulário de Referência) e na CVM no seguinte *website*: www.gov.br/cvm (neste *website*, em principais consultas, acessar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", depois em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Virgo Companhia de Securitização" no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "Virgo Companhia de Securitização". Posteriormente, selecionar "no período" no campo "Data de Entrega" e procurar por "Formulário de Referência" no campo "Categoria", e realizar o *download* da versão mais atualizada do Formulário de Referência - Ativo).

15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da Securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

As informações divulgadas pela Securitizadora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras – DFP e as informações financeiras trimestrais – ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021, encontram-se incorporados por referência a este Prospecto Definitivo e podem ser encontradas no seguinte *website*: <https://virgo.inc/institucional/dados-economicos-financeiros/> (neste *website*, realizar o *download* da versão mais atualizada das DFP ou do ITR) e na CVM no seguinte *website*: www.gov.br/cvm (neste *website*, acessar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", depois em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Virgo Companhia de Securitização" no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "Virgo Companhia de Securitização". Posteriormente, selecionar "no período" no campo "Data de Entrega" e procurar por "DFP" ou "ITR" no campo "Categoria", e realizar o *download* da versão mais atualizada das DFP ou do ITR - Ativo).

15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima

Demonstrações financeiras da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, incorporadas a este Prospecto Definitivo, constantes do **Anexo X**.

15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão

RCA da Securitizadora e Aprovações Societárias da Devedora incorporados a este Prospecto Definitivo, constantes, respectivamente, dos **Anexos I** e **III**.

15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima

Estatutos sociais da Securitizadora e da Devedora incorporados a este Prospecto Definitivo, constantes, respectivamente, dos **Anexos II** e **IV**.

15.6. Termo de securitização de créditos

Termo de Securitização incorporado a este Prospecto Definitivo, constante do **Anexo VI**.



15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis

CCB e Escritura de Emissão de CCI incorporadas a este Prospecto Definitivo, constantes do **Anexo V**.

15.8. Relatório de Classificação Definitiva de Risco da Emissão

Relatório de Classificação Definitiva de Risco da Emissão incorporado a este Prospecto Definitivo, constante do **Anexo IX**.



16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, São Paulo – SP
At.: Departamento de Gestão / Atendimento
Telefone: (11) 3320-7474
Correio Eletrônico: atendimento@virgo.inc

16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta

BANCO SAFRA S.A.

Avenida Paulista, nº 2.100, 17º andar
CEP 01310-930
São Paulo – SP
At.: Rafael Garcia Fonseca F Lima
Telefone: (11) 3175-7633
Correio Eletrônico: rafael.garcia@safra.com.br

ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi
CEP 04538-132
São Paulo – SP
At.: Pedro Nunes Ramaldes
Telefone: (11) 97192-4206
Correio Eletrônico: pedro.ramaldes@itaubba.com

16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

Assessor Jurídico dos Coordenadores

PINHEIRO GUIMARÃES

Avenida Rio Branco, nº 181, 27º andar, Centro, CEP 20040-918, Rio de Janeiro – RJ
CNPJ 42.591.727/0001-30
At.: Plinio Pinheiro Guimarães e Carolina Alonso
Telefone: (21) 4501-5000
E-mail: plinio@pinheiroguimaraes.com.br; blardosa@pinheiroguimaraes.com.br; e
calonso@pinheiroguimaraes.com.br
website: <http://www.pinheiroguimaraes.com.br/>

Assessor Jurídico da Devedora

MACHADO, MEYER, SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.200, 5º andar, Itaim Bibi
CEP 04538-132, São Paulo, SP
At.: Raphael Zono
Tel.: +55 (11) 3150-7414
E-mail: rzono@machadomeyer.com.br
website: www.machadomeyer.com.br

Auditor Independente da Devedora

KPMG AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.

Rua Verbo Divino, nº 1.400, Conjunto Térreo ao 801 - Parte,
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo – SP
At. Bruno C.V. Silva
Tel.: +55 (11) 3940-1500
E-mail: BCSilva@kpmg.com.br
website: <https://www.kpmg.com.br>



16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

Auditor Independente da Securitizadora

BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES

Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, andar 3
CEP 01050-901, São Paulo – SP
At.: Paulo Sérgio Barbosa
Tel.: +55 (11) 3848-5880
website: <https://www.bdo.com.br/pt-br/bdo-brazil>

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável

Agente Fiduciário

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Avenida das Américas, nº 4200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, Rio de Janeiro – RJ
At.: Sr. Marco Aurélio Ferreira, Sra. Marcelle Motta Santoro e Sra. Karolina Gonçalves Vangelotti
Telefone: (21) 3385-4565
E-mail: assembleias@pentagonotrustee.com.br
website: www.pentagonotrustee.com.br

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do agente de liquidação da emissão

Banco Liquidante

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara CEP 04344-902, São Paulo - SP
At.: André Sales
Tel.: +55 (11) 2740-2568
E-mail: escrituracaorf@itau-unibanco.com.br

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão

Escriturador

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (Parte), CEP 04538-132, São Paulo – SP
At.: André Sales
Tel.: (11) 2740-2568
E-mail: escrituracaorf@itau-unibanco.com.br

Custodiante

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo – SP
At.: Maria Cecília Carrazedo de Andrade
Tel.: (11) 5412-5400
E-mail: custodia@hedgeinvest.com.br c/c juridico@hedgeinvest.com.br

16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao coordenador líder, às instituições consorciadas e na CVM

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto aos Coordenadores, aos Participantes Especiais e à CVM.

Os potenciais Investidores devem ler os Prospectos antes de tomar qualquer decisão de investir nos CRI.

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta poderão obter exemplares deste Prospecto Definitivo nos endereços e nos websites da Securitizadora e dos Coordenadores indicados na seção acima, bem como nos websites indicados abaixo:



- **Coordenadores**

BANCO SAFRA S.A.

Avenida Paulista, nº 2.100, 17º andar, Bela Vista, CEP 01310-930, São Paulo – SP

<https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste *website*, clicar em "CRI – Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein 2025" e na sequência clicar no documento desejado).

ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo – SP

<https://www.itaubba-pt/ofertas-publicas> (neste *website*, descer a página e clicar em "Hospital Albert Einstein", encontrar a Emissão e selecionar o documento desejado conforme lista suspensa de documentos).

- **Emissora**

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, São Paulo – SP

<https://emissoes.virgo.inc> (neste *website*, preencher o campo de busca com "Einstein II", clicar no resultado que indicar a presente Emissão e realizar o download do documento desejado em "Documentos").

- **CVM e B3**

CVM – Rua Sete de Setembro, nº 111, CEP 20050901, Rio de Janeiro – RJ, ou Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 1333-010, São Paulo – SP

B3 – Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-010, São Paulo – SP

Fundos.NET (CVM e B3) – <http://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar "Menu" ao lado esquerdo da tela, clicar em "Assuntos", clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar "Companhias", clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)", clicar novamente em "Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)", clicar em "Exibir Filtros", buscar no campo "Securitizadora" "Virgo Companhia de Securitização", em seguida, no clicar "categoria" e selecionar "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e, no campo "Tipo" selecionar "o "Prospecto Definitivo", "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta , inserir o período de 03/02/25 até a data da busca. Localizar o assunto: "Einstein" e selecionar o "Download").

16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado

Declaração constante do **Anexo VII** deste Prospecto Definitivo.

16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.

Declaração da Emissora constante do **Anexo VIII** deste Prospecto Definitivo.

Os Coordenadores declaram, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Emissora e pela Devedora são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.



17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

17.1. Informações adicionais da devedora



HISTÓRIA

De uma reunião de amigos nasceu um sonho que se tornou um compromisso, que permanece vivo há décadas baseado em sólidos alicerces de princípios, crenças e valores

Em 1955, um grupo de médicos e empresários se reuniu, tendo como líder o professor **Dr. Manoel Tabacow Hidal** que propôs que a Comunidade Judaica de São Paulo, como agradecimento a como fora recebida no Brasil, construísse um hospital de alto padrão que atenderia a todos sem distinção de raça, cor ou credo

NASCE ENTÃO, EM
1955, A SOCIEDADE
BENEFICENTE
ISRAELITA
BRASILEIRA ALBERT
EINSTEIN, UMA
SOCIEDADE CIVIL
SEM FINS
LUCRATIVOS



APÓS QUASE SETE DÉCADAS DE ATUAÇÃO, O EINSTEIN
SEGUE COM SUAS CRENÇAS PRESERVADAS

Valorizar O QUE NOS TROUXE ATÉ AQUI

- um desejo genuíno de reciprocidade
- uma vocação assistencial com a convicção de que servir à sociedade é o seu caminho
- no valor da filantropia, no voluntariado e nas alianças com o poder público
- crença que se expande para geração e disseminação de conhecimento
- A importância de uma cultura de excelência de cuidado e de conhecimento



9

PROPOSTA DE VALOR

A estratégia vem construindo um sistema de saúde baseado em sinergias



- Excelência
- Eficiência
- Expansão
- Escala
- Diversificação de Atividades
- Capacitação
- Impacto Social

10



LINHAS DE ATUAÇÃO

As vertentes de atividades do sistema de saúde Einstein

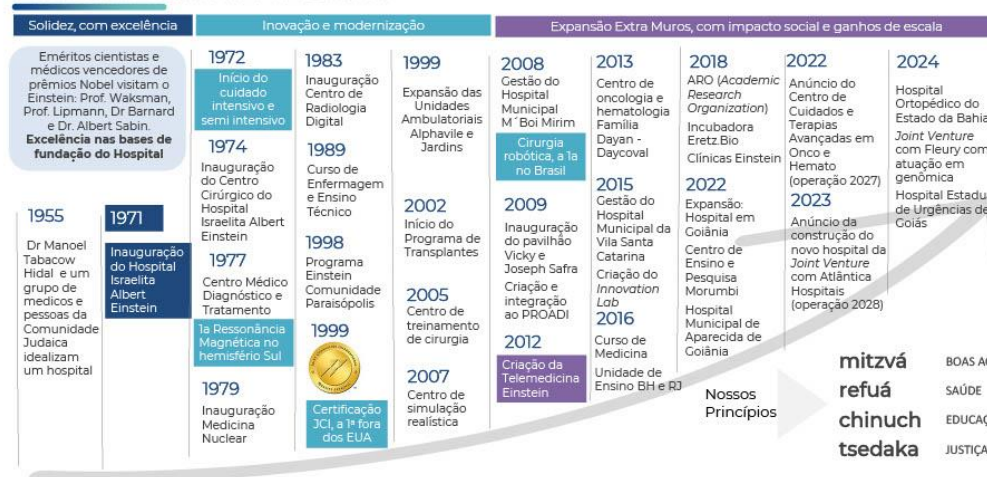


(1) Dados de 2023 ou (2) Crescimento relativo de 2023 em comparação à 2022

11

HISTÓRIA

Uma sociedade civil sem fins lucrativos que nasceu como uma forma de reciprocidade da Comunidade Judaica ao Povo Brasileiro



12

SOLIDEZ, RESILIÊNCIA E EXPANSÃO

O avanço das unidades pelo Brasil



(1) Leitos operacionais apresentados conforme quantidade atual reportada no final do Exercício de 2023, no Relatório de Sustentabilidade

14



Há uma agenda consistente de expansão que resultou em unidades físicas em 6 Estados e atendimento remoto por meio de telemedicina

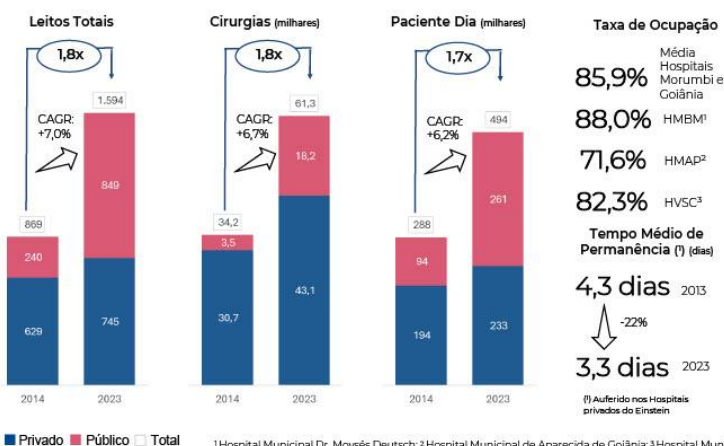


15

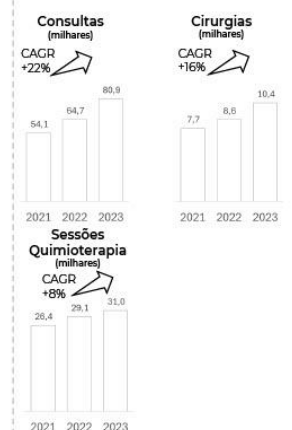


Indicadores Operacionais mostram as dimensões e o crescimento da atuação do Einstein

SISTEMAS DE SAÚDE



ONCOLOGIA E HEMATOLOGIA



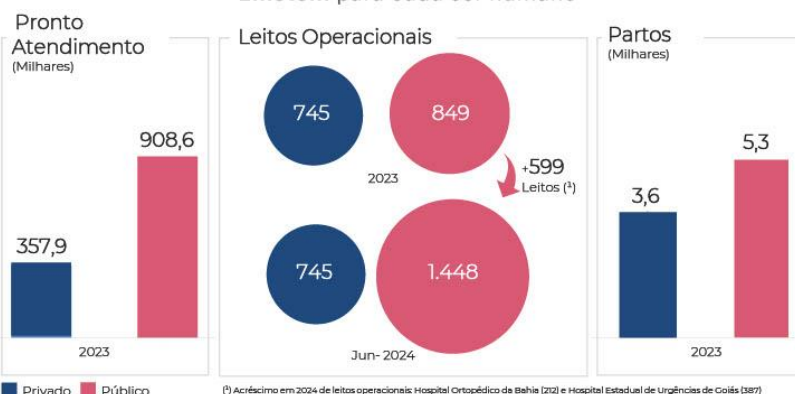
16



A presença na Saúde Pública tem se ampliado, em linha com propósito do Einstein

SISTEMAS DE SAÚDE

"Entregar vidas mais saudáveis, levando uma gota do Einstein para cada ser humano"



17



ENSINO

Em sinergia com os serviços assistenciais, criou-se um importante e inovador Centro de Ensino e Pesquisa

Por meio de diferentes modalidades, o Einstein prepara profissionais para atuar nas áreas de gestão e assistência em saúde e para o enfrentamento dos desafios do setor

15 unidades de ensino em 4 estados

12 São Paulo
1 Goiânia
1 Rio de Janeiro
1 Belo Horizonte

+60 mil alunos em cursos e treinamentos

34% recebem bolsa de estudo ou algum tipo de incentivo

85 NPS Índice de satisfação dos alunos

DO ENSINO MÉDIO AO DOUTORADO

ENSINO MÉDIO TÉCNICO	MESTRADO E DOUTORADO
CURSO TÉCNICO	PÓS-GRADUAÇÃO
GRADUAÇÃO	MBA
RESIDÊNCIA E APRIMORAMENTO	

COM UM PORTFÓLIO DIVERSIFICADO

Administração	Fisioterapia
Enfermagem	Nutrição
Medicina	Odontologia
Medicina	Psicologia
Engenharia Biomédica	Cursos de Atualização
Cursos EAD	



18

PESQUISA

O Einstein também se consolidou como um centro de excelência e referência em Pesquisa em Saúde no Brasil

REFERÊNCIA NACIONAL E INTERNACIONAL EM PRODUÇÃO DE CONHECIMENTO CIENTÍFICO EM VÁRIAS ÁREAS

Genética Molecular	Doenças Infectocontagiosas
Terapia Celular	Envelhecimento
Big Data	

Nos últimos três anos o Einstein publicou cerca de 3,8 mil artigos em periódicos científicos internacionais relevantes, com cerca de 20 mil citações.

Redução de morte por COVID-19 Estudo da Academic Research Organization (ARO) do Einstein, em parceria com a farmacêutica Pfizer, mostrou que o medicamento tofacitinibe reduz o risco de morte por Covid-19	Células CAR-T O Einstein, por meio da ARO, conduz pesquisas pré-clínicas e clínicas com células CAR-T para o tratamento de pacientes com linfomas de células B e leucemias. Recebeu autorização da Anvisa para processar células CAR-T no Brasil.	Método contra câncer Estudo do Einstein aperfeiçoou técnica de irradiação modular total, que busca preparar pacientes em tratamento contra diversos tipos de cânceres hematológicos – aqueles que necessitam de transplante de medula óssea

PRINCIPAIS AVANÇOS

1.069 projetos de pesquisa

284 iniciados

604 em andamento

181 concluídos

19

INOVAÇÃO

O Einstein transforma os conhecimentos de pesquisas gerados por startups em práticas cotidianas, através de processos, bens e serviços inovadores

LABORATÓRIO DE DESIGN EM SAÚDE Responsável por entender e validar as necessidades dos pacientes e profissionais de saúde por meio de metodologias de inovação.	CENTRO DE INOVAÇÃO EM TECNOLOGIA DE SAÚDE Auxilia na criação soluções de alto impacto para o sistema de saúde, com foco no desenvolvimento de software.
FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÃO (FIP Aravá) Responsável por prospecção, avaliação e investimento em startups, em diversos estágios de maturidade.	ERETZ.BIO (Incubadora e Startups) Apóia o desenvolvimento de negócios de startups e grandes empresas em suas jornadas de inovação.

2012

Reconhecimento pela FAPESP como Núcleo de Inovação Tecnológica - NIT.

2017

Credenciamento no Comitê da Área da Tecnologia da Informação - CATI

2023

Implantação de unidades em Goiânia e Manaus, além das duas já existentes em São Paulo



1º Lugar no ranking geral entre 150 organizações do Brasil

R\$ 900 Mi

de investimentos de tecnologia nos últimos 6 anos

IA • ROBÓTICA • BIG DATA • ALGORITMOS

RECURSOS EXTERNOS (Grants)

- Fundação Bill e Melinda Gates
Uso de Inteligência Artificial baseada em large language model (LLM) para melhorar a qualidade do atendimento pré-natal.
- Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID)
Aplicativo com Inteligência Artificial para classificar a probabilidade de leishmaniose cutânea a partir de imagens de smartphones.

20



QUALIDADE RECONHECIDA

Verificado nível de excelência e reconhecimento de marca

VALIDAÇÕES EXTERNAS E INDEPENDENTES



O melhor hospital do Hemisfério Sul, da América Latina e o 28º do mundo



O melhor hospital da América Latina e o 37º melhor do mundo em tecnologias inteligentes



O melhor hospital da América Latina em Gastroenterologia, Oncologia e Ortopedia (10º, 17º e 26º melhor do mundo, respectivamente)



O Einstein foi o primeiro hospital fora dos Estados Unidos acreditado pelo Joint Commission, em 1999, e vem se reacreditando desde então



Planetree

Em 2022 o complexo do Morumbi foi recertificado como nível ouro no Cuidado Centrado no Paciente.



Magnet

O Einstein recebeu em 2022 a designação Magnet pela excelência de práticas de enfermagem, o primeiro da América Latina.



ONA Nível 1

Em 2024, o Einstein obteve em nove unidades da rede de atenção primária a acreditação que atesta a partir de padrões nacionais, as boas práticas de atividades, incluindo aspectos estruturais e assistenciais



22

QUALIDADE RECONHECIDA

Qualidade percebida também pelos pacientes, alunos e médicos

SATISFAÇÃO DOS PACIENTES Net Promoting Score (NPS) 2023

78 pontos

Hospital Morumbi

81 pontos

Hospital Goiânia

89 pontos

Hospital Municipal Vila Santa Catarina (HMSQ)

59 pontos

Hospital Municipal M^o Boi Mirim (HMBM)

97 pontos

Hospital Municipal Aparecida de Goiânia (HMAP)

SATISFAÇÃO DOS MÉDICOS E-NPS 2023 - Internação

76 pontos

SATISFAÇÃO DOS ALUNOS NPS 2023

85 pontos

SATISFAÇÃO DOS COLABORADORES NPS 2023

79 pontos



23

COMPROMISSO COM A RESPONSABILIDADE SOCIAL

A conformidade com leis e regulamentos, o consumo de recursos naturais e os aspectos relacionados a resíduos, efluentes e emissões são prioridade no Einstein, e sua gestão está focada na redução dos impactos e na proteção ao meio ambiente

Solidez do compromisso Einstein com o meio ambiente

Sistema de gestão ambiental (SGA)	Adoção de boas práticas	Plano Diretor de Sustentabilidade	Compromissos Climáticos
- PROCEDIMENTOS PADRONIZADOS - POLÍTICAS - VISÃO ESTRATÉGICA DA LIDERANÇA PARA MONITORAR E TRATAR DESAFIOS - APLICADO AS UNIDADES PÚBLICAS E PRIVADAS	CERTIFICAÇÕES: - ISO 14.001 (MEIO AMBIENTE) - ISO 50.001 (ENERGIA) - AValiação DO JOINT COMMISSION INTERNATIONAL	CONECTADO COM OS OBJETIVOS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL (ODS), DA AGENDA 2030 DA ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS (ONU)	O EINSTEIN INTEGRA: - O PACTO GLOBAL - O MOMENTO MENTE EM FOCO - AMBIÇÃO NET-ZERO - O MOVIMENTO IMPACTO AMAZÔNIA

Reconhecimento

Standard & Poors

Avaliação atribuiu ao Einstein a pontuação de 77/100 em 2023. É a organização mais bem posicionada da América Latina e uma das três melhores do mundo na cadeia de saúde avaliadas pelo ranking

DESTAQUES 2023

ISO 14.001

Certificação do Hospital Municipal Vila Santa Catarina e da AME Pediátrica do Campo Limpo, ambos do SUS e gerenciados pelo Einstein, que receberam a ISO 14.001.

16 unidades Einstein possuem a certificação.

GERAÇÃO DE RESÍDUOS E GESTÃO DE IMPACTOS

Em 2023, foram geradas 5,8 mil toneladas de resíduos, dos quais 41% perigosos e 59% não perigosos. Entre os não perigosos, 67% foram reciclados. No caso dos resíduos comuns, a parte que não pode ser aproveitada é transformada em massa energética, em um processo que reduziu em cerca de 82,5% o volume gerado e disposto em aterro sanitário.

CONSUMO DE ENERGIA

74% da energia consumida no Einstein provém de fontes renováveis

Einstein anunciou, em 2023, o investimento de R\$ 9 milhões para se tornar autoprodutor de energia limpa.

25



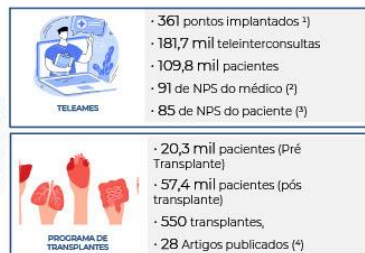
COMPROMISSO COM A RESPONSABILIDADE SOCIAL

O Einstein é um dos seis Hospitais de Excelência reconhecidos pelo Ministério da Saúde que desenvolvem projetos do Programa de Apoio ao Desenvolvimento do Sistema Único de Saúde (PROADI-SUS), como contrapartida à imunidade tributária

42 projetos
executados no
triênio 2021-2023

- DESENVOLVIMENTO DE TÉCNICAS E OPERAÇÃO DE GESTÃO
- CAPACITAÇÃO DE RECURSOS HUMANOS
- PESQUISAS DE INTERESSE PÚBLICO
- ESTUDOS DE AVALIAÇÃO E INCORPORAÇÃO DE TECNOLOGIAS
- ASSISTÊNCIA DE ALTA COMPLEXIDADE

PROJETOS DESTAQUES TRIÊNIO 2021-2023



⁽¹⁾ 109 no região Centro Oeste e 260 na região Norte | ⁽²⁾ NPS do médico: Teleatendente, com 42% de adesão à pesquisa | ⁽³⁾ NPS do paciente com 31% de adesão à pesquisa | ⁽⁴⁾ publicações entre 2021 e 2023

RECURSOS APLICADOS NO TRIÊNIO (R\$ MM)



O PROADI-SUS iniciou-se em 2009 e conta hoje com um arcabouço legal que o regulamenta:

Lei complementar nº 187, de 16 de dezembro de 2021

Decreto nº 11.791, de 21 de novembro de 2023

26

COMPROMISSO COM A RESPONSABILIDADE SOCIAL

A visão do Einstein de empregar e investir nas comunidades próximas

R\$ 61,9 milhões
Investidos em Responsabilidade Social em 2023

R\$ 16,0 milhões

destinados ao novo edifício em Paraisópolis (PECP) que abriga:

- Centro de Ensino Médio e Técnico
- Serviços de Saúde
- Cozinha industrial
- Salas multidisciplinares (Educação)

168,9 mil

total de atendimentos do PECP em 2023



Amigos Einstein da Oncologia e Hematologia

Projeto Einstein na Comunidade Judaica (PECJ)

Programa Einstein na Comunidade de Paraisópolis (PECP)



Residencial Israelita Albert Einstein (RIAE)



Instituição de Longa Permanência,

- 118 idosos, com 90 deles com moradia e saúde subsidiada/gratuita

Voluntariado

- 68 anos de existência
- 603 voluntários (2023)

Fonte: Relatório de Sustentabilidade Einstein 2023 - p. 107

27

COMPROMISSO COM A RESPONSABILIDADE SOCIAL

O investimento no bem estar e desenvolvimento do colaborador é uma constante

ENTRE OS MELHORES LUGARES PARA TRABALHAR NO SETOR DE SAÚDE

25.281
colaboradores e terceiros em 2023

79 (de 100)
é o NPS dos colaboradores do Einstein em 2023



DIVERSIDADE E INCLUSÃO

As ações impulsionadas pelo Programa de Diversidade, Equidade e Inclusão contribuíram para o crescimento da representatividade de diferentes grupos.

70,3%
do quadro de colaboradores é composto de mulheres

43,1%
do quadro de colaboradores é composto de pardos e pretos

56,1%
dos cargos de gerentes e superintendentes e diretoria ocupados por mulheres

55,5%
dos cargos de alta gestão ⁽¹⁾ ocupados por mulheres

⁽¹⁾ considerando-se alta gestão os cargos de Gerência, Superintendência, Diretoria e Diretoria Executiva

28

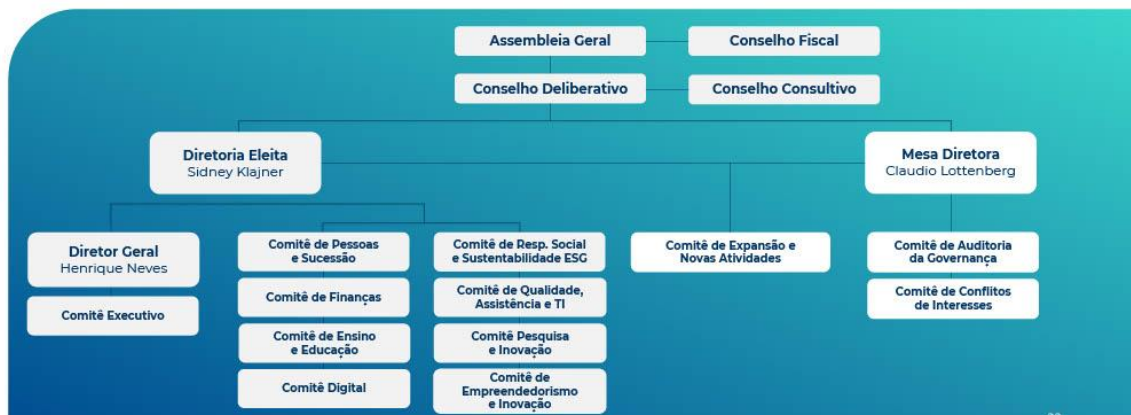


GOVERNANÇA CORPORATIVA

ESTRUTURA - MANDATO DEZ/22-DEZ/28

A ética e a conformidade legal orientam a atuação do Einstein

A governança segue as melhores práticas de pesos e contra pesos, com membros escolhidos pelo Conselho Deliberativo, entre médicos de grande atividade no Einstein e profissionais de reconhecida capacidade em diversas áreas, com mandato de seis anos, atuando de forma voluntária e não remunerada



29

TESE DE INVESTIMENTO

O setor de saúde continuará crescendo devido às mudanças da estrutura etária e perfil epidemiológico

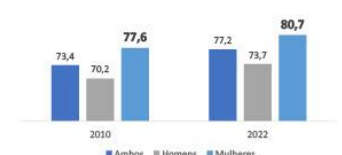


A POPULAÇÃO BRASILEIRA ESTÁ ENVELHECENDO



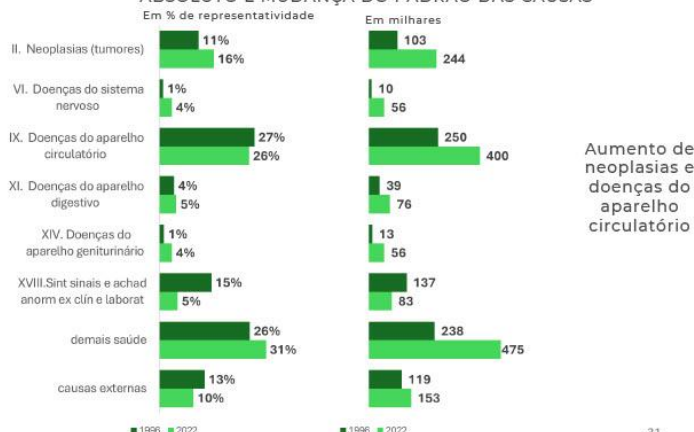
■ De 0 a 14 anos ■ De 15 a 64 anos ■ 65 anos ou mais

AUMENTO DA EXPECTATIVA DE VIDA



■ Ambos ■ Homens ■ Mulheres

ÍNDICES DE MORTALIDADE INDICAM MAIOR ADOECIMENTO ABSOLUTO E MUDANÇA DO PADRÃO DAS CAUSAS



Aumento de neoplasias e doenças do aparelho circulatório

31

TESE DE INVESTIMENTO

O setor de saúde tem passado por transformações importantes, mas traz boas oportunidades



ANÁLISE SETORIAL

- ✓ Sinistralidade Média de 86,8% (2023)
- ✓ Operadoras apresentam resultado negativo (2023) com sinais de recuperação em 2024
- ✓ Número de beneficiários planos de saúde no Brasil apresenta leve crescimento a partir de 2020.
- ✓ Perda de rentabilidade dos planos de saúde provocou diferimentos de pagamentos, aumentos de glosas e descontos
- ✓ Há uma expansão do mercado hospitalar, porém com redução dos movimentos de consolidação

LEITURA DE TENDÊNCIAS



OPORTUNIDADES MAPEADAS

As mudanças etárias, epidemiológicas e comportamentais aumentam na demanda por serviços de saúde de alta complexidade. O Einstein busca manter o posicionamento premium com a oferta de serviços de alta complexidade, atuação por meio de uma rede ambulatorial próxima do paciente e difusão as atividades de ensino, pesquisa e inovação.

32



TESE DE INVESTIMENTO

A estratégia do Einstein contribuiu para um posicionamento diferenciado para manter e ampliar a sua relevância no setor

MARCOS IMPORTANTES DO EINSTEIN

VALOR DE EXCELÊNCIA DOS FUNDADORES	EXPANSÃO DOS SERVIÇOS DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE
VISÃO DE GOVERNANÇA AVANÇADA	DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO DAS ATIVIDADES
FOCO NA EXPERIÊNCIA DIFERENCIADA DO PACIENTE	MELHORIA DA PERFORMANCE OPERACIONAL
REFORÇO DAS COMPETÊNCIAS ASSISTENCIAIS E EM <i>DEEP TECH</i>	MANUTENÇÃO DE DIFERENCIAIS COMPETITIVOS

COMO A ESTRATÉGIA É ENDEREÇADA

- 1 Manter o posicionamento de líder em excelência, qualidade e experiência
- 2 Reforçar a posição de prestador de serviços *premium*
- 3 Desenvolver um modelo de cuidado integrado
- 4 Assegurar a liderança médica e a participação do Corpo Clínico
- 5 Contribuir para o desenvolvimento do Sistema de Saúde Público
- 6 Expandir as atividades de geração e disseminação de conhecimento com ensino e pesquisa



33

TESE DE INVESTIMENTO

Crescer para atender as demandas de saúde do Brasil é uma necessidade e cumpre o propósito do Einstein

PROJETOS CONCLUÍDOS

PRIVADO

Hospital Goiânia Unidades avançadas Einstein

Centro de Ensino e Pesquisa

Centro de oncologia e hematologia Família Dayan - Daycoval

OPERAÇÃO DA GÊNESIS, JOINT VENTURE COM GRUPO FLEURY, Clínicas Einstein

PÚBLICO

Hospital Municipal M' Boi Mirim

Hospital Municipal da Vila Santa Catarina

H. Municipal de Aparecida de Goiânia

Hospital Ortopédico da Bahia (início operação 2024)

Hospital Estadual de Urgências de Goiás

PROJETOS EM ANDAMENTO

UNIDADE CIRÚRGICA AMBULATORIAL (SP)

CENTRO DE CUIDADOS E TERAPIAS AVANÇADAS EM ONCOLOGIA E HEMATOLOGIA

CONSTRUÇÃO NOVO HOSPITAL EM CONJUNTO COM ATLÂNTICA HOSPITAIS

34

TESE DE INVESTIMENTO

O Digital é fator de transformação da saúde aumentando a eficiência e eficácia

Plataforma de Saúde Digital Einstein

CONJUNTO DE APLICAÇÕES QUE COMPÕE PARTE DA TRANSFORMAÇÃO DIGITAL DO EINSTEIN

- Aumento da velocidade das operações
- Redução de custos
- Melhorias em resultados nos processos, envolvendo:



Pacientes,



Médicos



Colaboradores



Planos de saúde

Big Data e Analytics

- 62 Soluções de IA em uso em
- +100 algoritmos em uso
- H.Story: IA como apoio em diagnósticos e prognósticos
- Crescente Interoperabilidade de Dados

Medicina de Precisão

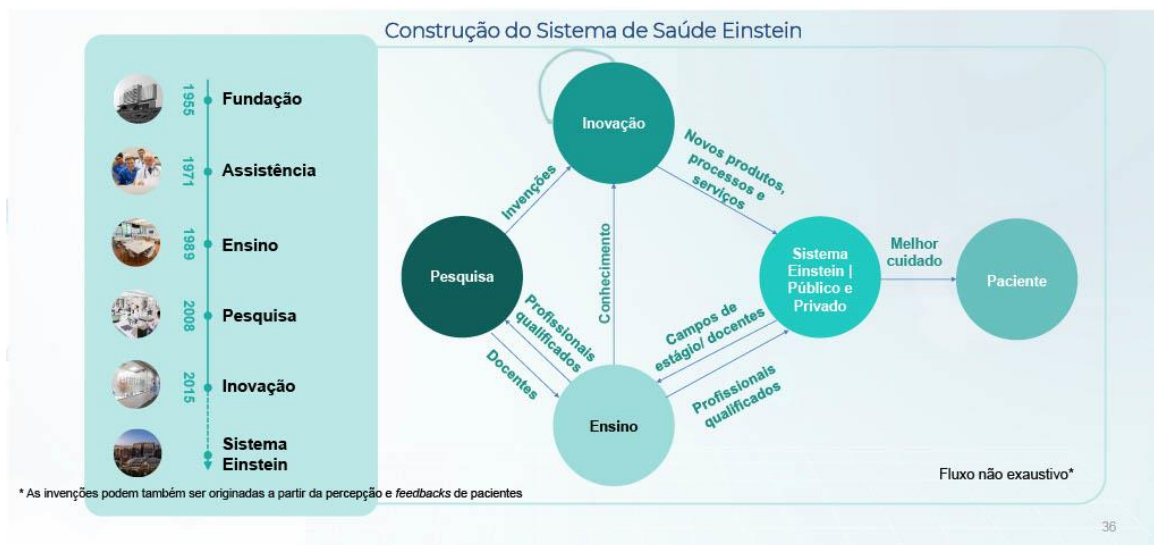
- Prevenção
- Tratamento aprimorado

Telemedicina e Monitoramento

Telemedicina desde 2012

Oracle Health EHR, que integra dados da assistência ao paciente a exames diagnósticos, condutas e medicações prescritas e realiza a troca de informações em tempo real

35

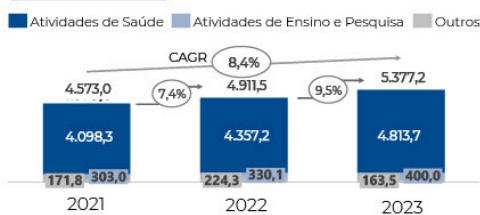


36

DESEMPENHO FINANCEIRO



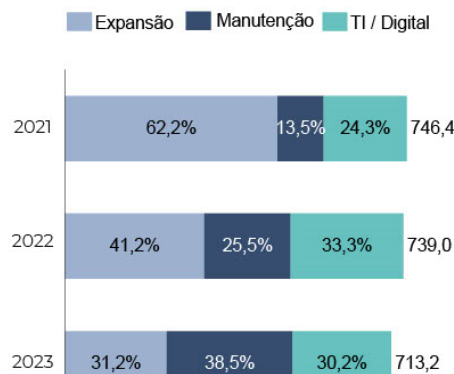
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA (R\$ MM)



EBITDA (R\$ MM) E MARGEM EBITDA (%)



DISPÊNDIO DE CAPITAL (R\$ MM)

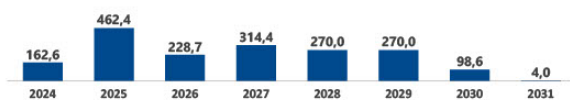


38

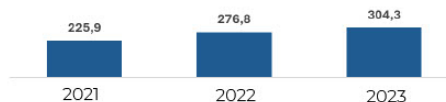
DESEMPENHO FINANCEIRO



CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA¹ (R\$ MM)



CAIXA LÍQUIDO³ (R\$ MM)



ALAVANCAGEM² (%)



CAIXA: ORIGENS E APLICAÇÕES (R\$ MM)

SALDO FINAL DE CAIXA E APLICAÇÕES⁴

1.491,5 MM 2023

¹ O cronograma de amortização não considera esta emissão.
² Alavancagem = Endividamento Operacional Bruto / (Ativo Total (-) Direito de Uso)

³ Caixa Líquido equivalente ao Caixa e Aplicações (-) Endividamento Operacional Bruto. A devedora adota a terminologia Caixa Líquido considerando que a posição de Caixa e Aplicações supera o Endividamento Operacional Bruto.
⁴ Caixa e equivalentes de caixa (+) Aplicações e fundos de investimentos circulante e não circulante

39



18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS EM ATENDIMENTO AO CÓDIGO ANBIMA

18.1. Descrição dos contratos relevantes celebrados pela Devedora

Não há contratos relevantes celebrados pela Devedora que não estejam diretamente relacionados com suas atividades.

18.2. Descrição de fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora

Os fatores macroeconômicos no Brasil, como a inflação e a taxa de juros, exercem um papel crucial na definição do ambiente operacional e financeiro da Devedora. Para informações acerca dos impactos que fatores macroeconômicos podem ter na atuação da Devedora, consultar "Seção 4 – Fatores de Risco" deste Prospecto.



ALBERT EINSTEIN
SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA



ANEXOS

ANEXO I	RCA da Securitizadora
ANEXO II	Estatuto Social da Securitizadora
ANEXO III	Aprovações Societárias da Devedora
ANEXO IV	Estatuto Social da Devedora
ANEXO V	CCB e Escritura de Emissão de CCI
ANEXO VI	Termo de Securitização
ANEXO VII	Declaração de que o Registro da Emissora se Encontra Atualizado na CVM
ANEXO VIII	Declaração da Emissora nos termos do Artigo 24 da Resolução CVM 160 e Instituição do Regime Fiduciário
ANEXO IX	Relatório de Classificação Definitiva de Risco da Emissão
ANEXO X	Demonstrações Financeiras da Devedora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

RCA da Securitizadora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP
01 07JUCESP PROTOCOLO
0.951.028/24-8**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Companhia Aberta

NIRE 35.300.340.949

CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08

**ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 12 DE JUNHO DE 2024**

1. **Data e Horário e Local:** Em 12 de junho de 2024, às 09h00 horas, na sede social da Virgo Companhia de Securitização ("Companhia"), localizada na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, cj 162, Butantã, CEP 05501-030, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
2. **Convocação e presença:** Dispensadas as formalidades de convocação, em virtude do comparecimento da totalidade dos membros do Conselho de Administração. Presente, também, a secretária, Andressa Maciel Scerni. Tendo sido verificado o quórum necessário para sua instalação, a presente reunião foi declarada regularmente instalada ("RCA").
3. **Mesa:** Sr. Daniel Monteiro Coelho De Magalhães, Presidente; e Sra. Andressa Maciel Scerni, Secretária.
4. **Ordem do Dia:** Reuniram-se os membros do Conselho de Administração da Companhia para deliberar sobre (i) o aumento do limite global pré-aprovado de novas emissões de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do art. 29 da Resolução CVM nº 160 de 13 de julho de 2022 ("Resolução 160"), até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global pré-aprovado de R\$ 160.000.000.000,00 (cento e sessenta bilhões de reais) (ii) a autorização para distribuição dos referidos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável; (iii) o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública e, (iv) autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista nos itens anteriores.
5. **Deliberações:** Os Srs. Conselheiros deliberaram, inicialmente, pela lavratura da ata da RCA em forma de sumário. Após examinar a matéria constante da ordem do dia, foram tomadas as seguintes deliberações:



DUCEAP
01 07 24

5.1. Com relação ao item (i) os Conselheiros deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições, aprovar novas emissões de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do art. 29 da Resolução 160, até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapassem o limite global pré-aprovado de R\$ 160.000.000.000,00 (cento e sessenta bilhões de reais), sendo que até a presente data, o limite global alcançado é de R\$ 75.822.071.478,38 (setenta e cinco bilhões, oitocentos e vinte e dois milhões, setenta e um mil, quatrocentos e setenta e oito reais e trinta e oito centavos). Os Certificados de Recebíveis ou títulos e valores mobiliário serão emitidos nos termos da lei competente e poderão ter sua colocação realizada total ou parcialmente, por meio de ofertas públicas com amplos esforços de colocação, conforme rito da Resolução 160.

5.2. Com relação ao item (ii) os Conselheiros deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições, pela aprovação da distribuição de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável.

5.3. Com relação ao item (iii) os Conselheiros deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições que, no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública, o instrumento de emissão dos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários será o meio aprovado para se dispor sobre a eventual existência da quantidade mínima de valores mobiliários, ou o montante mínimo de recursos para os quais será mantida a oferta pública, bem como para o tratamento a ser dados aos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários não distribuídos.

5.4. Com relação ao item (iv) os Srs. Conselheiros deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições, em decorrência do quanto deliberado nesta reunião, a autorização para a Diretoria da Companhia praticar todos os atos, registros, e publicações necessárias e demais medidas que se fizerem indispensáveis para implementar o deliberado nos itens anteriores.

6. Encerramento: Nada mais tendo sido tratado e inexistindo qualquer outra manifestação, foi lavrada a presente ata na forma de sumário, que, após lida e achada conforme, foi assinada pelos Srs. Conselheiros presentes.



JUCESP
01 07 24

São Paulo, 12 de junho de 2024.

Certificamos que a presente é cópia fiel da ata lavrada no livro próprio

Mesa:

assinado digitalmente por



Daniel Magalhães

safeWeb

Daniel Monteiro Coelho De Magalhães
Presidente

assinado por

Assinado por: ANDRESSA MACIEL SCERNI
CPF: 0554252094
Data e Hora de Assinatura: 17/06/2024 10:32:42 PDT
O: ICP-BRASIL, OU: AC DIB
C: BR

ICP

Andressa Maciel Scerni
Secretária

Conselheiros:

assinado digitalmente por

Ivo Vel Kos

assinado digitalmente por

Daniel Magalhães

safeWeb

Daniel Monteiro Coelho de Magalhães

assinado por

Carla Quaglio

Carla Quaglio Evangelista

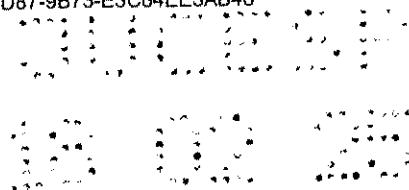


(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

Estatuto Social da Securitizadora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

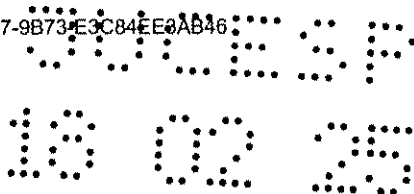
JUCESP PROTOCOLO
0.453.506/25-2**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

CNPJ nº 08.769.451/0001-08

NIRE 35.300.340.949

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 22 DE JANEIRO DE 2025

1. **Data, Horário e Local:** Realizada em 22 de janeiro de 2025, às 16:00 horas na sede social da Virgo Companhia de Securitização ("Companhia"), localizada na Rua Gerivatiba, nº 207, cj 162, Butantã, CEP 05501-030, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
2. **Convocação e presença:** Dispensada em virtude da presença da acionista representando a totalidade do capital social com direito a voto, conforme dispõe o artigo 124, §4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A.").
3. **Mesa:** Sr. **Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer**, Presidente; e a Sra. **Andressa Maciel Scerni**, Secretária.
4. **Ordem do Dia:** Discutir e deliberar sobre (i) extinção do Conselho de Administração da Companhia; (ii) em decorrência da deliberação no item anterior, deliberar sobre a exclusão do Artigo 14, bem como a reformulação e renumeração do Estatuto Social da Companhia; (iii) a alteração dos Artigos 13 e 14 do Estatuto Social da Companhia; (iv) em razão das deliberações anteriores, realizar a consolidação do Estatuto Social da Companhia; (v) a análise do pedido de renúncia do Sr. **Daniel Monteiro Coelho de Magalhães** aos cargos de Diretor Presidente, Diretor de Relação com Investidores, Diretor de Securitização e Diretor de Distribuição; (vi) a eleição do Sr. **Ivo Vel Kos** aos cargos de Diretor de Securitização, Diretor de Distribuição e Diretor de Relação com Investidores e a eleição da Sra. **Carla Quaglio Evangelista** para o cargo de Diretora de Gente, Gestão e Marketing; (vii) em virtude das deliberações nos itens anteriores, ratificar a composição da Diretoria da Companhia.
5. **Deliberação:** Após examinar as matérias constantes na ordem do dia, a acionista deliberou o seguinte:
 - 5.1. Quanto ao item (i) da ordem do dia, a acionista deliberou pela **aprovação** da extinção do Conselho de Administração da Companhia;
 - 5.2. Quanto ao item (ii) da ordem do dia, em decorrência da deliberação no item anterior, a acionista deliberou pela **aprovação** da exclusão do Artigo 14, bem como a reformulação e renumeração do Estatuto Social da Companhia;
 - 5.3. Quanto ao item (iii) da ordem do dia, a acionista deliberou pela **aprovação** da alteração dos Artigos 13 e 15 do Estatuto Social da Companhia.



5.3.1. Em decorrência da aprovação do item acima, o Artigo 13 do Estatuto Social da Companhia passa a vigorar com a seguinte redação:

“Artigo 13. A Companhia será administrada por uma Diretoria. O mandato dos diretores da Companhia será de 3 (três) anos, permitida a reeleição.

Parágrafo Único - Os acionistas poderão optar, a qualquer tempo, por não eleger todos os membros da Diretoria da Companhia, e referida decisão não será entendida ou interpretada como renúncia de tal direito.”

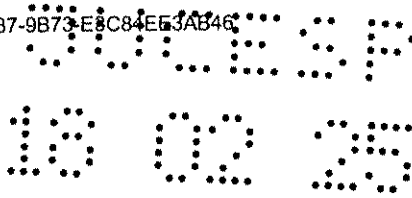
5.3.2. Em decorrência da aprovação do item acima, o Artigo 14 do Estatuto Social da Companhia passa a vigorar com a seguinte redação:

“ARTIGO 14. A Diretoria será composta por no mínimo 2 (dois) e no máximo 08 (oito) Diretores, eleitos em Assembleia Geral, sendo ao menos: 1 (um) Diretor de Securitização, 1 (um) Diretor de Relação com Investidores, 1 (um) Diretor de Distribuição, 1 (um) Diretor de Compliance, 1 (um) Diretor de Tecnologia e 1 (um) Diretor de Gente, Gestão e Marketing, sendo permitido o acúmulo de funções pelo (s) Diretor(es), nos termos da legislação aplicável.

Parágrafo Primeiro – Os Diretores eleitos tomarão posse de seus cargos mediante a assinatura de seus respectivos termos de posse.

Parágrafo Segundo – Os Diretores ficarão dispensados de prestar caução.

Parágrafo Terceiro – A representação ativa e passiva da Companhia e a prática dos atos necessários ao seu funcionamento (1) perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, o Banco Central do Brasil – BACEN, a Secretaria da Receita Federal, a Caixa Econômica Federal, o Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS, a Bolsa de Valores, a Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP, ou quaisquer outros órgãos públicos em geral, federais, estaduais ou municipais, ou demais instituições públicas ou privadas, (2) para fins de liberação de garantias outorgadas em favor da Companhia, inclusive garantias que recaiam sobre imóveis (tais como hipoteca ou alienação fiduciária), bem como (3) em todos e quaisquer documentos relacionados à emissões de Certificados de Recebíveis, competirá a (i) quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto, (ii) qualquer 1 (um) Diretor em conjunto com qualquer 1 (um) Procurador, (iii) qualquer 1 (um) Procurador A, em conjunto com qualquer 1 (um)



Procurador A, B ou C, (iii) qualquer 1 (um) Procurador B em conjunto com qualquer Procurador A, B ou C.

Parágrafo Quarto – *Nos atos corporativos da Companhia, a representação ativa e passiva acontecerá considerando os seguintes parâmetros:*

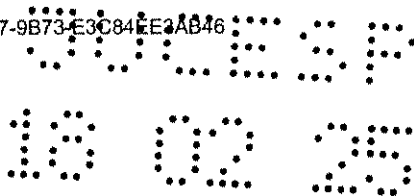
(a) *atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia cujo valor esteja acima de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) incumbirão e serão obrigatoriamente praticados por quaisquer 2 (dois) Diretores em conjunto;*

(b) *atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia acima de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e até o limite de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), inclusive, incumbirão e serão obrigatoriamente praticados por quaisquer 2 (dois) Diretores em conjunto, ou por qualquer 1 (um) Diretor em conjunto com qualquer 1 (um) Procurador;*

(c) *atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia acima de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e até o limite de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), inclusive, incumbirão e serão obrigatoriamente praticados por quaisquer 2 (dois) Diretores em conjunto, por qualquer 1 (um) Diretor em conjunto com qualquer 1 (um) Procurador, ou por qualquer 1 (um) Procurador A em conjunto com qualquer 1 (um) Procurador A, B ou C;*

(d) *atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia até o limite de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), inclusive, incumbirão e serão obrigatoriamente praticados por quaisquer 2 (dois) Diretores em conjunto, por qualquer 1 (um) Diretor em conjunto com qualquer 1 (um) Procurador, por qualquer 1 (um) Procurador A em conjunto com qualquer 1 (um) Procurador A, B ou C, ou por qualquer 1 (um) Procurador B em conjunto com qualquer 1 (um) Procurador A, B ou C.*

Parágrafo Quinto – *Nos atos de constituição de procuradores, a Companhia deverá ser sempre representada por 02 (dois) Diretores, em conjunto, sendo um deles, necessariamente, o Diretor de Compliance ou o Diretor Presidente. As procurações deverão, ainda, conter prazo de validade não superior a 1 (um) ano, com exceção daquelas para fins judiciais e que poderão ser outorgadas por prazo indeterminado, além da descrição específica dos poderes conferidos. Os Diretores deverão manter, na sede*



social, uma relação atualizada das procurações em vigor, outorgadas pela Companhia.

(...)"

5.4. Quanto ao item **(iv)** da ordem do dia, a acionista deliberou pela **aprovação** da consolidação do Estatuto Social da Companhia, na forma do **ANEXO A** da presente Ata.

5.5. Quanto ao item **(v)** da ordem do dia, a acionista **aceitou** o pedido de renúncia do Sr. **Daniel Monteiro Coelho de Magalhães**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade (RG) nº 44.997.520, inscrito no CPF/MF sob o nº 353.261.498-77, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05501-900, aos cargos de Diretor Presidente, Diretor de Relação com Investidores, Diretor de Securitização e Diretor de Distribuição (**ANEXO B**);

5.6. Quanto ao item **(vi)** da ordem do dia, foi **eleito** pela acionista o Sr. **IVO VEL KOS**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 24.479.454-6 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 282.710.018-50, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05501-900, aos cargos de Diretor de Securitização, Diretor de Distribuição e Diretor de Relação Com Investidores e a Sra. **CARLA QUAGLIO EVANGELISTA**, brasileira, solteira, administradora de empresas, portadora da cédula de identidade (RG) nº 50.426.438-2 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 397.242.848-08, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05501-900, ao cargo de Diretora de Gente, Gestão e Marketing;

Os Diretores eleitos cumprem todos os requisitos do artigo 147, da Lei Federal 6.404/76, conforme alterada, e serão investidos em seus respectivos cargos mediante assinatura do Termo de Posse com Declaração de Desimpedimento, arquivado na sede da Companhia (**ANEXOS C e D**)

5.7. Quanto ao item **(vii)** da ordem do dia, foi **aprovada** pela acionista a ratificação da composição da Diretoria da Companhia, todos com mandato até a Assembleia Geral Ordinária a ser realizada em abril de 2025, que deliberará sobre a eleição dos membros da Diretoria da Companhia, conforme abaixo:

a) O Sr. **IVO VEL KOS**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 24.479.454-6 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 282.710.018-50, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º

9873-E3C84E3AB6
16 02 25



JUCESP
18 02 25

assinado digitalmente por

Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer
safeweb

Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer
Presidente

assinado digitalmente por

Assinado por ANDRESSA MACIEL SCERNI
CPF: 988440329
Data/Hora da Assinatura: 05/02/2025 11:53:55 WYT
O CP-Brasil, ou AC CAC
C-SP
Formato AC CAC (1)
1028
PRINCIPAL

Andressa Maciel Scerni
Secretária

Acionista presente:

assinado digitalmente por

Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer
safeweb

assinado digitalmente por

Carla Bragão
safeweb

VIRGO HOLDING S.A.



9B73-E3C84EE3AB46

087.9B73.E3C84EE3AB46

2008-04-16 02:25



7-957-3E3C84EE3AD#0

- ii. fusão, cisão, incorporação ou transformação do tipo societário da Companhia;
- iii. autorização para requerer a falência da Companhia, bem como sua recuperação judicial e extrajudicial;
- iv. dissolução, liquidação ou extinção da Companhia;
- v. partilha do acervo social da Companhia em caso de liquidação;
- vi. redução e aumento do capital da Companhia;
- vii. para fixar-se ou alterar-se a remuneração dos administradores da Companhia;
- viii. alteração da política de distribuição de dividendos prevista no Estatuto Social, bem como autorização para pagamento de juros sobre capital próprio; e
- ix. ingresso de novos acionistas na Companhia.

Parágrafo Único - Todos os acionistas deverão exercer o seu direito de voto nas Assembleias Gerais, de forma a cumprir o disposto neste Capítulo. Votos proferidos em violação ao disposto neste Estatuto Social serão desconsiderados pelo Presidente da Assembleia Geral correspondente

CAPÍTULO IV

ADMINISTRAÇÃO

Artigo 13. A Companhia será administrada por uma Diretoria. O mandato dos diretores da Companhia será de 3 (três) anos, permitida a reeleição.

Parágrafo Único - Os acionistas poderão optar, a qualquer tempo, por não eleger todos os membros da Diretoria da Companhia, e referida decisão não será entendida ou interpretada como renúncia de tal direito.

ARTIGO 14. A Diretoria será composta por no mínimo 2 (dois) e no máximo 08 (oito) Diretores, eleitos em Assembleia Geral, sendo ao menos: 1 (um) Diretor de Securitização, 1 (um) Diretor de Relação com Investidores, 1 (um) Diretor de Distribuição, 1 (um) Diretor de Compliance, 1 (um) Diretor de Tecnologia e 1 (um) Diretor de Gente, Gestão e Marketing, sendo permitido o acúmulo de funções pelo (s) Diretor(es), nos termos da legislação aplicável

Parágrafo Primeiro – Os Diretores eleitos tomarão posse de seus cargos mediante a assinatura de seus respectivos termos de posse.

Parágrafo Segundo – Os Diretores ficarão dispensados de prestar caução.

Parágrafo Terceiro – A representação ativa e passiva da Companhia e a prática dos atos necessários ao seu funcionamento (1) perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, o Banco Central do Brasil – BACEN, a Secretaria da Receita Federal, a Caixa Econômica Federal, o Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS, a Bolsa de Valores, a Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP, ou quaisquer outros órgãos públicos em geral, federais, estaduais ou municipais, ou demais instituições públicas ou privadas, (2) para fins de liberação de garantias outorgadas em



D87 9B73 E3C84EE3AB46

resultado e dos relatórios da administração, bem como a submissão de tais informações para manifestação e aprovação pela Assembleia Geral.

Parágrafo Sétimo – As Reuniões da Diretoria serão consideradas validamente instaladas na presença de todos os Diretores eleitos, caso em que, independerá de convocação.

Parágrafo Oitavo – As deliberações das Reuniões da Diretoria serão tomadas pela maioria dos votos dos Diretores e serão registradas no Livro de Atas das Reuniões da Diretoria.

Parágrafo Nono – Quaisquer atos estranhos ao objeto social e aos negócios da Companhia praticados por qualquer Diretor, procurador ou empregado da Companhia, como, por exemplo, outorga de avais, fianças, endossos e outras garantias, deverão ser previamente autorizados pela Assembleia Geral, sob pena de nulidade absoluta.

Parágrafo Décimo – A remuneração global dos Diretores será estabelecida na Assembleia Geral que os eleger.

Conselho Fiscal

Artigo 15. A Companhia poderá instituir um Conselho Fiscal se assim julgar necessário.

CAPÍTULO V

EXERCÍCIO SOCIAL, BALANÇO E LUCROS

Artigo 16. O exercício social iniciar-se-á no dia 1º de janeiro de cada ano e terminará no dia 31 de dezembro do mesmo ano. Ao final de cada exercício social, serão levantados pela Diretoria o balanço geral, as demonstrações de resultado e os relatórios da administração.

Artigo 17. Os lucros apurados em cada exercício terão o destino que a Assembleia Geral lhes der, conforme recomendação da Diretoria, depois de ouvido o Conselho Fiscal, quando em funcionamento, e depois de feitas as deduções determinadas em Lei.

Artigo 18. A Companhia poderá pagar juros sobre capital próprio, nos termos da legislação aplicável.

Artigo 19. A Companhia poderá levantar balanços semestrais ou em períodos menores, e a Assembleia Geral poderá declarar dividendos e/ou juros sobre capital próprio com base em tais balanços ou balancetes, observados este Estatuto Social e a legislação aplicável.



DUCESP
18 02 25

CAPÍTULO VI

REEMBOLSO

Artigo 20. O reembolso, nos casos previstos em lei, será efetivado por valor igual ao do valor patrimonial líquido das ações da Companhia, apurado de acordo as disposições legais aplicáveis.

CAPÍTULO VII

LIQUIDAÇÃO DA COMPANHIA

Artigo 21. A Companhia entrará em liquidação nos casos determinados em lei, cabendo à Assembleia Geral eleger o liquidante ou liquidantes, obedecidas as formalidades legais.

CAPÍTULO VIII

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 22. Ocorrendo a separação ou divórcio de qualquer acionista, e sendo necessário efetuar a partilha das ações de emissão da Companhia de que tal acionista seja titular, o cônjuge não integrante da Companhia não poderá, nessas circunstâncias, nela ingressar.

Artigo 23. Os casos omissos neste Estatuto Social serão regulados pela Lei nº 6.404/76 e demais disposições legais aplicáveis.

Artigo 24. Os acionistas, antes de instaurarem qualquer procedimento litigioso contra outro acionista em relação a qualquer assunto ou desacordo decorrente deste Estatuto Social, deverão, em 30 (trinta) dias contados da primeira notificação por escrito enviada por qualquer acionista a outro neste sentido, utilizar a boa-fé para negociar um acordo acerca de tal assunto, sem prejuízo do disposto no Acordo de Acionistas da Companhia.

Parágrafo Único – Na hipótese de os acionistas não serem capazes de solucionar o assunto conforme o disposto no Artigo 25 acima, os acionistas elegem o Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como competente para analisar quaisquer controvérsias em relação a qualquer assunto ou desacordo decorrente deste Estatuto Social.



DUCE SP
18 02 25

ANEXO B

[Incluir renúncia – Página intencionalmente em branco]



DUCE SP
18 02 25

ANEXO C

São Paulo, 22 de janeiro de 2025.

A

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.

Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã,
CEP 05501-900
São Paulo, SP

Ref: Termo de Posse com Declaração de Desimpedimento – Ivo Vel Kos.

Prezados Srs.

Neste ato e na melhor forma de direito, **IVO VEL KOS**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 24.479.454-6 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 282.710.018-50, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05501-900, tomo posse aos cargos de Diretor de Securitização, Diretor de Distribuição e Diretor de Relação com Investidores da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o n. 08.769.451/0001-08, conforme eleição realizada em Assembleia Geral, nesta data, com mandato até a Assembleia Geral Ordinária a se realizar em 2025, que deliberar sobre a eleição dos membros da Diretoria da Companhia.

O Diretor ora investido declara não estar impedido por lei especial ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato ou contra a economia popular, a fé pública ou a prosperidade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos ou quaisquer outros crimes que impediriam de exercer atividades mercantis.

Atenciosamente,

assinado digitalmente por

IVO VEL KOS

De acordo:

assinado digitalmente por

Olavo Nigel Septendecio Pujelli Nogueira
sdfewgbyz

assinado digitalmente por

Edson Filho
sdfewgbyz

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO



2025
18 02 25

ANEXO D

São Paulo, 22 de janeiro de 2025.

À
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.

Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã,
CEP 05501-900
São Paulo, SP

Ref: Termo de Posse com Declaração de Desimpedimento – Carla Quaglio Evangelista.

Prezados Srs.

Neste ato e na melhor forma de direito, **CARLA QUAGLIO EVANGELISTA**, brasileira, solteira, administradora de empresas, portadora da Cédula de Identidade R.G. nº 50.426.438-2 SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 397.242.848-08, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, tomo posse ao cargo de Diretora de Gente, Gestão e Marketing da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.**, sociedade por ações com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o n. 08.769.451/0001-08, conforme eleição realizada em Assembleia Geral, nesta data, com mandato até a Assembleia Geral Ordinária a se realizar em 2025, que deliberar sobre a eleição dos membros da Diretoria da Companhia.

A Diretora ora investida declara não estar impedida por lei especial ou condenada por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato ou contra a economia popular, a fé pública ou a prosperidade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos ou quaisquer outros crimes que impediriam de exercer atividades mercantis.

Atenciosamente,

assinado digitalmente por

Carla Quaglio
scfweb
CARLA QUAGLIO EVANGELISTA

De acordo:

assinado digitalmente por

Olavo Nigel Saptedinda Profeta Meyer
scfweb
assinado digitalmente por

Elián Pêlo
scfweb
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSign
18 02 25



Certificado de conclusão

ID de envelope: SDC5128A-8B50-4D87-9B73-E3C84EE3AB46

Estado: Concluído

Assunto: Conclua com o DocuSign: ATA-VI~1.PDF, ATA-VI~1.PDF, ATA - AGE - 22.01.2025 - Salda DM - v.assin...

Área responsável: jurídico

Deal ID - Hubspot:

Fee Coordenação Líquido:

Fee Gestão Líquido:

Fee Estruturação Líquido:

Fee Emissão Líquido:

Valor:

Envelope de origem:

Página do documento: 50

Certificar páginas: 6

Assinatura guiada: Ativada

Selo do ID do envelope: Ativada

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Assinaturas: 39

Iniciais: 0

Autor do envelope:

diego.lapchik

Rua Gerivatiba, 207 – 16º Andar – sala 2

São Paulo, SP 05501-900

diego.lapchik@virgo.inc

Endereço IP: 187.74.66.214

Controlo de registos

Estado: Original

03/02/2025 17:43:59

Titular: diego.lapchik

diego.lapchik@virgo.inc

Local: DocuSign

Eventos do signatário

Andressa Scerni

andressa.scerni@virgo.inc

Advogada

Isec Securizadora S.A.

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Opcional), Certificado digital

Detalhes do fornecedor da assinatura:

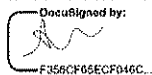
Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Assinatura do signatário: AC OAB G3

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicas:

Não disponível através do DocuSign

Assinatura

DocuSigned by:

F356CF06ECF046C...

Adoção de assinatura: Imagem de assinatura carregada

Utilizar o endereço IP: 67.159.247.70

Carimbo de data/hora

Enviado: 03/02/2025 18:18:48

Visualizado: 05/02/2025 15:52:20

Assinado: 05/02/2025 15:53:35

Carla Quaglio

carla.evangelista@virgo.inc

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Opcional), Certificado digital

Detalhes do fornecedor da assinatura:

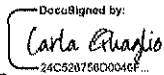
Tipo de assinatura: Certificado Digital ICP

Assinatura do signatário: AC SAFEWEB RFB v5

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicas:

Aceite: 03/08/2021 16:00:04

ID: 8b4afa4a-f188-4056-b7d9-9be0e372c177

DocuSigned by:

24C520756C0046F...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Utilizar o endereço IP: 189.62.151.105

Localização do fornecedor da assinatura:

<https://app-psc.safewebpss.com.br/tsp>

Enviado: 03/02/2025 18:18:51

Visualizado: 04/02/2025 12:25:33

Assinado: 04/02/2025 12:26:32

Daniel Magalhães

daniel@virgo.inc

Diretor

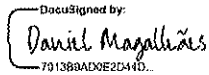
virgo companhia de securizacao

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Opcional), Certificado digital

Detalhes do fornecedor da assinatura:

Tipo de assinatura: Certificado Digital ICP

Assinatura do signatário: AC SAFEWEB RFB v5

DocuSigned by:

701380AD0E2D44D...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Utilizar o endereço IP: 200.150.181.131

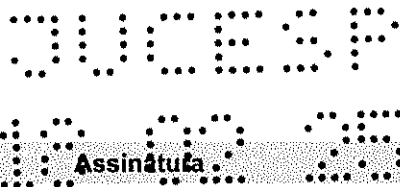
Localização do fornecedor da assinatura:

<https://app-psc.safewebpss.com.br/tsp>

Enviado: 03/02/2025 18:18:50

Visualizado: 04/02/2025 05:22:03

Assinado: 04/02/2025 05:29:26



Eventos do signatário

Assinatura

Carimbo de data/hora

Aviso legal de registros e assinaturas eletrônicas:

Aceite: 25/06/2021 16:25:45

ID: 0e50f9d0-1166-4134-83db-d461c960f3bc

Edson Filho

edson.filho@virgo.inc

Nível de segurança: Correio eletrônico, Autenticação de conta (Opcional), Certificado digital

Detalhes do fornecedor da assinatura:

Tipo de assinatura: Certificado Digital ICP

Assinatura do signatário: AC SAFEWEB RFB v5

DocuSigned by:
Edson Filho
090083E7F0AC40C...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Utilizar o endereço IP: 67.159.247.70

Localização do fornecedor da assinatura:

<https://app-psc.safewebpss.com.br/tsp>

Enviado: 03/02/2025 18:18:52

Visualizado: 04/02/2025 10:28:57

Assinado: 04/02/2025 10:32:36

Aviso legal de registros e assinaturas eletrônicas:

Aceite: 27/10/2022 14:26:37

ID: f69465df-91f0-4634-b917-978088b0e383

Eduardo Levy

eduardo.levy@virgo.inc

Nível de segurança: Correio eletrônico, Autenticação de conta (Opcional), Certificado digital

Detalhes do fornecedor da assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Assinatura do signatário: AC Certisign RFB G5

Assinado por:
Eduardo Levy
55092791BA0E429...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Utilizar o endereço IP: 67.159.247.70

Enviado: 03/02/2025 18:18:50

Visualizado: 04/02/2025 06:10:07

Assinado: 04/02/2025 06:10:41

Aviso legal de registros e assinaturas eletrônicas:

Aceite: 04/02/2025 06:10:07

ID: 76dba19d-fa79-4b68-8205-f1dca005e998

Ivo Vel Kos

ivo.kos@virgo.inc

Nível de segurança: Correio eletrônico, Autenticação de conta (Opcional), Certificado digital

Detalhes do fornecedor da assinatura:

Tipo de assinatura: Certificado Digital ICP

Assinatura do signatário: AC SAFEWEB RFB v5

Signed by:
Ivo Vel Kos
C7A12F8BC5F84A7...

Adoção de assinatura: Assinatura desenhada no dispositivo

Utilizar o endereço IP: 109.247.207.28

Enviado: 03/02/2025 18:18:50

Reenviado: 05/02/2025 17:40:07

Visualizado: 05/02/2025 17:54:09

Assinado: 05/02/2025 17:54:46

Localização do fornecedor da assinatura:

<https://app-psc.safewebpss.com.br/tsp>

Aviso legal de registros e assinaturas eletrônicas:

Aceite: 05/02/2025 17:54:09

ID: d3980641-0931-41f5-8257-1a1d0337b5d5

Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer

olavo.meyer@virgo.inc

Diretor

Virgo Companhia de Securitização

Nível de segurança: Correio eletrônico, Autenticação de conta (Opcional), Certificado digital

Detalhes do fornecedor da assinatura:

Tipo de assinatura: Certificado Digital ICP

Assinatura do signatário: AC SAFEWEB RFB v5

DocuSigned by:
Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer
B05B3427B0404E2...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Utilizar o endereço IP: 191.205.216.182

Enviado: 03/02/2025 18:18:51

Visualizado: 03/02/2025 19:05:18

Assinado: 04/02/2025 14:03:07

Localização do fornecedor da assinatura:

<https://app-psc.safewebpss.com.br/tsp>

Aviso legal de registros e assinaturas eletrônicas:

Não disponível através do DocuSign

DUCEAP

Assinatura

Eventos do signatário

Tânia Regina Tritapepe
tania.tritapepe@virgo.inc
Procuradora

Virgo Companhia de Securitização

Nível de segurança: Correio eletrônico, Autenticação de conta (Opcional), Certificado digital

Detalhes do fornecedor da assinatura:

Tipo de assinatura: Certificado Digital ICP

Assinatura do signatário: AC SAFEWEB RFB v5

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Utilizar o endereço IP: 177.32.212.222

Localização do fornecedor da assinatura:

<https://app-psc.safewebpss.com.br/tsp>

Carimbo de data/hora

Enviado: 03/02/2025 18:18:52

Visualizado: 03/02/2025 18:34:14

Assinado: 03/02/2025 18:37:14

Aviso legal de registros e assinaturas eletrônicos:

Não disponível através do DocuSign

Eventos de signatário presencial	Assinatura	Carimbo de data/hora
Eventos de entrega do editor	Estado	Carimbo de data/hora
Eventos de entrega do agente	Estado	Carimbo de data/hora
Evento de entrega do intermediário	Estado	Carimbo de data/hora
Eventos de entrega certificada	Estado	Carimbo de data/hora
Eventos de cópia	Estado	Carimbo de data/hora
Eventos relacionados com a testemunha	Assinatura	Carimbo de data/hora
Eventos de notário	Assinatura	Carimbo de data/hora
Eventos de resumo de envelope	Estado	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptado	03/02/2025 18:18:52
Entrega certificada	Segurança verificada	03/02/2025 18:34:14
Processo de assinatura concluído	Segurança verificada	03/02/2025 18:37:14
Concluído	Segurança verificada	05/02/2025 17:54:47
Eventos de pagamento	Estado	Carimbo de data/hora
Aviso legal de registros e assinaturas eletrônicos		

JUL 24
18 02 25

São Paulo/SP, 22 de janeiro de 2025

À

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Gerivatiba, nº. 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã
São Paulo/SP, CEP 05501-900

Eu, **DANIEL MONTEIRO COELHO DE MAGALHÃES**, brasileiro, casado, administrador de empresas, inscrito no CPF/MF sob o nº. 353.261.498-77, portador da cédula de identidade RG nº. 44.997.520 SSP/SP, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Votuverava, 122, Jardim Guedala, CEP 05604-020, por este ato, apresento renúncia irrevogável e irretratável, com efeitos imediatos, ao cargo de Diretor Presidente, Diretor de Relações com Investidores, Diretor de Securitização e Diretor de Distribuição da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, 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 CNPJ/MF sob o nº. 08.769.451/0001-08 ("Companhia").

Em consequência, declaro não ter nada a reclamar dessa Companhia, a qualquer título ou a qualquer tempo, em juízo ou fora dele, em razão ou por consequência da minha atuação na qualidade de administrador dessa Companhia, até a presente data, outorgando, assim, a mais ampla, plena, irrevogável e irretratável quitação à Companhia.

Neste ato, a Companhia outorga, a mais ampla, geral, irrestrita, irrevogável e irretratável quitação com relação ao período em que permaneci no cargo de administrador da Companhia, em relação aos atos praticados na qualidade de administrador, nos termos da lei e do Estatuto Social, no exercício da minha função e durante a minha função, não havendo nada mais a reclamar, por quaisquer atos, fatos ou omissões de qualquer natureza, a qualquer título e tempo, em decorrência do exercício do cargo de Diretor Presidente, Diretor de Relações com Investidores, Diretor de Securitização e Diretor de Distribuição da Companhia.

Atenciosamente,

DocuSigned by:

Daniel Monteiro Coelho de Magalhães

Z01389ADDE20MAD

DANIEL MONTEIRO COELHO DE MAGALHÃES

De acordo:

DocuSigned by:

P. Ivo Vel Kos

041FE4832BD1D38

DocuSigned by:

Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer

00583427B8A6AE2

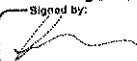
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

P. Ivo Vel Kos e Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer

Eventos do signatário

Eduardo Levy

eduardo.levy@virgo.inc

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)**Assinatura**
Signed by:
FE1NAD009209450...Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo
Usando endereço IP: 177.50.45.174
Assinado com o uso do celular**Registro de hora e data**

Enviado: 22/01/2025 10:30:54

Visualizado: 22/01/2025 11:15:07

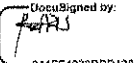
Assinado: 22/01/2025 11:15:42

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da DocuSign

IVO VEL KOS

ivo@virgo.inc

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)
DocuSigned by:
041FE4832BDD436...Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo
Usando endereço IP: 189.96.229.250
Assinado com o uso do celular

Enviado: 22/01/2025 10:30:47

Visualizado: 22/01/2025 10:35:26

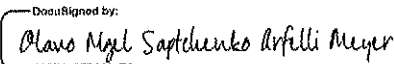
Assinado: 22/01/2025 10:36:02

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da DocuSign

Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer

olavo.meyer@virgo.inc

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)
DocuSigned by:
B0583427B64B4E2...Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 67.159.247.70

Enviado: 22/01/2025 10:30:50

Visualizado: 22/01/2025 10:35:31

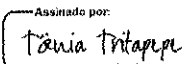
Assinado: 22/01/2025 11:49:01

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da DocuSign

Tânia Tritapepe

tania.tritapepe@virgo.inc

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)
Assinado por:
A75E0EDEEC254C9...Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 67.159.247.70

Enviado: 22/01/2025 10:30:51

Visualizado: 22/01/2025 11:31:33

Assinado: 22/01/2025 11:31:50

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da DocuSign

Eventos do signatário presencial**Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega intermediários****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega certificados****Status****Registro de hora e data****Eventos de cópia****Status****Registro de hora e data**

Isabel Trigueros

isabel.trigueros@gvbg.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)**Copiado**

Enviado: 22/01/2025 10:30:56

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da DocuSign

Eventos com testemunhas**Assinatura****Registro de hora e data**



Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	22/01/2025 10:30:57
Entrega certificada	Segurança verificada	22/01/2025 11:31:33
Assinatura concluída	Segurança verificada	22/01/2025 11:31:50
Concluído	Segurança verificada	22/01/2025 11:56:54
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

ANEXO III

Aprovações Societárias da Devedora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ALBERT EINSTEIN
SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA

**ILMO. SR. ESCRIVÃO DO 3º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DE PESSOAS JURÍDICAS DA CAPITAL.**

**SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA HOSPITAL ALBERT
EINSTEIN**, com sede na Av. Albert Einstein, nº 627/701, Morumbi – São Paulo, inscrita
no CNPJ sob o nº 60.765.823/0001-30, neste ato representada por seu Presidente e
Vice-Presidente infra-assinados, requer à V. Sa. o **REGISTRO** da inclusa **Ata da Reunião
da Diretoria** realizada em **20 de Janeiro de 2025**, nos termos da Lei nº 6.015 de 31 de
dezembro de 1.973 (Lei de Registros Públicos).

São Paulo, 21 de Janeiro de 2025.

SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA HOSPITAL ALBERT EINSTEIN
Dr. Sidney Klajner
Presidente

SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA HOSPITAL ALBERT EINSTEIN
Dr. Fernando Bacal
Vice-Presidente





ALBERT EINSTEIN
SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA

EDITAL DE CONVOCAÇÃO

REUNIÃO DA DIRETORIA

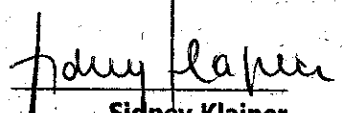
De acordo com o artigo 21, I, letra "e", do Estatuto Social, ficam convocados os senhores vice-presidentes da Diretoria da Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein para comparecer à **Reunião da Diretoria**, a realizar-se na Sala de Reuniões da Presidência de sua sede social, à Avenida Albert Einstein, 627 / 701 – Morumbi, nesta Capital, **no dia 20 de janeiro de 2025, segunda-feira às 10:00 horas** em primeira convocação, para a seguinte Ordem do Dia:

➤ Discussão e deliberação sobre:

- (i) **A autorização para emissão, pela SBIBHAE, de Cédula de Crédito Bancário ("CCB"), no valor total de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), a ser emitida em benefício do Banco Safra S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ/MF sob nº 58.160.789/0001-28, que será endossada em preto a favor da Virgo Companhia de Securitização, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), categoria S2 inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.769.451/0001-08;**
- (ii) **A participação da SBIBHAE em operação de oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), em série única, sob o regime de garantia firme de colocação junto a investidores no mercado, a serem emitidos pela Securitizadora, no valor total de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais);**
- (iii) **A autorização a SBIBHAE para negociar todos os termos e condições aplicáveis às deliberações indicadas acima, bem como a praticar todos os atos e assinar todos os documentos e aditamentos necessários à realização e correta formalização da Oferta;**
- (iv) **Ratificação de todos os atos já praticados pela SBIBHAE relacionados às deliberações acima.**

Não havendo número legal de participantes em primeira convocação, a reunião realizar-se-á em segunda convocação, às 16:30 horas, no mesmo dia e local, com qualquer número de diretores presentes.

São Paulo, 06 de janeiro de 2025.


Sidney Klajner
Presidente da Diretoria





ATA DA REUNIÃO DA DIRETORIA DA SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA HOSPITAL ALBERT EINSTEIN, REALIZADA EM 20 DE JANEIRO DE 2025.

Às 10h00min do dia 20 de janeiro de 2025, na Sala de Reuniões da Presidência, localizada na sua sede social situada na Avenida Albert Einstein, 627/701 – Morumbi – São Paulo/SP, reuniram-se os membros da Diretoria da **SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA HOSPITAL ALBERT EINSTEIN (SBIBHAE)**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 60.765.823/0001-30, sob a Presidência do **Dr. Sidney Klajner**, Presidente, que convidou a mim, **Rogéria Leoni Cruz**, para secretariar a sessão. As formalidades da convocação foram observadas, nos termos do art. 21, I, letra "e", do Estatuto Social e do art. 6º, do Regimento Interno da Diretoria, conforme edital de convocação de 06 de janeiro de 2025. **Ordem do dia:** Os membros da Diretoria reuniram-se para discutir e deliberar sobre os seguintes assuntos da ordem do dia: **(i)** a autorização para emissão, pela SBIBHAE, de Cédula de Crédito Bancário ("CCB"), no valor total de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), a ser emitida em benefício do Banco Safra S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ/MF sob nº 58.160.789/0001-28 ("Banco Safra"), com prazo de vencimento a ser previsto na CCB, a qual, em ato contínuo a sua emissão, será endossada em preto a favor da Virgo Companhia de Securitização, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), categoria S2 inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora"). O valor de principal da CCB, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da CCB, deverão ser pagos pela SBIBHAE nas datas de pagamento a serem previstas na CCB, acrescidos da remuneração incidente sobre o valor do principal da CCB não amortizado, a partir da data do desembolso ("Crédito Imobiliário"), a fim de servir de lastro à operação de securitização de recebíveis imobiliários descrita no item a seguir, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"); **(ii)** a participação da SBIBHAE em operação de oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), em série única, sob o regime de garantia firme de colocação junto a investidores no mercado, a serem emitidos pela Securitizadora, no valor total de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, da Resolução CVM 60, e demais normas aplicáveis ("Oferta"). O Crédito Imobiliário decorrente da CCB será o lastro dos CRI e estará representado por cédula de crédito imobiliário integral ("CCI"), a ser emitida pela Securitizadora; **(iii)** a autorização a SBIBHAE, representada por seus procuradores e/ou membros da Diretoria, conforme o caso, de acordo com as diretrizes estabelecidas no Estatuto Social vigente, a negociar todos os termos e condições

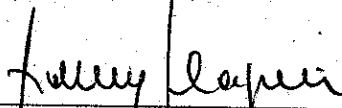




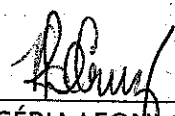
aplicáveis às deliberações da Ordem do Dia indicadas acima, bem como a praticar todos os atos e assinar todos os documentos e aditamentos necessários à realização e correta formalização da Oferta; e **(iv)** ratificação de todos os atos já praticados pela SBIBHAE relacionados às deliberações acima. **Deliberações:** Posta em discussão as matérias acima, e após os esclarecimentos, os membros da Diretoria presentes aprovaram: **(i)** a emissão da CCB pela SBIBHAE; **(ii)** a participação da SBIBHAE na Oferta; **(iii)** a autorização a SBIBHAE, representada por seus procuradores e/ou membros da Diretoria, conforme o caso, de acordo com as diretrizes estabelecidas no Estatuto Social vigente, a negociar todos os termos e condições aplicáveis às deliberações aprovadas acima, bem como a praticar todos os atos e assinar todos os documentos e aditamentos necessários à realização e correta formalização da Oferta; e **(iv)** a ratificação e confirmação de todos os atos relativos às deliberações ora aprovadas que tenham sido praticados pela SBIBHAE anteriormente à data desta Reunião. Por fim, os membros da Diretoria ratificaram que as deliberações ora tomadas servirão como propostas e recomendações à Mesa Diretora da SBIBHAE, para que as matérias constantes nesta ata sejam discutidas e deliberadas pela Mesa Diretora. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, lavrando-se, na presente data, esta ata, que, lida e achada conforme, vai assinada por todos os presentes.

Declaramos que a presente é cópia fiel da original arquivada na sede da SBIBHAE.

(Assinaturas seguem nas próximas páginas)



SIDNEY KLAINER
Presidente



ROGÉRIA LEON CRUZ
Secretária





[Página de assinaturas da Ata de Reunião da Diretoria da Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein, realizada em 20 de janeiro de 2025.

SIDNEY KLAJNER
Presidente da Diretoria

ausente

CLAUDIO MIFANO
Vice-presidente da Diretoria

GILBERTO MAKTAS MEICHES
Vice-presidente da Diretoria

MARCOS KNOBEL
Vice-presidente da Diretoria

SERGIO PODGAEC
Vice-presidente da Diretoria

ausente

VICTOR NUDELMAN
Vice-presidente da Diretoria

ausente

CLAUDIA POLITANSKI
Vice-presidente da Diretoria

ausente

CLAUDIA SENDER RAMIREZ
Vice-presidente da Diretoria

FERNANDO BACAL
Vice-presidente da Diretoria





ALBERT EINSTEIN
SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA

**ILMO. SR. ESCRIVÃO DO 3º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DE PESSOAS JURÍDICAS DA CAPITAL.**

**SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA HOSPITAL ALBERT
EINSTEIN**, com sede na Av. Albert Einstein, nº 627/701, Morumbi – São Paulo, inscrita
no CNPJ sob o nº 60.765.823/0001-30, neste ato representada por seu Presidente e
Vice-Presidente infra-assinados, requer à V. Sa. o **REGISTRO** da inclusa **Ata da Reunião
da Mesa Diretora** realizada em **20 de Janeiro de 2025**, nos termos da Lei nº 6.015 de
31 de dezembro de 1.973 (Lei de Registros Públicos).

São Paulo, 21 de Janeiro de 2025.

Dr. Sidney Klajner
Presidente

Dr. Fernando Bacal
Vice-Presidente

SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA HOSPITAL ALBERT EINSTEIN





EDITAL DE CONVOCAÇÃO

REUNIÃO DA MESA DIRETORA

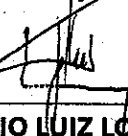
De acordo com o artigo 14 do Estatuto Social, ficam convocados os senhores vice-presidentes da Mesa Diretora da Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein para comparecer à **Reunião da Mesa Diretoria**, a realizar-se na Sala de Reuniões da Presidência de sua sede social, à Avenida Albert Einstein, 627 / 701 – Morumbi, nesta Capital; **no dia 20 de janeiro de 2025, segunda-feira às 11:00 horas** em primeira convocação, para a seguinte Ordem do Dia:

➤ Discussão e deliberação sobre:

- (i) **A autorização para emissão, pela SBIBHAE, de Cédula de Crédito Bancário ("CCB"), no valor total de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), a ser emitida em benefício do Banco Safra S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ/MF sob nº 58.160.789/0001-28, que será endossada em preto a favor da Virgo Companhia de Securitização, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), categoria S2 inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.769.451/0001-08;**
- (ii) **A participação da SBIBHAE em operação de oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), em série única, sob o regime de garantia firme de colocação junto a investidores no mercado, a serem emitidos pela Securitizadora, no valor total de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais);**
- (iii) **A autorização a SBIBHAE para negociar todos os termos e condições aplicáveis às deliberações indicadas acima, bem como a praticar todos os atos e assinar todos os documentos e aditamentos necessários à realização e correta formalização da Oferta;**
- (iv) **Ratificação de todos os atos já praticados pela SBIBHAE relacionados às deliberações acima.**

Não havendo número legal de participantes em primeira convocação, a reunião realizar-se-á em segunda convocação, às 16:30 horas, no mesmo dia e local, com qualquer número de diretores presentes.

São Paulo, 06 de janeiro de 2025.


CLAUDIO LUIZ LOTTENBERG
Presidente da Mesa Diretora





ATA DA REUNIÃO DA MESA DIRETORA DA SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA HOSPITAL ALBERT EINSTEIN, REALIZADA EM 20 DE JANEIRO DE 2025.

Às 11h00min do dia 20 de janeiro de 2025, na Sala de Reuniões da Presidência, localizada na sua sede social situada na Avenida Albert Einstein, 627/701 – Morumbi – São Paulo/SP, reuniram-se os membros da Mesa Diretora da **SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA HOSPITAL ALBERT EINSTEIN (SBIBHAE)**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 60.765.823/0001-30, sob a presidência do **Dr. Claudio Luiz Lottenberg**, Presidente da Mesa Diretora, que convidou a mim, **Rogéria Leoni Cruz**, para secretariar a sessão. As formalidades da convocação foram observadas, nos termos do art. 14, I, do Estatuto Social e do art. 6º, do Regimento Interno da Mesa Diretora, conforme edital de convocação de 06 de Janeiro de 2025. **Ordem do dia:** Os membros da Mesa Diretora reuniram-se para discutir e deliberar sobre as propostas e recomendações da Diretoria da SBIBHAE, ora contidas na *Ata de Reunião da Diretoria da Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein, realizada em 20 de janeiro de 2025*, a seguir descritas: **(i)** a autorização para emissão, pela SBIBHAE, de Cédula de Crédito Bancário ("CCB"), no valor total de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), a ser emitida em benefício do Banco Safra S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ/MF sob nº 58.160.789/0001-28 ("Banco Safra"), com prazo de vencimento a ser previsto na CCB, a qual, em ato contínuo a sua emissão, será endossada em preto a favor da Virgo Companhia de Securitização, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), categoria S2 inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora"). O valor de principal da CCB, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da CCB, deverão ser pagos pela SBIBHAE nas datas de pagamento a serem previstas na CCB, acrescidos da remuneração incidente sobre o valor do principal da CCB não amortizado, a partir da data do desembolso ("Crédito Imobiliário"), a fim de servir de lastro à operação de securitização de recebíveis imobiliários descrita no item a seguir, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de



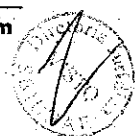
Handwritten signature



2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60") **(ii)** a participação da SBIBHAE em operação de oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), em série única, sob o regime de garantia firme de colocação junto a investidores no mercado, a serem emitidos pela Securitizadora, no valor total de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, da Resolução CVM 60, e demais normas aplicáveis ("Oferta"). O Crédito Imobiliário decorrente da CCB será o lastro dos CRI e estará representado por cédula de crédito imobiliário integral ("CCI"), a ser emitida pela Securitizadora; **(iii)** a autorização a SBIBHAE, representada por seus procuradores e/ou membros da Diretoria, conforme o caso, de acordo com as diretrizes estabelecidas no Estatuto Social vigente, a negociar todos os termos e condições aplicáveis às deliberações da Ordem do Dia indicadas acima, bem como a praticar todos os atos e assinar todos os documentos e aditamentos necessários à realização e correta formalização da Oferta; e **(iv)** ratificação de todos os atos já praticados pela SBIBHAE relacionados às deliberações acima. **Deliberações:** Posta em discussão a única matéria constante na Ordem do Dia e após os esclarecimentos, os membros da Mesa Diretora presentes aprovaram, as propostas e recomendações da Diretoria da SBIBHAE acima descritas, aprovando, portanto: **(i)** a emissão da CCB pela SBIBHAE; **(ii)** a participação da SBIBHAE na Oferta Pública, aprovando, ainda, a formalização de todos e quaisquer documentos vinculados à Oferta Pública pelos representantes legais da SBIBHAE; **(iii)** a autorização a SBIBHAE, representada por seus procuradores e/ou membros da Diretoria, conforme o caso, de acordo com as diretrizes estabelecidas no Estatuto Social vigente, a negociar todos os termos e condições aplicáveis às deliberações aprovadas acima, bem como a praticar todos os atos e assinar todos os documentos e aditamentos necessários à realização e correta formalização da Oferta; e **(iv)** a ratificação e confirmação de todos os atos relativos às deliberações ora aprovadas que tenham sido praticados pela SBIBHAE anteriormente à data desta Reunião. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, lavrando-se, na presente data, esta ata, que, lida e achada conforme, vai assinada por todos os presentes. Declaramos que a presente é cópia fiel da original arquivada na sede da SBIBHAE.

CLAUDIO LUIZ LOTTENBERG
Presidente

ROGÉRIA LEONI CRUZ
Secretária





[Página de assinaturas da Ata de Reunião da Mesa Diretora da Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein, realizada em 20 de janeiro de 2025]

[Handwritten signature]

CLAUDIO LUIZ LOTTENBERG
Presidente da Mesa Diretora

ausente

CLAUDIO SZAJMAN
Vice-presidente da Mesa Diretora

ausente

FABIANA KLAJNER LESCHZINER
Vice-presidente da Mesa Diretora

[Handwritten signature]

CLAUDIO SCHVARTSMAN
Vice-presidente da Mesa Diretora

[Handwritten signature]

NELSON WOLOSKE
Vice-presidente da Mesa Diretora

[Handwritten signature]

EDUARDO ZLOTNIK
Vice-presidente da Mesa Diretora

[Handwritten signature]

DOMINIQUE JOSÉ EINHORN
Vice-presidente da Mesa Diretora

ausente

LUIZ KIGNEL
Vice-presidente da Mesa Diretora

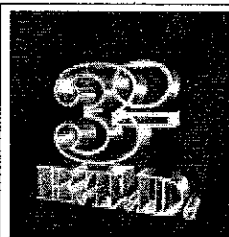
ausente

MORRIS DAYAN
Vice-presidente da Mesa Diretora

ANEXO IV

Estatuto Social da Devedora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Bel. José Maria Siviero

Praça Padre Manoel da Nóbrega, 20 - Centro
Tel.: (0XX11) 3116-3070 - Email: 3rtd@3rtd.com.br - Site: www.3rtd.com.br

REGISTRO CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Nº 801.246 de 13/01/2025

Certifico e dou fé que o documento em papel, contendo **32 (trinta e duas) páginas**, foi apresentado em 02/12/2024, protocolado sob nº 939.763, tendo sido registrado sob nº **801.246** e averbado no registro nº 801.245 no Livro de Registro A deste 3º Oficial de Registro Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de São Paulo, na presente data.

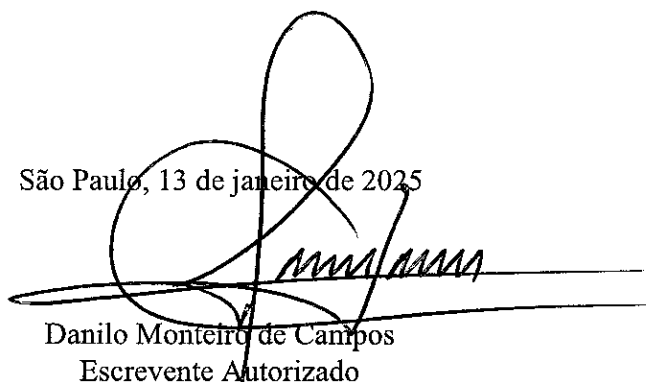
Denominação

SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA HOSPITAL ALBERT EINSTEIN SBIBHAE
CNPJ nº 60.765.823/0001-30

Natureza:

NOVO ESTATUTO

São Paulo, 13 de janeiro de 2025


Danilo Monteiro de Campos
Escrivente Autorizado

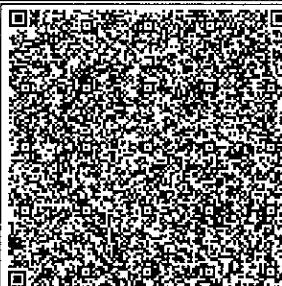
Este certificado é parte integrante e inseparável do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 302,79	R\$ 85,96	R\$ 58,89	R\$ 15,94	R\$ 20,79
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 14,58	R\$ 6,34	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 505,29



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: servicos.cdtsp.com.br/validarregistro e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00240814002880463

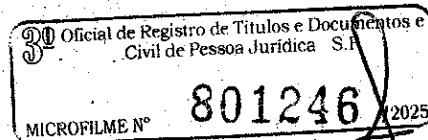


Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital
1131834PJDE000005471CF254



ALBERT EINSTEIN
SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA



ILMO. SR. ESCRIVÃO DO 3º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE PESSOAS JURÍDICAS DA CAPITAL.

SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA HOSPITAL ALBERT EINSTEIN, com sede na Av. Albert Einstein, nº 627/701, Morumbi – São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 60.765.823/0001-30, neste ato representada por seu Presidente e Vice-Presidente infra-assinados, requer à V. Sa. o **REGISTRO** da inclusa **Ata da Assembleia Geral Extraordinária** realizada em **28 de outubro de 2024**, nos termos da Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1.973 (Lei de Registros Públicos).

São Paulo, 27 de novembro de 2024.



Sidney Klajner

SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA HOSPITAL ALBERT EINSTEIN
SIDNEY KLAJNER
PRESIDENTE



Gilberto Maktas Meiches

GILBERTO MAKTAS MEICHES
VICE-PRESIDENTE



Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de:
SIDNEY KLAJNER, GILBERTO MAKTAS MEICHES*****

São Paulo, 02 de Dezembro de 2024. C.Seg:391000276.10:55:35h

R\$18,46 SELON 521047AA0904271

Válido somente com selo de autenticidade



FIRMA 2
S21047AA0904271





ALBERT EINSTEIN
SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA

20 Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica S.P.
MICROFILME Nº **801246** /2025

EDITAL DE CONVOCAÇÃO

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA EM PROSSEGUIMENTO À CONVOCAÇÃO PARA O ÚLTIMO DIA 1º DE JULHO

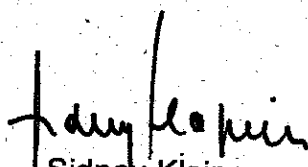
De acordo com o disposto no artigo 10, II, letra "a" e § 1º, II do Estatuto, ficam convocados os senhores associados com direito a voto da Sociedade Beneficente Brasileira Hospital Albert Einstein para comparecer à Assembleia Geral Extraordinária em prosseguimento à suspensão em 1º de julho último, a realizar-se no auditório Moise Safra de sua sede social, na Avenida Albert Einstein, 627 – Morumbi, nesta Capital, no dia 28 de outubro de 2024, segunda-feira, às 20:15 horas em primeira convocação, a fim de deliberar sobre a seguinte ordem do dia:

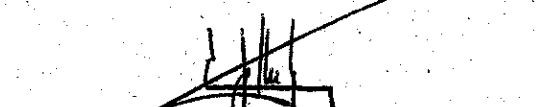
- 1) Alteração estatutária proposta pela Diretoria, após apreciação da recomendação do Conselho Deliberativo no sentido de sua aprovação.

Não havendo, em primeira convocação, número legal, a Assembleia em prosseguimento será realizada em segunda convocação, às 20:30 horas, nos mesmos dia e local. Em razão da matéria de que trata o item 1 da ordem do dia, a Assembleia apenas poderá deliberar, em primeira convocação, com a metade mais um dos associados ou instalando-se com o mínimo de 1/3 (um terço) deles em segunda convocação.

A Assembleia Geral Extraordinária também será transmitida via Plataforma Zoom. Para facilitar a organização e limites de acessos simultâneos os senhores associados deverão manifestar sua intenção de participação através do e-mail andreia.cassimiro@einstein.br

São Paulo, 07 de outubro de 2024


Sidney Klajner
Diretor Presidente


Claudio Luiz Lottenberg
Presidente do Conselho Deliberativo

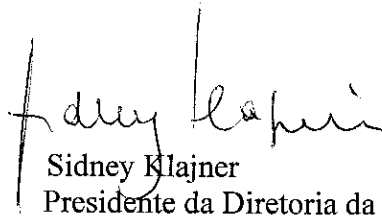
Ata da Assembleia Geral Extraordinária da SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA HOSPITAL ALBERT EINSTEIN (SBIBHAE), realizada no dia vinte e oito (28) de outubro de dois mil e vinte e quatro (2024), no auditório Moise Safra de sua sede social, na Avenida Albert Einstein, 627, na Capital do Estado de São Paulo e transmitida via Plataforma Zoom para participação online. Dr. Sidney Klajner, Presidente da Diretoria da SBIBHAE, declarou aberta a sessão, em segunda convocação, às vinte horas e trinta minutos, com a presença de 34 Associados e com a participação online de 53 associados, cujas assinaturas e lista de participação online constam no livro de presença, para deliberar sobre a Ordem do Dia, conforme convocação que lhes fora enviada previamente. O Presidente convocou para compor a mesa os Drs. Victor Nudelman, Vice-Presidente, Claudio Luiz Lottenberg, Presidente do Conselho Deliberativo, Prof. Celso Lafer, Presidente do Conselho Consultivo, e justificou a ausência da Sra. Telma Sobolh, Presidente do Departamento de Voluntários. O Presidente declarou aberta a sessão e esclareceu que em 1º de julho foi aprovado o adiamento da reunião pelo prazo de 90 dias, que foi ultrapassado por motivos de força maior em que se inclui a celebração das Grandes Festas Judaicas, sem prejuízo para a deliberação do relevante tema constante do edital de convocação, solicitando aos associados a aprovação da dilação do prazo de 90 dias até a presente data, em que se dá prosseguimento à reunião de 1º de julho. A solicitação foi aceita por unanimidade pelos associados presentes e pelas participações online. Cumpridas as formalidades legais estatutárias, o Presidente declarou aberta a sessão e pediu a mim, Victor Nudelman, que secretariasse a reunião, razão pela qual fiz a leitura da seguinte Ordem do Dia:

1) Alteração estatutária proposta pela Diretoria, após apreciação da recomendação do Conselho Deliberativo no sentido de sua aprovação. Antecedendo ao item 1º da Ordem do Dia, o Presidente realizou a leitura da breve exposição de motivos sobre a alteração estatutária que se encontra arquivada no diretório eletrônico da Presidência da SBIBHAE sob o nome *Exposição de motivos.docx*. Pelo item primeiro e único da Ordem do Dia, o Presidente comunicou que recebeu de Dr. Claudio Luiz Lottenberg a recomendação do Conselho Deliberativo sobre a alteração estatutária proposta e explicou que, conforme correspondência encaminhada juntamente com o Edital de Convocação, em prosseguimento à reunião suspensa em 1º de julho, tendo nada sido deliberado, exceção feita ao adiamento por prazo de até 90 dias, foi designada uma comissão com a finalidade de preparar nova proposta de alteração estatutária. O trabalho desenvolvido resultou na proposta com acréscimo de nova disposição, dando nova redação ao artigo 16 do Estatuto, que passa a ser objeto de apreciação. Adicionalmente, o Presidente informou o recebimento da manifestação do conselheiro Fernando Kasinski Lottenberg que formulou comentários redacionais sobre o artigo 16, e do associado Décio Burd, este sobre o artigo 38 da proposta cuja disposição já se operou, razão por que foi suprimido. Ainda sobre a proposta encaminhada, a respeito da hipótese de extinção do Einstein,

o Presidente informou que a redação foi adaptada ao teor do inciso VIII do artigo 3º da Lei Complementar 187, de 2021, o que envolve o trecho destacado no inciso II do artigo 35, bem como a supressão do anterior inciso III na proposta encaminhada. Finalmente, por se tratar de disposições transitórias vencidas, foram suprimidos os artigos 38 e 40 do Estatuto vigente. O Presidente, ofereceu a palavra a quem dela quisesse fazer uso. Não havendo manifestação, submeteu aos associados a aprovação da proposta recomendada pelo Conselho Deliberativo sobre a alteração ao Estatuto Social desta Sociedade e constituição do Instituto denominado OS Einstein, subordinado à Mesa Diretora. Deliberação por unanimidade: Os associados presentes e por participação online deliberaram sem qualquer ressalva ou restrição, pela aprovação da proposta de alteração ao Estatuto Social desta Sociedade e constituição do Instituto denominado OS Einstein, subordinado à Mesa Diretora. Nada mais havendo a ser tratado, o Presidente agradeceu aos Conselheiros pela presença e pela participação online e deu por encerrada a reunião.



Victor Nudelman
Vice-Presidente da Diretoria
da Sociedade e Secretário da Assembleia



Sidney Klajner
Presidente da Diretoria da Sociedade
Presidente da Assembleia

ESTATUTO
DA
SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA
BRASILEIRA
HOSPITAL ALBERT EINSTEIN

(Aprovado na Assembleia Geral Extraordinária de 28/10/2024)

CAPÍTULO I

DA DENOMINAÇÃO, SEDE, FORO, DURAÇÃO E REGIME JURÍDICO

Art. 1.º - A SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA HOSPITAL ALBERT EINSTEIN, doravante designada EINSTEIN, pessoa jurídica de direito privado, é uma associação civil sem fins lucrativos, com sede situada na Avenida Albert Einstein, 627/701 - Morumbi - São Paulo, Capital e foro em São Paulo, Capital, constituída em 20.09.1955 com prazo de duração indeterminado, regendo-se pela legislação vigente aplicável e por este estatuto social, pautando sua organização e funcionamento por princípios que assegurem a preservação:

I. do propósito de seus idealizadores e fundadores de perpetuar a busca permanente e incessante da elevada qualidade e excelência na consecução de seus objetivos sociais, tornando-se uma referência como instituição notoriamente reconhecida como inspirada pelos princípios humanitários da ética judaica e assim vinculada à comunidade judaica brasileira;

II. de seus valores fundamentais que, dentre outros, incluem:

- a) ações e iniciativas voltadas, preponderantemente, para a saúde e, nesse campo, o ensino e pesquisa, com compromisso de qualidade e excelência;
- b) como destinatária de sua atuação, a sociedade brasileira contribuindo, assim, para o alcance dos objetivos maiores do País, de busca de justiça e bem estar social.

CAPÍTULO II

DOS OBJETIVOS

Art. 2.º - O EINSTEIN tem por missão a promoção social no campo da proteção, valorização e defesa da saúde, não apenas por meio da instituição hospitalar, mas também através da manutenção e funcionamento de unidades médico-hospitalares e de ensino, de pesquisa e assistência nessa e em áreas correlatas, desenvolvendo as seguintes atividades:

I - a instituição, a manutenção, o desenvolvimento e o fortalecimento do Hospital Israelita Albert Einstein, doravante designado HIAE;

II - a inclusão social;

III - a instituição de cursos profissionalizantes na área da saúde, nos níveis técnico, superior, de pós-graduação e de aperfeiçoamento;

IV - a instituição de sistemas de apoio à pesquisa e ao ensino;

V – a manutenção de convênios e outros tipos de colaboração com entidades privadas ou públicas, do país ou do exterior, com vistas ao desenvolvimento de suas atividades;

VI - a importação, exportação e a distribuição de tecnologia, produtos, serviços e equipamentos em geral, relacionados às suas finalidades podendo, para tanto, firmar acordos ou associar-se a pessoas físicas e jurídicas, de direito público ou privado, inclusive para a simples comercialização de produtos e serviços;

VII - a concessão de bolsas de estudo e a prática de atos beneficentes compatíveis com as suas finalidades;

VIII - o atendimento às exigências determinadas pelo Estado, em sentido amplo, na forma da lei, para o desenvolvimento do serviço social e hospitalar;

IX – a concessão de licença a terceiros para uso de patentes e outros privilégios obtidos pelo EINSTEIN;

X – a atuação como terceiro prestador de serviços relacionados à sua finalidade;

XI - a instituição de prêmios científicos, culturais e de contribuição para a humanidade;

XII – a promoção do voluntariado;

XIII – o desenvolvimento de esforços que viabilizem a canalização de aportes financeiros ou de contribuições de qualquer natureza para programas e projetos sociais do EINSTEIN;

XIV – a realização de atividades informativas e didáticas no âmbito de seu campo de ação, realizando cursos, palestras, seminários, debates e congressos científicos.

Art. 3.º - O EINSTEIN mantém, como instrumentos permanentes de execução de seu objeto social, as seguintes unidades, designadas, para os fins deste estatuto, como INSTITUIÇÕES:

I - Hospital Israelita Albert Einstein (HIAE);

II – Instituto Israelita Albert Einstein de Ensino e Pesquisa (IIAEEP);

III – Instituto Israelita Albert Einstein de Responsabilidade Social (IIAERS);

IV- Instituto Israelita Albert Einstein de Consultoria e Gestão (IIAECG);

V- Corpo de Voluntários do Einstein, integrado por pessoas que se dedicam gratuitamente à implementação das atividades beneméritas do Einstein.

§ 1.º - Poderá o EINSTEIN criar outras INSTITUIÇÕES, permanentes ou não, visando a melhor atender às suas finalidades por deliberação da MESA DIRETORA;

§ 2.º - As denominações das INSTITUIÇÕES mencionadas neste artigo poderão ser alteradas, mantido o escopo que delas consta e o nome de seu patrono Albert Einstein.

§ 3.º - As INSTITUIÇÕES do EINSTEIN serão disciplinadas no seu regimento interno na forma prevista no inciso VI do artigo 15.

CAPÍTULO III

DOS ASSOCIADOS, SEUS DIREITOS, DEVERES E TÍTULOS HONORÍFICOS

Art. 4.º – São condições para associar-se ao EINSTEIN o comprometimento com seus valores, princípios, missão e objetivos exteriorizados nos artigos 1.º e 2.º deste estatuto.

Art. 5.º – O quadro social do EINSTEIN é constituído de ASSOCIADOS de uma única categoria, designados neste estatuto ora como ASSOCIADOS, ora como ASSOCIADO, com o mesmo significado, observadas as seguintes regras:

I - podem ser aceitos como ASSOCIADOS proponentes pessoas físicas que:

- a) aderirem às disposições deste estatuto;
- b) assinarem o formulário de associação com as informações sobre o atendimento dos requisitos de admissibilidade;
- c) apresentarem recomendação de admissão subscrita por 5 ASSOCIADOS, sendo 2 membros da MESA DIRETORA;
- d) tiverem a proposta de admissão aprovada pela MESA DIRETORA.

II - não haverá obrigações e direitos recíprocos entre os ASSOCIADOS.

III – é permitida a outorga a ASSOCIADO de título honorífico, observadas as disposições do regimento interno:

IV – o ASSOCIADO não é titular de cota ou fração ideal do patrimônio do EINSTEIN, que é distinto e independente de seus membros;

V – a qualidade de ASSOCIADO é intransmissível;

VI – o ASSOCIADO não responde, nem mesmo subsidiariamente, pelas obrigações do EINSTEIN, tampouco pelos atos praticados, individual ou coletivamente, pelos membros dos órgãos do EINSTEIN.

VII – os ASSOCIADOS têm direito iguais.

Art. 6.º - São direitos dos ASSOCIADOS, que estiverem quites com as obrigações sociais:

I - participar das Assembleias Gerais, apresentar propostas, votar e ser votados em suas deliberações;

II - ser eleitos ou nomeados como membros do CONSELHO DELIBERATIVO, da MESA DIRETORA, da DIRETORIA, do CONSELHO FISCAL e dos demais órgãos não estatutários do EINSTEIN previstos em seu regimento interno, atendidos os requisitos de qualificação profissional, técnica, disposição efetiva de participar e contribuir para o sucesso das atividades desenvolvidas pelo EINSTEIN, conforme dispuser o regimento interno e tendo sempre presente o enunciado contido no inciso I do artigo 1.º deste estatuto;

III - participar, nos termos do regimento interno, das atividades sociais, culturais, científicas e eventos de interesse público desenvolvidos pelo EINSTEIN;

IV - propor novos ASSOCIADOS;

V - apresentar ao EINSTEIN sugestões de interesse social;

VI - promover a convocação de Assembleia Geral Extraordinária, observado o disposto no parágrafo segundo do Art. 11;

VII - desligar-se, a qualquer tempo, do quadro associativo, mediante solicitação por escrito;

VIII - exercer as demais prerrogativas asseguradas por este estatuto.

Art. 7.º - São deveres dos ASSOCIADOS:

I - preservar, fortalecer e difundir o espírito associativo que motivou a constituição do EINSTEIN, segundo os princípios e objetivos declarados nos incisos I e II do artigo 1.º;

II - satisfazer pontualmente o cumprimento das obrigações assumidas, inclusive o pagamento pontual das contribuições devidas ao EINSTEIN;

III - desempenhar com dedicação e proficiência qualquer cargo para o qual tenham sido eleitos ou nomeados;

IV - comparecer às Assembleias Gerais e às reuniões dos órgãos do EINSTEIN de que participarem;

V - manter o seu cadastro atualizado junto ao EINSTEIN;

VI - comunicar ao EINSTEIN eventual ofensa a este estatuto, de que tomarem conhecimento.

Art. 8.º - Os ASSOCIADOS estão sujeitos às penas de:

I - suspensão, na hipótese de atraso por mais de três meses consecutivos, ou seis meses alternados, do pagamento das contribuições devidas ao EINSTEIN;

II - exclusão, nas hipóteses de:

a) descumprimento grave dos dispositivos deste estatuto e das deliberações dos órgãos do EINSTEIN;

b) valerem-se da condição de ASSOCIADO para a obtenção de vantagem financeira ou pessoal, ou para a prática de atos conflitantes com os interesses do EINSTEIN;

c) procedimento incompatível com os objetivos do EINSTEIN ou ainda com conflito de interesses que o exponham a risco moral ou material;

d) atraso por 12 meses consecutivos no pagamento das contribuições devidas ao EINSTEIN.

§ 1.º - A aplicação das penalidades previstas neste artigo é de competência da DIRETORIA, sempre precedida de comunicação ao ASSOCIADO com a concessão de prazo de 15 dias para defesa escrita, admitido recurso à MESA DIRETORA, também em 15 (quinze) dias contados da data da comunicação da respectiva decisão.

§ 2.º - A suspensão cessará quando do efetivo pagamento das contribuições em atraso.

§ 3.º - O ASSOCIADO que tiver sido eliminado do quadro social poderá ser readmitido, observado o disposto neste estatuto, desde que satisfaça ou cumpra previamente as obrigações devidas ao EINSTEIN e assine termo de compromisso de cessação dos atos que deram causa à aplicação das penalidades.

CAPÍTULO IV

DOS ÓRGÃOS DO EINSTEIN

Art. 9.º - São órgãos do EINSTEIN:

I - a ASSEMBLEIA GERAL;

II - o CONSELHO DELIBERATIVO;

III - a MESA DIRETORA;

IV - a DIRETORIA e

V - o CONSELHO FISCAL.

§ 1.º - O EINSTEIN adotará regime de governança louvado nos seguintes aspectos e critérios, relativamente aos membros da MESA DIRETORA e da DIRETORIA, de forma a assegurar, em caráter permanente, o seu funcionamento normal, regular e eficiente, segundo os melhores padrões de qualidade:

I - a eleição dos membros desses órgãos se fará simultaneamente por meio de chapas conjuntas que deverão conter os nomes dos candidatos para esses dois órgãos, com a designação dos respectivos cargos;

II - incentivar ao final de cada mandato a renovação de até metade de seus membros;

III - somente são elegíveis para os órgãos referidos neste parágrafo os que, além de atenderem aos requisitos de competência, idoneidade moral, integridade de caráter e profissionalismo, se comprometerem a se empenhar no sentido de que sejam alcançadas as metas e objetivos que lhes forem fixados e avaliados por processo independente da administração;

IV - o exercício dos cargos eletivos se fará com espírito de lealdade, dedicação e forte comprometimento de trabalho de equipe em prol dos objetivos maiores do EINSTEIN, com a adoção de iniciativas e procedimentos que estimulem o surgimento de lideranças, presente sempre a preocupação de formação de seus próprios sucessores;

V - o exercício das funções de liderança ou de coordenação nos órgãos de que trata este parágrafo, é missão de elevado alcance social, afastado qualquer intuito de promoção pessoal ou de obtenção de vantagens ou benefícios.

§ 2º - Com vistas à maior eficiência, agilidade, produtividade e maximização de sinergias na atuação da MESA DIRETORA e da DIRETORIA, o regimento interno ao dispor sobre o funcionamento de comitês temáticos, no âmbito dos referidos órgãos, disciplinará a denominação do comitê, número mínimo e máximo de membros, objetivos, competência e alçadas decisórias.

SEÇÃO I

DA ASSEMBLEIA GERAL

Art. 10 - A Assembleia Geral dos ASSOCIADOS, órgão maior de deliberação do EINSTEIN, é ordinária ou extraordinária, observadas as seguintes disposições:

I - A Assembleia Geral Ordinária reunir-se-á até o final do mês de abril de cada ano, competindo-lhe:

a) eleger os membros do CONSELHO DELIBERATIVO, observadas as seguintes disposições:

1. São elegíveis ASSOCIADOS que atenderem, inequivocamente, os deveres e os propósitos maiores previstos no artigo 4º.

2. O processo eletivo será por chapas, inscritas até 5 (cinco) dias antes da data de realização da Assembleia Geral, que deverão conter o número máximo de vagas a ser preenchido, considerando-se eleitos os componentes da chapa que obtiverem o maior número de votos.

b) eleger os membros do Conselho Fiscal ao término de seus mandatos;

c) tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras, o Relatório da Administração e os pareceres do CONSELHO FISCAL e dos auditores independentes;

d) deliberar sobre outros assuntos não incluídos na competência privativa da Assembleia Geral Extraordinária.

II – Compete à Assembleia Geral Extraordinária deliberar sobre:

a) a alteração do estatuto;

b) a destituição dos membros do CONSELHO DELIBERATIVO por proposta devidamente justificada do próprio órgão, da MESA DIRETORA, da DIRETORIA e do CONSELHO FISCAL;

c) a aprovação das operações de incorporação, fusão, cisão ou transformação envolvendo o EINSTEIN e associações congêneres, respeitadas as disposições legais e regulamentares;

d) a deliberação sobre a dissolução do EINSTEIN e a destinação do seu patrimônio;

e) outras matérias aqui não especificadas e que não forem de competência da Assembleia Geral.

§ 1.º - Na instalação da Assembleia Geral, será observado o seguinte *quorum*:

I – na Assembleia Geral Ordinária, em primeira convocação, é necessária a presença de, no mínimo, 1/4 (um quarto) dos ASSOCIADOS, instalando-se com qualquer número em segunda convocação;

II - na Assembleia Geral Extraordinária requer-se, em primeira convocação a presença de, no mínimo, metade mais um dos ASSOCIADOS, instalando-se com o mínimo de 1/3 (um terço) dos ASSOCIADOS em segunda convocação.

§ 2.º - A Assembleia Geral Ordinária delibera com os votos da maioria dos ASSOCIADOS presentes.

§ 3.º - A Assembleia Geral Extraordinária delibera com os votos de, no mínimo, 3/4 (três quartos) dos ASSOCIADOS presentes nas matérias relacionadas a operações de incorporação, fusão, cisão ou transformação envolvendo o EINSTEIN e associações congêneres, bem como para decidir sobre a dissolução do EINSTEIN e a destinação de seu patrimônio.

I – Nas demais matérias, a Assembleia Geral Extraordinária delibera com os votos de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos ASSOCIADOS presentes.

§ 4.º - São aplicáveis ainda à Assembleia Geral, ordinária ou extraordinária, as seguintes disposições:

I - Os ASSOCIADOS assinarão lista de presença, disponível na mesa dos trabalhos, antes da instalação da Assembleia.

II - Os trabalhos da Assembleia serão dirigidos por mesa composta:

a) pelo Diretor Presidente, que poderá designar para fazê-lo, em seu lugar, qualquer membro da MESA DIRETORA ou da DIRETORIA;

b) por Secretário designado dentre os membros do CONSELHO DELIBERATIVO, da MESA DIRETORA ou da DIRETORIA.

III - Dos trabalhos e das deliberações da Assembleia, será lavrada ata assinada pelos membros da mesa, que ficará arquivada na sede do EINSTEIN e registrada no respectivo registro civil das pessoas jurídicas, quando necessário para a produção de efeitos perante terceiros.

IV - Cada ASSOCIADO terá direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

V - O ASSOCIADO pode fazer-se representar na Assembleia Geral por procuração com poderes específicos, outorgada com observância das disposições legais, atendidas as seguintes regras:

a) o mandatário deverá ser ASSOCIADO do EINSTEIN e estar em pleno gozo de seus direitos estatutários;

b) fica limitado a três o número de mandatos de representação de ASSOCIADO, por mandatário.

Art. 11 - A convocação da Assembleia Geral ficará sujeita às seguintes regras:

I - deverá ser feita com antecedência mínima de 15 (quinze) dias para a realização em primeira convocação ou em segunda, no mesmo dia, em horário diferente;

II - o aviso deverá indicar a data, horário, local e a respectiva pauta e poderá ser feito mediante qualquer dos seguintes procedimentos:

a) - publicação na imprensa;

b) - mensagem eletrônica para o endereço cadastrado no EINSTEIN;

c) - correspondência convencional enviada por via postal ou entrega direta.

III - a Assembleia deliberará exclusivamente sobre os temas da ordem do dia que constarem da convocação.

§ 1.º - Compete ao Diretor Presidente, ou a seu substituto, a convocação da Assembleia Geral, devendo fazê-lo em conjunto com o Presidente do CONSELHO DELIBERATIVO.

§ 2.º - A Assembleia Geral poderá ser convocada também por requerimento de 1/5 (um quinto) ou mais dos ASSOCIADOS, com direito a voto.

SEÇÃO II

DO CONSELHO DELIBERATIVO

Art. 12 - O CONSELHO DELIBERATIVO, é órgão de deliberação colegiada eleito pela Assembleia Geral Extraordinária dos ASSOCIADOS, competindo-lhe:

I - eleger e destituir os membros da MESA DIRETORA e da DIRETORIA, submetendo a deliberação de destituição à apreciação da Assembleia Geral;

II - deliberar e encaminhar à apreciação da Assembleia Geral as seguintes matérias, que lhe forem submetidas pela MESA DIRETORA:

a) alteração deste estatuto;

b) operações de incorporação, fusão, cisão ou transformação envolvendo o EINSTEIN e associações congêneres, respeitadas as disposições legais e regulamentares;

c) dissolução do EINSTEIN e a destinação do seu patrimônio;

d) apreciar os recursos interpostos contra decisões da MESA DIRETORA, nas hipóteses previstas neste estatuto;

e) propor à Assembleia Geral o número de membros a serem eleitos do CONSELHO DELIBERATIVO, observado o limite máximo previsto no § 1.º deste artigo.

§ 1.º - O CONSELHO DELIBERATIVO será constituído por 180 (cento e oitenta) membros.

I - A cada biênio haverá eleição para renovação de 1/3 (um terço) dos membros do Conselho Deliberativo que tenham alcançado o final do mandato de 6 (seis) anos (§ 3.º do presente artigo).

II - São considerados membros natos do Conselho Deliberativo todos os Presidentes, Vice-Presidentes, Secretários, Tesoureiros Gerais, Tesoureiros e Diretores de Patrimônio da Diretoria Executiva, que tenham exercido tais cargos até dezembro de 1997, não se computando tais conselheiros no número fixado no § 1.º do presente artigo.

§ 2.º - Caberá ao CONSELHO DELIBERATIVO apreciar proposta da MESA DIRETORA sobre a fixação do número máximo de conselheiros a serem eleitos, dentro dos limites estabelecidos no § 1.º deste artigo, encaminhando-a à Assembleia Geral.

§ 3.º - O mandato dos membros do CONSELHO DELIBERATIVO será de (seis) anos, admitida a reeleição.

§ 4.º - Ocorrendo vacância do cargo de membro no CONSELHO DELIBERATIVO, a decisão sobre a substituição será apreciada na Assembleia Geral Extraordinária que for convocada para a primeira eleição subsequente dos membros desse órgão,

§ 5.º - O CONSELHO DELIBERATIVO terá um Presidente e quatro Vice-Presidentes escolhidos pelo órgão entre os seus membros, competindo-lhes:

I - ao Presidente:

a) convocar e presidir as reuniões do CONSELHO DELIBERATIVO, podendo indicar para fazê-lo em seu lugar o Vice-Presidente ou na sua ausência, qualquer de seus membros;

b) convocar, em conjunto com o Diretor Presidente, a Assembleia Geral.

II - aos Vice-Presidentes, substituir o Presidente em seus impedimentos ocasionais ou temporários, bem como exercer outras atribuições que lhes venham a ser fixadas pelo CONSELHO DELIBERATIVO, ao qual caberá a designação do Presidente, no caso de vaga;

§ 6.º - O CONSELHO DELIBERATIVO reunir-se-á:

I - ordinariamente, nas ocasiões próprias, para deliberar sobre as matérias previstas no inciso I, e nas alíneas "d" e "e" do inciso II do artigo 12;

II - extraordinariamente, sempre que necessário, para deliberar sobre as demais matérias de sua competência.

§ 7.º - As deliberações do CONSELHO DELIBERATIVO serão tomadas por maioria de votos, cabendo ao Presidente, além do próprio voto, o de qualidade no caso de empate, observadas as seguintes regras:

I - as reuniões ordinárias serão instaladas com a presença de $\frac{1}{4}$ (um quarto) de seus membros, que deliberarão por maioria;

II - as reuniões extraordinárias serão instaladas com a presença de metade mais 1 (um) de seus membros, sendo necessário o voto de $\frac{2}{3}$ (dois terços) dos presentes em favor da aprovação de suas deliberações; para que tenham eficácia.

§ 8.º - As reuniões serão convocadas pelo Presidente do CONSELHO DELIBERATIVO, ou por seu substituto designado na forma prevista neste estatuto, por qualquer dos meios estabelecidos no inciso II do art. 11, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos.

SEÇÃO III

DA MESA DIRETORA

Art. 13 - A MESA DIRETORA, além da competência que lhe é conferida no art. 15, tem como missão primordial cooperar com a DIRETORIA, somando e combinando esforços no desenvolvimento, avaliação e aprovação de estratégias visando ao alcance dos objetivos do EINSTEIN, e é integrada por 9 (nove) membros eleitos pelo CONSELHO DELIBERATIVO, dos quais ao menos 3 (três) médicos, com mandato de 6 (seis) anos, admitida uma única reeleição.

§ 1.º - São membros natos da MESA DIRETORA o Presidente e os Vice-Presidentes do CONSELHO DELIBERATIVO, com a mesma titularidade desses cargos, com as atribuições, deveres e responsabilidades previstas nos artigos 14 e 15.

§ 2.º - O teto etário para o exercício de cargo na MESA DIRETORA é de 76 (setenta e seis) anos, na data da eleição, podendo o CONSELHO DELIBERATIVO estender esse limite diante de circunstância ou situações que justifiquem ou recomendem essa medida, no estrito interesse do EINSTEIN.

Art. 14 - Compete ao Presidente, ou a seu substituto:

I- convocar e presidir as reuniões da MESA DIRETORA podendo indicar, para fazê-lo em seu lugar, o Vice-Presidente ou qualquer dos seus membros;

II- estabelecer as atribuições específicas dos Vice-Presidentes.

Parágrafo único - A substituição, temporária ou em virtude de vaga, de membros da MESA DIRETORA será feita da seguinte forma:

I - o Presidente será substituído pelo Vice-Presidente mais idoso ou, no seu impedimento, pelos demais, sempre por ordem de idade;

II - no caso de vaga da maioria ou de todos os cargos da MESA DIRETORA, o CONSELHO DELIBERATIVO deverá proceder a nova eleição, dentro de até 30 (trinta) dias da data da ocorrência da vacância.

Art. 15 - Compete à MESA DIRETORA:

I - estabelecer a orientação geral das atividades do EINSTEIN e as estratégias de sua atuação, por proposta da DIRETORIA, com vistas ao cumprimento de seu objeto social e à sua perenidade;

II - supervisionar e fiscalizar os atos da DIRETORIA, podendo examinar, em qualquer tempo, os registros contábeis, de controles, títulos e demais documentos do EINSTEIN;

III - orientar a fixação das atribuições específicas dos membros da DIRETORIA;

IV - decidir sobre recursos interpostos por ASSOCIADOS contra penalidades aplicadas pela DIRETORIA;

V - aprovar o Regimento Interno do EINSTEIN, disciplinando sua estrutura administrativa e organizacional, inclusive a instituição de comissões técnicas, grupos de trabalho, comitês ou assemelhados, como órgãos auxiliares da DIRETORIA;

VI - deliberar sobre as seguintes matérias de sua alçada decisória, por proposta da DIRETORIA:

- a) admissão de ASSOCIADOS;
- b) instituição de contribuições dos ASSOCIADOS;
- c) contratação e destituição motivada do auditor independente;
- d) criação de novas INSTITUIÇÕES, de que trata o § 1.º do artigo 3.º;
- e) programa anual de atividades com o respectivo orçamento de investimento e de custeio do EINSTEIN, com a indicação dos usos e fontes, estimativa de ingressos de recursos previstos na programação financeira e política de aplicação do patrimônio;
- f) a aquisição, alienação, arrendamento, a oneração ou imposição de gravames sobre bens imóveis, móveis, intangíveis e demais bens ou direitos do EINSTEIN, inclusive o estabelecimento do limite de representação passiva prevista no § 1.º do artigo 22;
- g) aprovação das demonstrações financeiras, do relatório e da prestação de contas da DIRETORIA, e dos pareceres do Conselho Fiscal e do auditor independente;
- h) proposta de alteração deste estatuto;
- i) operações de incorporação, fusão, cisão ou transformação envolvendo o EINSTEIN e associações congêneres;
- j) dissolução do EINSTEIN e a destinação do seu patrimônio.

Parágrafo único: as matérias previstas nas alíneas "h", "i" e "j" deste inciso ficam sujeitas à apreciação da Assembleia Geral Extraordinária, nos termos das alíneas "a", "c" e "d" do inciso II do artigo 10.

Art. 16 – A MESA DIRETORA estabelecerá e organizará o instituto denominado OS Einstein, que permita a qualificação do EINSTEIN como organização social de saúde, apto a firmar parcerias, convênios e contratos de gestão com entidades públicas nos âmbitos federal, distrital, estadual e municipal.

§ 1.º - A OS Einstein receberá subvenções sociais que sejam legalmente admitidas e, respeitado o teto legal, poderá remunerar os seus dirigentes.

§ 2.º - A contabilidade, as receitas e o patrimônio do EINSTEIN serão segregados da contabilidade e das receitas da OS Einstein, bem como de ativos que possam delas resultar.

§ 3.º - Todo patrimônio, receitas ou excedentes financeiros decorrentes das atividades da OS Einstein serão aplicados no território nacional e deverão ser investidos no cumprimento de sua finalidade, sendo vedada a distribuição de qualquer parcela do patrimônio, renda ou resultados positivos a instituidores, associados, benfeitores, conselheiros ou a qualquer outra pessoa física ou jurídica, inclusive em razão de desligamento, retirada ou falecimento, ressalvados os gastos despendidos e bens necessários ao seu funcionamento administrativo.

§ 4.º - É vedado aos conselheiros, administradores e dirigentes da OS Einstein exercer cargo de chefia ou função de confiança no Sistema Único de Saúde.

§ 5.º - A OS Einstein publicará anualmente, nos diários oficiais das unidades da federação em que porventura hajam sido firmados contratos de gestão, os respectivos relatórios financeiros e de execução.

§ 6.º - No caso de extinção da OS Einstein, os bens que integram o seu patrimônio, bem como os excedentes financeiros decorrentes de suas atividades, serão incorporados ao patrimônio de outra organização social da mesma área de atuação ou ao patrimônio do órgão público ou instituição pública na proporção dos recursos e dos bens por estes alocados nos termos do contrato de gestão.

§ 7.º - Na hipótese de o EINSTEIN obter e, posteriormente, perder a qualificação de organização social, seja no âmbito do Município, Estadual, Distrital ou Federal, o acervo patrimonial disponível, que haja sido adquirido com recursos públicos desses entes federativos durante o período em que perdurou aquela qualificação, será contabilmente apurado e transferido a outra pessoa jurídica qualificada como organização social, da mesma área de atuação, preferencialmente que tenha o mesmo objeto social, proporcionalmente ao recebido de cada um dos entes públicos.

§ 8.º - A OS Einstein será instituída e regulamentada por meio de regimentos preparados e aprovados pela MESA DIRETORA, que tem composição e atribuições normativas previstas em lei.

Art. 17 - A MESA DIRETORA reunir-se-á, ordinariamente, observadas as seguintes regras:

I - as deliberações da MESA DIRETORA serão tomadas por maioria de votos cabendo ao Presidente, além do próprio voto, o de qualidade no caso de empate;

II - as reuniões serão instaladas com a presença de metade mais um de seus membros, que deliberarão por maioria, ressalvado o disposto no inciso III;

III - serão deliberadas através de reunião extraordinária, com quorum de instalação de 3/4 (três quartos) de seus membros, as matérias previstas nas alíneas "h", "i" e "j" do inciso VI do artigo 15.

Art. 18 - As reuniões extraordinárias serão convocadas:

I - por decisão do Presidente da MESA DIRETORA ou pela maioria de membros da MESA DIRETORA;

II - a requerimento da maioria dos membros da MESA DIRETORA, devendo ser especificados os motivos da convocação.

§ 1.º - Se o Presidente da MESA DIRETORA deixar de fazer a convocação referida no inciso II deste artigo no prazo requerido, a reunião poderá ser convocada por aqueles que a solicitaram, mencionando tal circunstância.

§ 2.º - As reuniões extraordinárias da MESA DIRETORA somente devem deliberar sobre os assuntos constantes da respectiva pauta.

§ 3.ª - As convocações das reuniões da MESA DIRETORA, ordinárias e extraordinárias, poderão ser formalizadas por quaisquer dos meios estabelecidos nas alíneas "a", "b" e "c" do inciso II do artigo 11, com a antecedência mínima de 5 (cinco) dias corridos.

SEÇÃO IV

DA DIRETORIA

Art. 19 - A DIRETORIA compõe-se de 9 (nove) membros, eleitos pelo CONSELHO DELIBERATIVO com mandato de 6 (seis) anos, admitida uma única reeleição, sendo:

I - 1 (um) Diretor Presidente, preferivelmente MÉDICO;

II - até 8 (oito) Diretores Vice-Presidentes.

§ 1.º - Ao menos 1/3 (um terço) dos membros da DIRETORIA será composto por MÉDICOS.

§ 2.º - O teto etário para o exercício de cargo na DIRETORIA é de 70 (setenta) anos, na data da eleição, podendo o CONSELHO DELIBERATIVO estender esse limite diante de circunstâncias ou situações que justifiquem ou recomendem essa medida, no estrito interesse do EINSTEIN.

Art. 20 - Compete à DIRETORIA:

I - a gestão e a implementação das diretrizes institucionais do EINSTEIN e das estratégias aprovadas pela MESA DIRETORA, visando à consecução de seus fins sociais, cumprindo e fazendo cumprir este estatuto, o Regimento Interno e as deliberações dos demais órgãos de administração;

II - a deliberação sobre as matérias previstas nas alíneas "h", "i" e "j" do inciso VI do artigo 15 deste estatuto, submetendo-a à apreciação da MESA DIRETORA;

III - a abertura ou encerramento de dependências, filiais ou sucursais do EINSTEIN, no país ou no exterior;

IV - a aplicação aos ASSOCIADOS das penalidades previstas no artigo 8.º, com direito a recurso à MESA DIRETORA.

Art. 21 - Compete aos Diretores:

I - ao Diretor Presidente:

a) convocar a Assembleia Geral, em conjunto com o Presidente do Conselho Deliberativo, e presidi-la;

b) gerir as atividades sociais do EINSTEIN, nos termos do inciso I do artigo 20;

c) exercer a plena representação externa do EINSTEIN junto aos órgãos públicos e às instituições e entidades em geral, podendo delegar poderes;

d) encaminhar à MESA DIRETORA as propostas e recomendações da DIRETORIA;

e) convocar e presidir as reuniões da DIRETORIA;

f) presidir os atos públicos promovidos pelo EINSTEIN;

g) coordenar e fixar as atribuições específicas dos Diretores Vice-Presidentes, de acordo com a orientação da MESA DIRETORA, conforme inciso III do art. 15;

h) receber citação inicial, intimações, prestar depoimento pessoal em Juízo e formular declarações extrajudiciais podendo indicar, para fazê-lo em seu lugar, qualquer dos membros da DIRETORIA ou procurador com poderes especiais e expressos.

II- aos Diretores Vice-Presidentes, em conjunto com o Diretor Presidente, a supervisão e coordenação das INSTITUIÇÕES do EINSTEIN, referidas no artigo 3.º, e das áreas ou unidades de atuação do EINSTEIN, previstas no Regimento Interno, para as quais tiverem sido designados, bem como o exercício das demais atribuições que lhes forem fixadas pelo Diretor Presidente.

Art. 22 - A representação ativa e passiva do EINSTEIN será exercida pelos membros da DIRETORIA ou por procuradores, na forma deste artigo.

§ 1.º - Conterão as assinaturas conjuntas de dois membros da DIRETORIA, um deles obrigatoriamente o Presidente ou um dos Vice-Presidentes por ele expressamente designado para fazê-lo, em caráter geral ou específico, os atos que importem oneração ou alienação de bens móveis ou imóveis, transação ou renúncia de direitos, assunção de obrigações, assinaturas de contratos, bem como os que acarretem responsabilidade do EINSTEIN ou exonerem terceiros para com ele, por valores superiores ao limite estabelecido pela MESA DIRETORA a vigorar pelo prazo que fixar.

§ 2.º - Os demais atos poderão ser subscritos por dois Diretores, ou por dois procuradores, especificados no respectivo instrumento os limites, a extensão dos seus poderes e a duração do mandato.

§ 3.º - Observado o disposto nos parágrafos anteriores, o EINSTEIN poderá constituir procuradores para representá-lo isoladamente em:

I - mandatos com cláusula "*ad judícia*" inclusive, por prazo indeterminado, compreendendo, se especificados, os poderes para a prática de atos de renúncia, desistência, transação, recebimento e quitação;

II - atos especificamente discriminados nos respectivos instrumentos de mandato, exceto os mencionados no § 1.º deste artigo.

§ 4.º - Na nomeação de procuradores o EINSTEIN será representado por dois membros da DIRETORIA.

Art. 23 - A DIRETORIA reunir-se-á sempre que os interesses sociais o exigirem, com a presença de metade mais um de seus membros, deliberando por maioria de votos dos membros presentes.

Art. 24 - A substituição dos membros da DIRETORIA será feita da seguinte forma:

I - nos casos de substituição temporária:

a) o Diretor Presidente será substituído pelo Diretor Vice-Presidente por ele designado;

b) as substituições temporárias dos membros da DIRETORIA serão exercidas por substituto que vier a ser indicado pelo Diretor Presidente.

II - nos casos de substituição definitiva por vacância de qualquer dos cargos da DIRETORIA, a MESA DIRETORA deliberará sobre a substituição.

SEÇÃO V

CONSELHO FISCAL

Art. 25 - O EINSTEIN terá um CONSELHO FISCAL composto por 5 (cinco) membros efetivos, eleitos pela Assembleia Geral, com mandato de seis anos, observadas as seguintes regras:

I - é indelegável a função de membro do CONSELHO FISCAL;

II - são elegíveis para o CONSELHO FISCAL os que tiverem formação ou experiência nas áreas contábil, de auditoria ou de gestão, planejamento e controles financeiros;

III - não podem ser eleitos para o CONSELHO FISCAL membros da MESA DIRETORA, da DIRETORIA, empregados do EINSTEIN e nem seus cônjuges ou parentes, até o terceiro grau;

IV – membros do CONSELHO DELIBERATIVO que se licenciarem dos cargos neste órgão poderão ser eleitos para o CONSELHO FISCAL.

Parágrafo único – No caso de vacância de conselheiro fiscal, a MESA DIRETORA indicará o respectivo substituto “ad referendum” da primeira Assembleia Geral subsequente, para que exerça suas funções até o término do mandato do substituído.

Art. 26 - O CONSELHO FISCAL reunir-se-á:

I - ordinariamente, até a primeira quinzena de abril de cada ano, mediante convocação do seu Presidente, efetuado com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência, para cumprimento do disposto no inciso III, do art. 27 deste estatuto; e

II - extraordinariamente, sempre que convocado com a antecedência de pelo menos 8 (oito) dias, pelo seu Presidente, pela maioria de seus membros ou pela MESA DIRETORA.

Art. 27 - Compete ao CONSELHO FISCAL:

I - fiscalizar os atos dos órgãos de administração e examinar, a qualquer tempo, os registros, títulos e documentos do EINSTEIN;

II - acompanhar os trabalhos dos auditores externos independentes, inclusive através de reuniões semestrais, solicitando as informações e esclarecimentos que julgarem necessários para o desempenho do seu trabalho;

III - examinar o balanço, as contas e demais demonstrações financeiras e o relatório anual de gestão apresentados pelos órgãos da administração, emitindo os competentes pareceres com base na manifestação dos auditores externos, a serem submetidos à deliberação da Assembleia Geral;

IV - comunicar ao CONSELHO DELIBERATIVO, à MESA DIRETORA, à DIRETORIA, e à Assembleia Geral as ocorrências e apurações que entenderem objeto de manifestação desses órgãos;

V - opinar sobre relatórios de desempenho financeiro e contábil e sobre as operações patrimoniais realizadas, emitindo pareceres para os órgãos de administração;

VI - solicitar, quando considerar necessário para o bom desempenho de suas atribuições, reuniões com a MESA DIRETORA ou com a DIRETORIA, ou com membros desses órgãos;

VII - eleger seu próprio Presidente;

VIII – Convocar a Assembleia Geral se os órgãos da administração retardarem por mais de 1 (um) mês essa convocação, e a extraordinária, sempre que ocorrerem motivos graves ou urgentes, incluindo na agenda das assembleias as matérias que considerarem necessárias.

§ 1.º – No exercício de suas atribuições, o CONSELHO FISCAL, por qualquer de seus membros, poderá solicitar aos órgãos da administração do EINSTEIN:

I – cópias das atas de suas reuniões, dos balancetes e demais demonstrações financeiras elaboradas periodicamente, bem como dos relatórios de execução de orçamento;

II – esclarecimentos ou informações que considerar necessárias para o exercício de sua função fiscalizadora inclusive, elaboração de demonstrações financeiras ou contábeis especiais.

§ 2.º – Os membros do CONSELHO FISCAL poderão assistir às reuniões do CONSELHO DELIBERATIVO, da MESA DIRETORA ou da DIRETORIA, em que se deliberar sobre os assuntos em que devam opinar.

§ 3.º – O CONSELHO FISCAL designará ao menos um de seus membros para que compareça às reuniões da Assembleia Geral e responda aos pedidos de informações formulados pelos ASSOCIADOS.

SEÇÃO VI

DAS DISPOSIÇÕES COMUNS AO CONSELHO DELIBERATIVO, À MESA DIRETORA, À DIRETORIA E AO CONSELHO FISCAL

Art. 28 - Os membros do CONSELHO DELIBERATIVO, da MESA DIRETORA, da DIRETORIA e do CONSELHO FISCAL:

I - serão considerados eleitos, na respectiva votação, os candidatos que obtiverem o maior número de votos;

II – deverão empregar no exercício de suas funções o cuidado e diligência requeridos pelo cargo, exercendo as atribuições que a lei e o estatuto lhe conferem, com vistas ao alcance dos objetivos sociais e interesses do EINSTEIN;

III - perderão o seu mandato na hipótese de ausência injustificada a 3 (três) reuniões, consecutivas ou não, por ano;

IV - permanecerão em seus cargos, após o término dos respectivos mandatos, até a eleição e posse de seus substitutos;

V - serão investidos em seus respectivos cargos mediante termos de posse lavrados nos registros de atas das reuniões;

VI - não serão remunerados pelo exercício de seus cargos;

VII - não responderão, nem mesmo subsidiariamente, pelas obrigações do EINSTEIN exceto se, dentro de suas atribuições ou poderes, agirem com culpa ou dolo, hipótese em que ficarão individualmente responsáveis.

§ 1.º - Admite-se a realização das reuniões, ou a participação nelas, por tele ou videoconferência ou outro meio eletrônico, quando indispensável à tomada de deliberações relevantes e urgentes.

§ 2.º - As atas e outras formas de registro dos temas tratados e das decisões adotadas serão divulgadas a todos os membros do respectivo órgão.

§ 3.º - É assegurada ao CONSELHO DELIBERATIVO e à MESA DIRETORA competência concorrente à da DIRETORIA para a formulação de proposta de reforma deste estatuto.

CAPÍTULO V

DOS ÓRGÃOS DE APOIO À ADMINISTRAÇÃO

SEÇÃO I

DOS SISTEMAS DE CONTROLES E PREVENÇÃO

Art. 29 - O REGIMENTO INTERNO disporá sobre a instituição de órgãos de apoio à governança do EINSTEIN, disciplinando sua denominação, composição, atribuições, alçadas e responsabilidades, voltados para:

I- avaliação e acompanhamento dos sistemas de controles internos, de *compliance* e de qualidade das demonstrações financeiras e dos trabalhos da auditoria interna e do auditor independente;

II- gestão de pessoas e planejamento de sucessão nos órgãos do Einstein (artigo 9.º);

III- gestão, monitoramento e controle de riscos;

IV- conduta, posturas éticas e prevenção de conflitos de interesse.

SEÇÃO II

DO CONSELHO CONSULTIVO

Art. 30 - O EINSTEIN manterá CONSELHO CONSULTIVO, órgão de apoio à administração e de assessoramento à DIRETORIA integrado por número de membros estabelecido pelo CONSELHO DELIBERATIVO e por ele escolhidos entre representantes de segmentos da sociedade civil de notória representação e idoneidade, com mandato de 6 (seis) anos, admitida a reeleição por igual período, dele fazendo parte como membros natos:

I – o Presidente do CONSELHO DELIBERATIVO;

II – o Presidente em exercício da Federação Israelita do Estado de São Paulo;

III – o Presidente em exercício da Confederação Israelita do Brasil.

Art. 31 - Compete ao CONSELHO CONSULTIVO manifestar-se sobre quaisquer temas, por convocação do seu Presidente, inclusive:

I - colaborar com o EINSTEIN na consecução dos fins sociais, opinando e sugerindo o que for necessário;

II - aconselhar a Diretoria em assuntos relevantes que digam respeito ao plano diretor do EINSTEIN e suas estratégias de desenvolvimento e expansão, quando por ela consultado, devendo dela receber, para tanto, com a antecedência devida, as informações necessárias ao bom desempenho dessa função;

III - opinar sobre o destino a ser dado ao patrimônio social, no caso de dissolução do EINSTEIN;

IV - comunicar à MESA DIRETORA atos exorbitantes da DIRETORIA que atentem contra os fins do EINSTEIN.

Parágrafo único – O Presidente do CONSELHO CONSULTIVO, quando convidado, poderá participar das reuniões da MESA DIRETORA, sem direito a voto.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES DIVERSAS

SEÇÃO I

DO PATRIMÔNIO

Art. 32 - O patrimônio do EINSTEIN será constituído:

I - das contribuições dos ASSOCIADOS;

II – por doações, auxílios e subvenções que lhes forem destinadas, inclusive provenientes de convênios celebrados com órgãos e entidades governamentais e instituições privadas;

III – proventos auferidos dos serviços prestados pelo EINSTEIN em caráter oneroso;

IV – por subvenções ou dotações orçamentárias oriundas de orçamentos públicos, decorrentes de co-participação em programas, projetos ou atividades com objetivos afins, ou ainda por recursos nacionais ou internacionais oriundos de instituições congêneres para viabilizar a concretização dos objetivos propostos;

V - legados e doações testamentárias;

VI – por toda e qualquer outra renda, receita, ganhos, ingressos ou acréscimos patrimoniais, a qualquer título ou de retorno proporcionado pelos seus bens móveis, imóveis e direitos de que for titular ou beneficiária.

SEÇÃO II

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 33 - O exercício social inicia-se no dia 1º de janeiro e termina no dia 31 de dezembro de cada ano,

Art. 34 - No encerramento do exercício social, serão elaboradas as seguintes demonstrações financeiras com observância dos princípios fundamentais de contabilidade e as Normas Brasileiras de Contabilidade:

I - balanço patrimonial;

II - demonstração das despesas e de receitas do período;

III - demonstração do resultado do exercício;

IV - demonstração das origens e aplicações de recursos;

V - demonstração das aplicações de recursos.

Parágrafo primeiro: O EINSTEIN não distribui entre os seus membros, conselheiros, diretores ou doadores, eventuais excedentes operacionais, brutos ou líquidos, dividendos, bonificações, vantagens, benefícios, participações ou parcelas do seu patrimônio, auferidos mediante o exercício de suas atividades, os quais serão integralmente aplicados na consecução do seu objetivo social.

Parágrafo segundo: As demonstrações financeiras previstas neste artigo serão submetidas ao exame de auditoria independente contratada pelo EINSTEIN.

CAPÍTULO VII

DA DISSOLUÇÃO

Art. 35 – Compete à Assembleia Geral Extraordinária deliberar sobre a dissolução do EINSTEIN, conforme estabelecido na alínea “d” do inciso II do artigo 10, observadas as seguintes regras:

I – A decisão da Assembleia Geral que aprovar a dissolução do EINSTEIN ficará sujeita à ratificação de nova Assembleia Geral a ser realizada até 30 (trinta) dias após a deliberação adotada de sua dissolução e extinção.

II - Decidida e ratificada a dissolução do EINSTEIN, seu eventual patrimônio remanescente será destinado a entidades beneficentes certificadas que venham a ser escolhidas pela Assembleia Geral, ou a entidades públicas, nos termos da lei.

CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

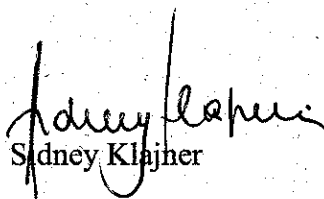
Art. 36 - Em caráter excepcional e como preitos de homenagem na forma do antigo estatuto social, são reconfirmados os títulos inamovíveis e vitalícios de Presidentes de Honra do EINSTEIN à Senhora Ema G. Klabin, Dr. Manoel Tabacow Hidal e Dr. Jozef Féher.

Art. 37 - Os diversos nomes inscritos nos murais e placas do HIAE, lidos na Assembleia Geral de 26 de novembro de 1994, foram aprovados e ficaram registrados em livro próprio e só será permitida a sua supressão ou mudança de local mediante decisão da MESA DIRETORA.

§ 1.º - Novos murais e placas, desde que aprovados pela MESA DIRETORA, serão inscritos e registrados no livro próprio mencionado neste artigo.

§ 2.º - São mantidos e considerados títulos honoríficos os já concedidos pelo EINSTEIN aos seus fundadores, beneméritos e patronos.

Art. 38 – Este Estatuto com as modificações estabelecidas entrará em vigor na data de sua aprovação, revogadas as disposições anteriores.



Sidney Klajner

Presidente da Assembleia
Presidente da Diretoria da Sociedade

ANEXO V

CCB e Escritura de Emissão de CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO
N.º 6550413

I – PREÂMBULO

Quadro I – EMITENTE DA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO		
Nome: SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA HOSPITAL ALBERT EINSTEIN (" <u>Emitente</u> ") CNPJ: 60.765.823/0001-30 Endereço: Avenida Albert Einstein, n.º 627 Cidade: São Paulo E-mail: patricia.lsantos@einstein.br com cópia para rogeria.magalhaes@einstein.br luiza.herkenhoff@einstein.br Estado: SP Telefone: (11) 2151-1233 CEP 05652-000		
Quadro II – CARACTERÍSTICAS DA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO		
VALOR DO PRINCIPAL: R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) (" <u>Valor do Principal</u> ").	ENCARGOS: ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA Não haverá atualização monetária incidente sobre o saldo devedor do Valor do Principal. JUROS TAXA DE JUROS: Sobre o saldo do Valor do Principal incidirão juros remuneratórios correspondentes a 97,50% (noventa e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, <i>over</i> extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (" <u>B3</u> "), no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br) (" <u>Taxa DI</u> "), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos desde a Data de Desembolso, ou última data de pagamento de juros, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento desta Cédula (" <u>Juros</u> "). DESPESAS Despesas de registro e formalização desta	DATA DE EMISSÃO: 30 de janeiro de 2025 DATA DE DESEMBOLSO: Em até 2 (dois) Dias Úteis após o cumprimento das Condições Suspensivas para Desembolso (conforme definidas na Cláusula 2, Parágrafo Décimo Quarto) (" <u>Data de Desembolso</u> "). LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo PRAÇA DE PAGAMENTO: São Paulo VENCIMENTO DESTA CÉDULA: As "Datas de Pagamento" da tabela constante do <u>Anexo I</u> , observadas a "Cláusula 1 – Da Promessa de Pagamento", a "Cláusula 8 – Da Oferta de Pagamento Antecipada" e a "Cláusula 9 – Do Vencimento Antecipado".
TRIBUTOS: Aos novos tributos e eventuais majorações dos já existentes, aplica-se o disposto na "Cláusula 14 – Do Pagamento de Tributos".		

	Cédula conforme "Cláusula 13 – Das Despesas".	
Quadro III – GARANTIAS		
Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre esta CCB.		
Quadro IV – CONTA CORRENTE PARA LIBERAÇÃO		
Banco Banco Safra S.A.	Agência 0093	N.º da Conta Corrente 100001-7
Quadro V – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS		
Os recursos líquidos obtidos pela Emitente com a emissão desta CCB serão destinados, até Data de Vencimento (conforme abaixo definida), nos termos do cronograma constante do <u>Anexo III</u> abaixo, para a construção, reforma, expansão, desenvolvimento e/ou aquisição de empreendimentos imobiliários (" <u>Empreendimentos Lastro</u> "), bem como ao pagamento de aluguéis dos Empreendimentos Lastro, nos imóveis descritos no <u>Anexo III</u> desta CCB (" <u>Imóveis</u> ").		
Quadro VI – CONSIDERANDOS		
CONSIDERANDO QUE, a fim de viabilizar o desenvolvimento dos Empreendimentos Lastro, a Emitente pretende obter financiamento junto ao Banco Safra S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 2.100, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("<u>CNPJ</u>") sob o n.º 58.160.789/0001-28 ("<u>Safra</u>" ou, assim como qualquer endossatário ou cessionário desta Cédula, adiante referido como "<u>Credor</u>"), e o Safra pretende conceder financiamento nos termos desta Cédula de Crédito Bancário n.º 6550413 ("<u>Cédula</u>" ou "<u>CCB</u>"); CONSIDERANDO QUE o Safra tem interesse em negociar os direitos de crédito decorrentes desta Cédula, com valor de principal de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), que deverá ser pago pela Emitente acrescidos dos Juros incidentes sobre o saldo devedor, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força desta CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nesta CCB (em conjunto, "<u>Crédito Imobiliário</u>"); CONSIDERANDO QUE o Safra pretende ceder o Crédito Imobiliário para a Virgo Companhia de Securitização, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("<u>CVM</u>"), categoria S2, sob o n.º 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08 ("<u>Securitizadora</u>") nos termos da Cláusula 15 desta CCB; CONSIDERANDO QUE a Securitizadora, já como credora da CCB e titular do Crédito Imobiliário, pretende emitir 1 (uma) cédula de crédito imobiliário ("<u>CCI</u>"), sem garantia real imobiliária, para representar integralmente o Crédito Imobiliário, nos termos do "<i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural</i>", a ser celebrado entre a Securitizadora e a Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o n.º 07.253.654/0001-76, na qualidade de instituição custodiante ("<u>Instituição Custodiante</u>"); CONSIDERANDO QUE a Securitizadora, na qualidade de titular do Crédito Imobiliário, representado integralmente pela CCI, utilizará o mesmo como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da sua 248ª (ducentésima quadragésima		

oitava) emissão, em série única ("CRI" e "Emissão", respectivamente), de acordo com o "*Termo de Securitização de Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 248ª (Ducentésima Quadragésima Oitava) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein*" ("Termo de Securitização"), a ser celebrado entre a Securitizadora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.343.682/0001-38 na qualidade de agente fiduciário ("Agente Fiduciário dos CRI"); e

CONSIDERANDO QUE a Emitente pretende contratar determinadas instituições autorizadas no âmbito da Resolução da CVM n.º 161, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, para realizar a estruturação e distribuição de valores mobiliários responsáveis pela distribuição dos CRI ("Coordenadores"), nos termos da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430"), da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), da Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118"), e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes ("Oferta" e "Operação de Securitização"), por meio do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 248ª (Ducentésima Quadragésima Oitava) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização*" a ser celebrado entre a Securitizadora, os Coordenadores e a Emitente ("Contrato de Distribuição").

A Emitente RESOLVE emitir esta Cédula de acordo com os termos e condições abaixo.

II – CLÁUSULAS

CLÁUSULA 1. Da Promessa de Pagamento – A Emitente, qualificada no Quadro I do Preâmbulo acima, pagará na Praça de Pagamento (indicada no Quadro II do Preâmbulo) por esta Cédula, emitida nos termos da legislação vigente, em favor do Credor, ou à sua ordem, nas datas, termos e condições previstos nesta Cédula, no Preâmbulo e em seu Anexo I ("Datas de Pagamento"), a dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível, correspondente ao Valor do Principal desembolsado e não amortizado desta Cédula, acrescido dos Juros e dos demais encargos aqui estabelecidos, conforme previsto na Cláusula 4 desta Cédula ("Dívida").

Parágrafo Primeiro - Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, com recebimento de reservas pelos Coordenadores, nos termos da Resolução CVM 160, inexistindo valores máximos ou mínimos, por meio do qual os Coordenadores verificarão a demanda do mercado pelos CRI.

CLÁUSULA 2. Do Objeto e Liberação do Crédito e da Destinação de Recursos – O objeto desta Cédula é a concessão, pelo Credor, de financiamento no Valor do Principal, conforme previsto no Quadro II do Preâmbulo, para utilização pela Emitente, única e exclusivamente, para a finalidade descrita no Quadro V do Preâmbulo, sem prejuízo do disposto na Cláusula 9, alínea "ii" desta Cédula.

Parágrafo Primeiro - Os recursos líquidos a serem captados pela Emitente com esta CCB serão destinados, em sua integralidade, diretamente pela Emitente, para pagamento de gastos, custos e despesas ("Custos e Despesas Destinação"), ainda não incorridos diretamente, atinentes à construção, reforma, expansão, desenvolvimento e/ou aquisição, bem como ao pagamento de aluguéis dos Empreendimentos Lastro, nos termos do Quadro V do Preâmbulo, descritos no Anexo III desta CCB, observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Empreendimentos Lastro, conforme previsto no Anexo III à presente CCB, e o Cronograma Indicativo (conforme definido abaixo) da destinação dos recursos previsto no Anexo III desta CCB ("Destinação dos Recursos"), até a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização, sendo certo que, ocorrendo, Pagamento Antecipado por Evento de Retenção de Tributos (conforme abaixo definido), Oferta de Resgate Antecipado (conforme

abaixo definida) ou vencimento antecipado da CCB, as obrigações da Emitente e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI referentes à Destinação dos Recursos perdurarão até a data de vencimento dos CRI ou até a integral Destinação dos Recursos ser efetivada, caso a integral Destinação dos Recursos ocorra anteriormente à Data de Vencimento dos CRI.

Parágrafo Segundo - Os recursos a serem destinados aos Empreendimentos Lastro serão integralmente utilizados pela Emitente, nas porcentagens indicadas na tabela 2 do Anexo III. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Lastro, conforme descrita na tabela 2 do Anexo III, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos titulares de CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento a esta CCB e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Lastro.

Parágrafo Terceiro - Com relação ao cronograma indicativo constante da tabela 3 do Anexo III, tal cronograma é meramente indicativo e não vinculante ("Cronograma Indicativo"), de modo que, se necessário, a Emitente poderá destinar os recursos provenientes do desembolso da CCB em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação de realizar a integral destinação dos recursos até a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização. Desse modo se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, **(i)** não será necessário notificar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar esta CCB ou o Termo de Securitização e **(ii)** não estará caracterizada qualquer hipótese de vencimento antecipado da CCB ou resgate antecipado dos CRI, ou de qualquer outra penalidade ou ônus à Emitente, nos termos desta CCB e do Termo de Securitização, desde que a Emitente realize a integral destinação dos recursos até a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização.

Parágrafo Quarto - A Emitente poderá, a qualquer tempo, até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimentos Lastro e/ou Contratos de Locação (conforme abaixo definidos) para que sejam também objeto de destinação de recursos, observado o cumprimento por parte dos imóveis e/ou dos novos contratos de locação dos requisitos para constituição do lastro, conforme decisão dos titulares de CRI reunidos em assembleia especial, e observado que os novos contratos de locação, se inseridos, deverão ter sido celebrados anteriormente à emissão dos CRI, nos termos do Parágrafo Sétimo abaixo. Caso proposta pela Emitente, tal inserção deverá ser aprovada se **não houver objeção** por titulares de CRI em assembleia especial que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), em primeira ou segunda convocação. Caso a referida assembleia especial de titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Emitente para a inserção de novos imóveis e/ou contratos de locação será considerada aprovada, e deverá ser celebrado aditamento ao Termo de Securitização, à Escritura de Emissão de CCI e à esta CCB, para formalizar a inclusão dos novos imóveis e/ou contratos de locação, conforme o caso.

Parágrafo Quinto - A inserção de novos imóveis e/ou contratos de locação nos termos do Parágrafo Quarto acima deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação escrita pela Emitente nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar assembleia especial de titulares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção de novos imóveis e/ou contratos de locação seja aprovada pelos titulares de CRI, conforme aprovado em assembleia especial, esta deverá ser refletida por meio de aditamento à presente CCB, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da assembleia especial de titulares de CRI ou da data prevista para sua realização, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à efetiva alteração da Destinação de Recursos em questão.

Parágrafo Sexto - Os recursos a serem destinados às despesas de pagamento de aluguéis referentes aos contratos de locação ("Contratos de Locação") dos Empreendimentos Lastro encontram-se descritos na tabela 4 do Anexo III desta CCB, sendo certo que os montantes securitizados com base nestes aluguéis se limitam ao valor e duração dos Contratos de Locação em vigor não considerando valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações dos Contratos de Locação ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis, que possam vir a ser firmados no futuro.

Parágrafo Sétimo - Para fins de esclarecimento quanto à destinação referente às despesas de pagamento de aluguéis dos Empreendimentos Lastro:

- (i) conforme disposto no Parágrafo Sexto acima, os termos dos referidos Contratos de Locação estão especificados na tabela 4 do Anexo III desta CCB, assim como constarão do Termo de Securitização, contendo, no mínimo, a identificação dos valores envolvidos, o detalhamento das despesas, a especificação individualizada dos Empreendimentos Lastro vinculados a cada Contrato de Locação (restando claro a vinculação entre os Contratos de Locação e os respectivos Empreendimentos Lastro), e a equiparação entre despesa e lastro;
- (ii) esta CCB representa Crédito Imobiliário devido pela Emitente independentemente de qualquer evento futuro, sendo certo que o montante desta CCB a ser destinado para pagamento dos aluguéis é limitado ao valor e à duração dos Contratos de Locação em vigor, não constando dele, nos termos do Parágrafo Sexto acima, valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações destes Contratos de Locação ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis que possam vir a ser firmados no futuro;
- (iii) os Contratos de Locação e respectivas despesas serão objeto de verificação pelo Agente Fiduciário dos CRI, ao qual deverão ser apresentados comprovantes de pagamentos e demais documentos que comprovem tais despesas;
- (iv) estão sendo estritamente observados os subitens (i) a (ix) do item 2.4.1 do Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE, de 1 de março de 2021;
- (v) a Emitente e o Coordenador Líder assinarão declaração, substancialmente na forma do Anexo VII constante do Termo de Securitização, certificando que as partes dos Contratos de Locação (locador e locatário) não são do mesmo grupo econômico da Emitente; e
- (vi) todos os Contratos de Locação foram celebrados anteriormente à emissão dos CRI, caracterizando relações previamente constituídas.

Parágrafo Oitavo - Tendo em vista que parte dos Custos e Despesas Destinação têm como destinação o pagamento de aluguéis devidos pela Emitente no âmbito dos Contratos de Locação descritos na tabela 4 do Anexo III desta CCB, as locadoras dos respectivos imóveis, na condição de credoras dos respectivos aluguéis devidos pela Emitente, poderão ceder a totalidade ou parte do fluxo destes aluguéis para utilização como lastro clássico em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

Parágrafo Nono - O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a Destinação de Recursos nos termos previstos nesta Cláusula 2 e no Termo de Securitização.

Parágrafo Décimo - A Emitente deverá prestar contas, ao Agente Fiduciário dos CRI, sobre a Destinação dos Recursos obtidos com a Emissão aplicados aos Empreendimentos Lastro. Nesse sentido, a Emitente (i) encaminhará para a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre social (ou, no semestre em que ocorrer a data de vencimento dos CRI ou,

ainda, até que os recursos sejam utilizados na integralidade, caso ocorra antes da data de vencimento dos CRI), relatório no formato constante do Anexo II desta CCB devidamente assinado por seu diretor financeiro ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado a cada Empreendimento Lastro durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e (ii) no mesmo prazo, enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI (ou disponibilizará *link* para consulta online) os respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos para os Empreendimentos Lastro (notas fiscais, notas de débito e faturas, comprovantes de pagamento, por exemplo) ("Documentos Comprobatórios").

Parágrafo Décimo Primeiro - Uma vez atingido o valor da destinação do Valor do Principal, que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, exclusivamente nos termos do Parágrafo Décimo acima e observados os critérios constantes do relatório cujo modelo consta como Anexo II a esta CCB, a Emitente e o Agente Fiduciário dos CRI ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata o Parágrafo Décimo acima, exceto se em razão de determinação de autoridades ou atendimento a normas, for necessária qualquer comprovação adicional. Sempre que solicitado por qualquer autoridade ou pelo Agente Fiduciário, para fins de atendimento às normas e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Emitente deverá encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI o Relatório de Verificação e os Documentos Comprobatórios no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou em prazo menor, se assim determinado por autoridade competente.

Parágrafo Décimo Segundo - Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base exclusivamente nos mesmos, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Emitente na forma acima prevista.

Parágrafo Décimo Terceiro - A Emitente será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos ao Valor do Principal desta CCB.

Parágrafo Décimo Quarto - Para os fins da presente cláusula, fica certo e disposto que o Agente Fiduciário dos CRI não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Lastro, estando tal acompanhamento restrito ao envio, pela Emitente ao Agente Fiduciário dos CRI do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios.

Parágrafo Décimo Quinto - Em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") n.º 5.118, de 1 de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118"), os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Emitente para operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Emitente, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis 05 (R1), recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

Parágrafo Décimo Sexto - Para fins de atendimento ao Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE, a tabela 5 do Anexo III a esta CCB demonstra a capacidade da Emitente de destinar aos Empreendimentos Lastro todo o montante de recursos que será obtido com a Emissão, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tal, o montante de recursos até o momento despendido, bem como a destinação de recursos já programada em função de outros CRI já emitidos.

Parágrafo Décimo Sétimo - O financiamento ora contratado será efetivado em um único desembolso, no Valor do Principal com as deduções previstas nesta CCB ("Valor Líquido do Crédito"), na Data de Desembolso indicada no Quadro II do Preâmbulo, desde que verificado, cumulativamente, o cumprimento

das condições suspensivas estabelecidas abaixo ("Condições Suspensivas para Desembolso"):

- (i) apresentação, ao Credor, da via negociável da CCB e da via não negociável da CCB, devidamente assinadas pela Emitente;
- (ii) fornecimento pela Emitente, nos prazos estabelecidos, ao Credor, de todas as informações necessárias para atender aos requisitos de emissão desta CCB, e que as informações fornecidas sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais na Data de Desembolso;
- (iii) obtenção, pela Emitente, quando aplicável, de toda e qualquer aprovação societária e/ou de terceiros para a emissão da presente CCB e dos demais documentos da emissão dos CRI, bem como assunção das respectivas obrigações destes decorrentes e registro das referidas aprovações societárias no registro civil de pessoas jurídicas competentes;
- (iv) contratação e remuneração, às expensas da Emitente, dos prestadores de serviço relacionados à realização da emissão desta CCB, da CCI e dos CRI;
- (v) recolhimento pela Emitente, quando aplicável, de quaisquer tributos, tarifas ou emolumentos incidentes sobre os registros necessários para emissão desta CCB, da CCI e dos CRI;
- (vi) cumprimento pela Emitente, quando aplicável, de toda e qualquer obrigação assumida em razão da emissão desta CCB e/ou do Contrato de Distribuição;
- (vii) manutenção das declarações e dos compromissos prestados ou assumidos nesta Cédula, conforme o caso, pela Emitente;
- (viii) efetiva subscrição e integralização da totalidade dos CRI;
- (ix) não imposição de exigências pela B3, CVM ou da Associação Nacional de Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA") que torne a emissão dos CRI impossível;
- (x) não seja verificado qualquer Evento de Vencimento Antecipado nos termos desta CCB; e
- (xi) sejam atendidas todas as condições precedentes do Contrato de Distribuição.

Parágrafo Décimo Quinto - Caso qualquer uma das Condições Suspensivas para Desembolso não seja verificada ou expressamente renunciada pelo Credor, até a Data de Desembolso indicada no Quadro II do Preâmbulo, os negócios jurídicos avençados nesta Cédula permanecerão ineficazes, nos termos do artigo 125 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("Código Civil"), estando o Credor desobrigado a realizar o desembolso.

Parágrafo Décimo Sexto - Atendidas as Condições Suspensivas para Desembolso descritas acima, o Valor Líquido do Crédito será creditado diretamente na Conta Corrente para Liberação de titularidade da Emitente, indicada no Quadro IV do Preâmbulo. O crédito será feito por meio de transferência e/ou TED (Transferência Eletrônica Disponível) a ser realizada pelo Safra ou por outra forma acordada entre as Partes, desde que permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

Parágrafo Décimo Sétimo - Desde que observados os termos desta Cédula, a transferência, mediante quaisquer meios legais estabelecidos entre as Partes, do Valor Líquido do Crédito efetuada pelo Credor a crédito da Emitente, conforme previsto no Quadro II do Preâmbulo, caracterizará a efetivação do

empréstimo contratado nesta Cédula.

CLÁUSULA 3. Da Vinculação à Operação de Securitização – Esta CCB será endossada para a Securitizadora, nos termos da Cláusula 15 abaixo, para fins da securitização do Crédito Imobiliário relativo a esta CCB, para compor o lastro dos CRI, conforme estabelecido no Termo de Securitização.

Parágrafo Primeiro - Esta CCB e o Crédito Imobiliário dela decorrente serão representados por 1 (uma) CCI, a ser emitida pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, e custodiada pela Instituição Custodiante, de acordo com as normas previstas na Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei n.º 10.931"), a qual comporá o lastro dos CRI, a serem ofertados por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Segundo - A Emitente declara ter ciência e concorda que, uma vez ocorrido o desembolso desta CCB e do Crédito Imobiliário, representado pela CCI, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade desta CCB e do Crédito Imobiliário, representado pela CCI, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos titulares de CRI.

Parágrafo Terceiro - Considerando o disposto no Parágrafo Quarto abaixo, a liquidação dos CRI será precedida da efetiva transferência à Securitizadora do Crédito Imobiliário que lastreia os CRI, mediante endosso desta CCB. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência do Crédito Imobiliário à Securitizadora serão observadas anteriormente à liquidação dos CRI.

Parágrafo Quarto - A Instituição Custodiante será responsável pela guarda eletrônica dos documentos comprobatórios do Crédito Imobiliário, quais sejam, esta CCB, o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI.

Parágrafo Quinto - A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

Parágrafo Sexto - Adicionalmente, sempre que houver aditamento à presente CCB, a Emitente obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do referido aditamento para fins de custódia.

Parágrafo Sétimo - Nos termos do parágrafo 2º do artigo 34 da Resolução CVM 60, a Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos documentos comprobatórios dos direitos creditórios.

Parágrafo Oitavo - A Securitizadora e a Instituição Custodiante poderão solicitar quaisquer documentos comprobatórios adicionais que julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do direito creditório e da correspondente operação que o lastreia.

Parágrafo Nono - Serão considerados "Documentos da Operação", em conjunto, os seguintes documentos

em conjunto: (i) a presente Cédula, (ii) a Escritura de Emissão de CCI, (iii) o Termo de Securitização, (iv) o Contrato de Distribuição, (v) a Lâmina da Oferta (conforme definida nos prospectos); (vi) os prospectos preliminar e definitivo da Oferta, e (vii) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima e à Emissão.

CLÁUSULA 4. Da Amortização, Dos Encargos e Demais Acréscimos Financeiros – O saldo devedor do Valor do Principal será amortizado nos meses de janeiro e julho de cada ano pela Emitente conforme datas e percentuais previstos no Cronograma de Pagamento constante do Anexo I desta Cédula, sendo a primeira parcela devida em 15 de janeiro de 2027 e a última em 15 de janeiro de 2030 ("Data de Vencimento").

Parágrafo Primeiro - Sobre o Valor do Principal, a Emitente pagará os Juros mencionados no Preâmbulo, que serão capitalizados, sem prejuízo do pagamento dos demais encargos e tributos acordados no Preâmbulo e nas demais cláusulas desta CCB. Os Juros serão pagos nos meses de janeiro e julho de cada ano pela Emitente conforme datas e percentuais previstos no Cronograma de Pagamento constante do Anexo I desta Cédula, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de julho de 2025 e o último na Data de Vencimento.

Parágrafo Segundo - Os Juros serão capitalizados diariamente, isto é, calculados de forma exponencial *pro rata temporis* aplicando a taxa de Juros indicada no Preâmbulo sobre o saldo do Valor do Principal a partir da Data do Desembolso. A capitalização diária fica definida como sendo o resultado obtido por meio da acumulação, na forma de capitalização composta, da Taxa DI.

Parágrafo Terceiro - Os Juros serão aplicados durante o período de vigência desta Cédula: (i) incluída a taxa de Juros referente à Data do Desembolso, ou data do último pagamento de parcela de Juros, e (ii) excluída a taxa de Juros referente à respectiva data de pagamento de parcela de Juros ou Data de Vencimento.

Parágrafo Quarto - Observado o disposto no Parágrafo Quinto abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta CCB, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emitente e o Credor, após a divulgação da Taxa DI.

Parágrafo Quinto - Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI à CCB, e consequentemente aos CRI, por proibição legal ou judicial, o Credor deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, comunicar a Securitizadora para que esta convoque a assembleia especial dos titulares de CRI para deliberar, observada a regulamentação aplicável e nos termos da Cláusula 14 do Termo de Securitização, sobre o novo parâmetro de remuneração da CCB e, consequentemente, dos CRI, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que o resultado da referida assembleia especial deverá instruir a Securitizadora quanto ao novo parâmetro da remuneração da CCB, e consequentemente dos CRI. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração da CCB e, consequentemente, dos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à CCB e aos CRI, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emitente e o Credor quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para a CCB e, consequentemente, para os CRI. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da assembleia especial prevista acima, referida assembleia especial perderá o seu escopo e será cancelada, e a Taxa DI, a

partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à CCB e, conseqüentemente, aos CRI, conforme previstas na presente Cédula e no Termo de Securitização, respectivamente.

Parágrafo Sexto - Caso, na assembleia especial prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração da CCB, e conseqüentemente dos CRI, ou não haja quórum para instalação e/ou deliberação em segunda convocação, a Emitente deverá realizar o pagamento total antecipado desta CCB no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia especial prevista acima ou data em que deveria ter sido realizada tal assembleia especial ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo saldo devedor do Valor de Principal, acrescido dos Juros, calculados *pro rata temporis* desde a Data de Desembolso da CCB ou a Data de Pagamento dos Juros (conforme abaixo definida) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à CCB e aos CRI, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

Parágrafo Sétimo - Tendo em vista o *caput* desta cláusula e seus demais parágrafos, segue abaixo a fórmula matemática demonstrativa do cálculo dos valores devidos pela Emitente a título de Juros:

$$J = VNe \times (FatorDI - 1)$$

Sendo que:

J = valor dos Juros acumulada no período, devida no final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = saldo devedor do Valor de Principal, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorDI = produtório das Taxas DI com uso percentual aplicado, desde a data de início de cada Período de Capitalização, inclusive, até à data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k \times p)]$$

Sendo que:

k = número de ordem de TDI_k, variando de 1 (um) até nDI;

nDI = número total de Taxas DI, sendo "nDI" um número inteiro;

p = 97,5000% (noventa e sete inteiros e cinco mil décimos de milésimos por cento);

TDI_k = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Sendo que:

DI_k = Taxa DI, divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Observações:

O fator resultante da expressão $[1 + (TDI_k \times p)]$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores diários $[1 + (TDI_k \times p)]$ sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável por seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "FatorDI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

Para efeito do cálculo da remuneração, será sempre considerada a Taxa DI divulgada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo da remuneração, (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).

Os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, devidas no mês em questão, serão prorrogados pelo número de dias necessários para assegurar que entre a data de recebimento do Crédito Imobiliário pela Securitizadora e a data de pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorra 2 (dois) Dias Úteis.

"Período de Capitalização": significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Desembolso da CCB, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento dos Juros, exclusive, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento dos Juros imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento dos Juros correspondente ao período em questão, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

Parágrafo Oitavo - Excepcionalmente na primeira Data de Pagamento, deverá ser acrescido, aos Juros devidos, um valor equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecede a Data de Desembolso prevista no Quadro II do preâmbulo, calculado *pro rata temporis*. O cálculo deste valor deverá observar a fórmula de apuração de Juros prevista no Parágrafo Sétimo acima.

Parágrafo Nono - Única e exclusivamente para o cumprimento do previsto na Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 5.004, de 24 de março de 2022, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.004"), fica consignado que (i) a taxa mensal dos Juros corresponde a 1,02% (um inteiro e dois centésimos por cento); e (ii) a taxa anual dos Juros corresponde a 12,92% (doze inteiros e noventa e dois centésimos por cento), calculadas em 29 de janeiro de 2025.

CLÁUSULA 5. Da Forma de Pagamento – A Emitente pagará a Dívida nas Datas de Pagamento previstas na tabela constante do Anexo I desta Cédula obrigatoriamente mediante transferência eletrônica permitida pelo Banco Central do Brasil ("BACEN") e/ou TED (Transferência Eletrônica Direta) a ser realizada na Conta do Patrimônio Separado.

Parágrafo Primeiro - Para os fins do disposto no *caput* desta cláusula, fica o Credor constituído como agente de cobrança desta Cédula (e, no exercício destas funções, doravante denominado "Agente de Cobrança").

Parágrafo Segundo - Uma vez que o Crédito Imobiliário decorrente da presente CCB será transferido nos termos estabelecidos na Cláusula 15 abaixo, as funções de Agente de Cobrança desta Cédula poderão ser atribuídas a outra instituição, mediante prévia autorização da Emitente, sem prejuízo das obrigações estabelecidas acima.

Parágrafo Terceiro - Em vista dos "Considerandos" contidos no Preâmbulo desta Cédula, a Emitente declara estar ciente e concordar que será vedada a compensação dos pagamentos devidos sob esta Cédula com quaisquer créditos detidos contra o Safra ou contra a Securitizadora.

Parágrafo Quarto - Qualquer recebimento fora do prazo avençado constituirá mera tolerância, e não afetará as Datas de Pagamento ou os demais termos e condições desta Cédula, nem importará em novação ou modificação do quanto ora acordado, inclusive quanto aos encargos resultantes da mora.

Parágrafo Quinto - Considerar-se-á automaticamente prorrogada a Data de Pagamento de qualquer obrigação até o primeiro Dia Útil subsequente, caso tal Data de Pagamento não seja em Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

Parágrafo Sexto - Para os fins desta Cédula, "Dia Útil" significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Cédula, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

CLÁUSULA 6. Da Disponibilização de Extratos – Em cumprimento ao disposto no parágrafo 2º do artigo 28 da Lei 10.931, o Credor colocará à disposição da Emitente extratos e/ou planilhas de cálculo do valor exato da Dívida, que serão considerados parte integrante desta Cédula. Os extratos e/ou planilhas de cálculos serão enviados à Emitente sempre que esta fizer uma solicitação neste sentido, sendo certo que a referida solicitação deverá observar o prazo de 1 (um) mês contado da solicitação imediatamente anterior, ou por iniciativa do Credor, a qualquer tempo, mesmo que não tenha recebido qualquer solicitação de envio.

Parágrafo Único - A Emitente reconhece que os extratos acima mencionados e as planilhas de cálculo apresentadas pelo Credor fazem parte desta Cédula e que os valores deles constantes, se apurados de acordo com esta Cédula, são líquidos, certos e determinados. Se a Emitente não concordar com os valores de qualquer extrato ou planilha de cálculo deverá comunicar o fato ao Credor ou a quem este indicar por escrito. Se a reclamação deixar de ser feita até o decurso de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento dos extratos e/ou das planilhas de cálculo, estes constituirão prova documental da utilização, certeza e liquidez do crédito. Nenhuma reclamação suspenderá a exigibilidade dos pagamentos nas respectivas datas de pagamento conforme constantes dos extratos e planilhas de cálculo.

CLÁUSULA 7. Da Praça de Pagamento – Para todos os fins de direito, os pagamentos serão realizados pela Emitente na Praça de Pagamento indicada no Quadro II do Preâmbulo desta Cédula. Durante a vigência desta CCB e após o endosso para a Securitizadora, os pagamentos do Crédito Imobiliário serão depositados pela Emitente diretamente na conta corrente de titularidade da Securitizadora, n.º 97754-9, mantida na agência n.º 3100-5 do Itaú Unibanco (341) ("Conta do Patrimônio Separado"), sendo certo que tais pagamentos serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data de liquidação integral.

CLÁUSULA 8. Da Oferta de Pagamento Antecipado da CCB – A Emitente poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a partir da data de integralização dos CRI, oferta de pagamento antecipado da totalidade do saldo devedor da CCB, desde que condicionada à aceitação por parte dos titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização, que será endereçada ao Credor, de acordo com os termos e condições previstos abaixo ("Oferta de Pagamento Antecipado da CCB"):

- (i) a Emitente realizará a Oferta de Pagamento Antecipado da CCB por meio de comunicação ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Credor ("Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado da CCB"), a qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Pagamento Antecipado da CCB, incluindo (a) o percentual do prêmio de pagamento antecipado a ser oferecido, que não poderá ser negativo, caso exista; (b) a forma e o prazo de manifestação à Emitente pelo Credor sobre a aceitação quanto à Oferta de Pagamento Antecipado da CCB, prazo esse que não poderá ser superior a 25 (vinte e cinco) dias contados da data da Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado da CCB; (c) a data efetiva para o pagamento antecipado do saldo devedor da CCB, que deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 30 (trinta) dias contados da data da Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado da CCB; e (d) demais informações necessárias para a tomada de decisão pelo Credor e para a operacionalização do pagamento antecipado do saldo devedor da CCB no âmbito da Oferta de Pagamento Antecipado da CCB;
- (ii) em caso de uma Oferta de Pagamento Antecipado da CCB, o Credor realizará uma correspondente oferta de resgate antecipado dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"). Caso haja a aceitação da respectiva Oferta de Resgate Antecipado dos CRI por parte ou pela totalidade dos titulares de CRI, a Emitente deverá (a) dentro de até 5 dias após o término do prazo de adesão à Oferta de Pagamento Antecipado da CCB, confirmar ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Credor a realização do pagamento antecipado, conforme os critérios estabelecidos na Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado da CCB; e (b) com antecedência mínima de até 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do pagamento antecipado, comunicar à B3 a respectiva data do pagamento antecipado, conforme aplicável;
- (iii) o valor a ser pago ao Credor será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI que tiverem aderido à correspondente Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (conforme manifestado pelo Credor e determinado na forma do Parágrafo Primeiro abaixo) acrescido (a) dos Juros aplicáveis sobre o saldo devedor de principal da CCB correspondente à soma do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI que houver aderido à oferta, calculados *pro rata temporis* desde a Data de Desembolso da CCB ou a Data de Pagamento de Juros imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; e (b) se for o caso, de prêmio de pagamento antecipado a ser oferecido ao Credor, a exclusivo critério da Emitente; e
- (iv) o pagamento antecipado da CCB e o correspondente pagamento do CRI serão realizados em conformidade com os procedimentos operacionais da B3 caso a CCB esteja registrada na B3.

Parágrafo Primeiro - O Credor indicará o valor do saldo devedor de principal da CCB correspondente à soma do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI acrescido da respectiva remuneração que tiverem aceitado a Oferta de Pagamento Antecipado da CCB, a qual corresponderá à quantidade de CRI que tiverem sido indicados por seus respectivos titulares em aceitação à Oferta de Pagamento Antecipado da CCB, no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI que for realizada pela Securitizadora como consequência da Oferta de Pagamento Antecipado da CCB, nos termos previstos no Termo de Securitização.

Parágrafo Segundo - As despesas relacionadas à Oferta de Pagamento Antecipado da CCB serão arcadas pela Emitente, o que inclui as despesas de comunicação e resgate dos CRI.

CLÁUSULA 9. Do Vencimento Antecipado – A Dívida decorrente da presente Cédula será considerada antecipadamente vencida e desde logo exigível, independentemente de qualquer notificação judicial e/ou extrajudicial, de forma automática, desde que observados os eventuais prazos de cura aplicáveis, na ocorrência de qualquer das hipóteses mencionadas abaixo ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático"):

- (i) inadimplemento, pela Emitente, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária estabelecida nesta Cédula e/ou nos demais Documentos da Operação, desde que tal inadimplemento não seja sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar do respectivo inadimplemento;
- (ii) dar a Emitente destinação diversa aos recursos captados por meio da presente CCB daquela especificada no Quadro V do Preâmbulo desta CCB ou provar-se a descaracterização de finalidade da CCB;
- (iii) vencimento antecipado, de qualquer obrigação pecuniária firmada pela Emitente com instituições financeiras ou contratos celebrados no âmbito do mercado de capitais local ou internacional, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, não sanado no prazo previsto no respectivo contrato;
- (iv) ocorrência de (a) insolvência da Emitente ou qualquer evento análogo; (b) pedido de declaração de insolvência da Emitente ou qualquer evento análogo formulado por terceiros e não elidido no prazo legal (c) requerimento pela Emitente de pedido de mediação, conciliação ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência previstos neste item (iv), independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (d) liquidação, dissolução ou extinção da Emitente;
- (v) alteração do objeto social da Emitente, sem o consentimento prévio do Credor, que modifique substancialmente as atividades atualmente por ela praticadas;
- (vi) se a Emitente ceder ou transferir quaisquer de suas obrigações decorrentes desta Cédula e/ou dos demais Documentos da Operação, sem prévia autorização do Credor;
- (vii) caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade do Crédito Imobiliário originário desta Cédula seja questionada judicialmente pela Emitente e/ou quaisquer de suas partes relacionadas;
- (viii) em caso de decisão judicial declarando ilegítimo, inexistente, inválido, ineficaz ou inexigível o Crédito Imobiliário originário desta Cédula e/ou quaisquer dos Documentos da Operação, bem como de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, desde que tal decisão não seja revertida ou tenha seus efeitos suspensos integralmente em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tenha sido proferida; e
- (ix) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Emitente nesta CCB e/ou nos demais Documentos da Operação é falsa.

Parágrafo Primeiro - Constituem eventos que podem acarretar o vencimento antecipado desta CCB, desde que não sanados no prazo de cura eventualmente aplicável, observado o disposto nos parágrafos desta cláusula ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático") e quando referidos em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, os "Eventos de Vencimento Antecipado"):

- (i) inadimplemento de quaisquer obrigações não pecuniárias assumidas pela Emitente, no âmbito desta Cédula e/ou dos demais Documentos da Operação, desde que tal inadimplemento não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do referido descumprimento, sendo que o prazo de cura previsto neste item não se aplica a obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico na presente Cédula e/ou nos demais Documentos da Operação;
- (ii) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária firmada pela Emitente com instituições financeiras ou contratos celebrados no âmbito do mercado de capitais, em valor individual ou agregado superior a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, não sanado no prazo previsto no respectivo contrato;
- (iii) protesto de títulos por cujo pagamento a Emitente seja responsável, na condição de devedora ou garantidora, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, salvo se (a) o valor objeto do protesto for devidamente pago, conforme comprovação ao Agente Fiduciário dos CRI; (b) forem prestadas ou aceitas garantias em juízo; (c) os protestos foram comprovadamente efetuados por erro ou má-fé de terceiros; ou (d) os protestos foram cancelados ou suspensos;
- (iv) cisão, fusão, incorporação da Emitente e/ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Emitente, sem prévia autorização do Credor;
- (v) se houver qualquer decisão judicial, arbitral ou administrativa de cobrança e/ou execução contra a Emitente, por dívida líquida e certa, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas;
- (vi) não cumprimento, pela Emitente, de qualquer sentença arbitral definitiva ou judicial transitada em julgado contra a Emitente cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas;
- (vii) redução do capital social da Emitente, exceto para absorção de prejuízos;
- (viii) venda e/ou qualquer outra forma de transferência gratuita ou onerosa de ativos relevantes da Emitente para terceiros, no todo ou em parte, de valor igual ou superior ou equivalente a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Emitente de acordo com a última demonstração financeira anual auditada divulgada;
- (ix) a inobservância da Legislação Socioambiental (conforme abaixo definida), em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente por parte da Emitente, suas controladas, conforme aplicável, seus administradores, agindo em seu nome e benefício, conforme reconhecido por decisão administrativa ou judicial;

- (x) não cumprimento da legislação que versa sobre o não incentivo a prostituição, não utilização ou incentivo a mão-de-obra infantil e/ou a trabalho em condição análoga à de escravo ou, ainda, relacionados a raça e gênero e direitos dos silvícolas ("Legislação de Proteção Social") por parte da Emitente, seus controladores, suas controladas, conforme aplicável, seus administradores, agindo em seu nome e benefício, pela prática de ato ilícito reconhecido pela existência de processo ou procedimento judicial ou administrativo ou, ainda, por decisão administrativa ou judicial;
- (xi) não cumprimento da Legislação Anticorrupção (conforme abaixo definida) por parte da Emitente, suas controladas, controladores, conforme aplicável, e seus administradores, agindo em seu nome e benefício, pela prática de ato ilícito reconhecido por decisão administrativa ou judicial;
- (xii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente, exceto (a) por aquelas autorizações, alvarás ou licenças que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação; ou (b) cuja aplicabilidade esteja sendo questionada de boa-fé pela Emitente, nas esferas judiciais ou administrativas e cuja aplicabilidade ou exequibilidade esteja suspensa;
- (xiii) revelarem-se incorretas ou enganosas, em qualquer aspecto materialmente relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emitente no âmbito desta Cédula ou em qualquer um dos Documentos da Operação na data em que foram prestadas; e
- (xiv) caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade do Crédito Imobiliário originário desta Cédula seja questionada extrajudicialmente pela Emitente e/ou quaisquer de suas partes relacionadas.

Parágrafo Segundo - Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático, a não declaração do vencimento antecipado da CCB pelo Credor dependerá de deliberação prévia de assembleia especial de titulares de CRI especialmente convocada para essa finalidade, observados os prazos e procedimentos previstos no Termo de Securitização. O vencimento antecipado desta CCB, seja de forma automática ou não, estará sujeito aos procedimentos previstos nesta CCB e no Termo de Securitização.

Parágrafo Terceiro - A Emitente assume a obrigação de notificar o Credor acerca da ocorrência de qualquer dos eventos listados acima como Eventos de Vencimento Antecipado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da ciência do respectivo evento.

Parágrafo Quarto - Os valores mencionados no *caput* e nos parágrafos desta Cláusula 9 serão reajustados monetariamente, a cada ano a partir da data de emissão desta Cédula, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), sendo claro que os montantes equivalentes em moeda estrangeira também deverão ser avaliados para verificação, pelas Partes, da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado.

Parágrafo Quinto - Caso ocorra o vencimento antecipado desta Cédula, a Emitente efetuará todos os pagamentos devidos no âmbito desta Cédula, incluindo, mas sem se limitar, ao Valor do Principal não amortizado acrescido dos Juros devidos e não pagos, e demais encargos aplicáveis no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação enviada pelo Credor nesse sentido.

CLÁUSULA 10. Do Atraso no Cumprimento de Obrigações – Não cumprida pontualmente qualquer

das obrigações contidas nesta Cédula, inclusive na ocorrência de hipótese de vencimento antecipado, a Emitente ficará constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial e/ou extrajudicial por parte do Credor, de forma que a Emitente pagará, durante o período em atraso e sobre todos os valores devidos em virtude desta Cédula os seguintes encargos ("Encargos Moratórios"):

- (i) Multa moratória não compensatória à taxa efetiva de 2,0% (dois por cento) sobre o valor da Dívida em atraso; e
- (ii) Juros moratórios à taxa efetiva de 1,0% (um por cento) ao mês, calculado de forma *pro rata* e capitalizados diariamente, desde a data de vencimento da obrigação até a data de seu efetivo pagamento.

Parágrafo Único - Os encargos mencionados nos itens "i" e "ii" supra serão calculados sobre o saldo da parcela em atraso e capitalizados até a liquidação final da Dívida.

CLÁUSULA 11. Documentos Adicionais – Sem prejuízo dos documentos já apresentados ao Credor quando do desembolso desta Cédula, a Emitente obriga-se a enviar, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis ou em prazo inferior, a contar do recebimento, pela Emitente da solicitação, quaisquer documentos eventualmente solicitados pelo Credor ou pelo titular do Crédito Imobiliário representado por esta Cédula, conforme o caso, necessários para comprovação da veracidade das declarações da Emitente realizadas no âmbito desta Cédula.

CLÁUSULA 12. Indenização e Honorários Advocatícios – A Emitente obriga-se a indenizar a Securitizadora, por si e na qualidade de titular do Patrimônio Separado (conforme abaixo definido), administrado sob regime fiduciário em benefício dos titulares dos CRI, de quaisquer perdas e danos diretos que venham a comprovadamente sofrer em decorrência do descumprimento de suas respectivas obrigações oriundas deste instrumento, consoante decisão judicial transitada em julgado.

Parágrafo Primeiro – Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Emitente, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto na hipótese comprovada de dolo ou culpa da Securitizadora, conforme decisão judicial transitada em julgado.

Parágrafo Segundo – Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora em relação a ato, omissão ou fato atribuível exclusivamente à Emitente, a Securitizadora deverá notificar prontamente a Emitente, em qualquer caso antes de expirado o prazo de apresentação de defesa, para que a Emitente possa assumir a defesa tempestivamente. Nessa hipótese, a Securitizadora deverá cooperar com a Emitente e fornecer todas as informações e outros subsídios necessários para tanto com a razoabilidade necessária. Caso a Emitente não assuma a defesa, esta reembolsará ou pagará o montante total devido pela Securitizadora como resultado de qualquer perda e dano direto ou indireto que venham a comprovadamente sofrer, incluindo custas processuais, honorários sucumbenciais arbitrados judicialmente e honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Securitizadora na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste instrumento, em qualquer caso mediante apresentação de guias, boletos de pagamento ou qualquer outro documento comprobatório, nos respectivos prazos de vencimento.

Parágrafo Terceiro – Em caso de pagamento de quaisquer valores a título de indenização em virtude de ordem judicial posteriormente revertida ou alterada, de forma definitiva, tendo a Securitizadora tais valores restituídos, a Securitizadora obriga-se a, no mesmo sentido, devolver à Devedora, os montantes restituídos.

Parágrafo Quarto – As estipulações de indenização previstas nesta cláusula deverão sobreviver à

resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão desta Cédula.

CLÁUSULA 13. Das Despesas – Correrão por conta da Emitente todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a Emissão e com a estruturação, registro e execução desta CCB e da Operação de Securitização, conforme o caso, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário dos CRI, do escriturador dos CRI e do banco liquidante dos CRI, do auditor independente registrado na CVM, da agência de classificação de risco e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados à esta CCB e à Operação de Securitização, sendo certo que as Despesas em valor individual igual ou superior a R\$5.000,00 (cinco mil reais) deverão ser previamente aprovadas pela Emitente, exceto em caso de Evento de Vencimento Antecipado ou vencimento final sem a devida quitação ou caso não haja manifestação no prazo de 2 (dois) Dias Úteis acerca do pedido de aprovação.

Parágrafo Primeiro - Sem prejuízo do disposto nesta CCB, as despesas abaixo listadas, sem prejuízo do disposto na Cláusula 13 acima (em conjunto, "Despesas") serão arcadas da seguinte forma: (i) os valores referentes às despesas iniciais da Oferta listadas na tabela constante do Anexo IV ("Despesas Flat") serão retidas pela Securitizadora quando do desembolso do Valor Líquido do Crédito, na Data de Desembolso, e (ii) as demais Despesas serão arcadas pela Securitizadora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido) ("Despesas Recorrentes"), observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas, por recursos do patrimônio separado dos CRI, arcados pela Emitente ("Patrimônio Separado"):

(a) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

- (i) pela emissão dos CRI, conforme valor descrito no Anexo IV à esta CCB, a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI;
- (ii) pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, conforme valor descrito no Anexo IV a esta CCB, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;
- (iii) o valor devido no âmbito da alínea (ii) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e
- (iv) o valor devido no âmbito da alínea (ii) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(b) remuneração da Instituição Custodiante, nos seguintes termos:

- (i) será devida, pela prestação de serviços de registro e custódia da CCI: (a) parcela única de implantação conforme descrita no Anexo IV, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e (b) parcelas mensais, conforme descritas no Anexo IV, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes;

- (ii) as parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração da Instituição Custodiante, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes;
- (iii) as parcelas citadas no item "(ii)" acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;
- (iv) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;
- (v) em caso de inadimplemento, pela Securitizadora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, (i) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Securitizadora do respectivo "Relatório de Horas";
- (vi) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e Instituição Custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares de CRI;
- (vii) caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de Custódia será devida pela Emitente a título de "*abort fee*" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação; e
- (viii) a remuneração da Instituição Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações,

extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares de CRI.

- (c) a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos das Cláusulas 13.4 e seguintes do Termo de Securitização;
- (d) a remuneração do escriturador dos CRI e do banco liquidante dos CRI, nos seguintes termos:
 - (i) a remuneração do escriturador dos CRI e do banco liquidante dos CRI conforme valor descrito no Anexo IV a esta CCB, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*;
- (e) a remuneração do auditor independente e do contador do Patrimônio Separado dos CRI, nos seguintes termos:
 - (i) pela auditoria do Patrimônio Separado dos CRI, conforme valor descrito no Anexo IV a esta CCB, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização, e as demais pagas sempre na mesma data dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;
 - (ii) pela contabilização do Patrimônio Separado dos CRI conforme valor descrito no Anexo IV a esta CCB, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos semestres subsequentes, até o resgate total dos CRI;
 - (iii) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;
 - (iv) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e
 - (v) a remuneração do auditor independente do Patrimônio Separado dos CRI e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe;
- (f) taxas e registros na B3 e ANBIMA, nos seguintes termos:
 - (i) B3: taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;
 - (ii) B3: taxa de registro de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;

- (iii) B3: taxa de custódia de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;
- (iv) B3: taxa de custódia de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3; e
- (v) ANBIMA: taxa para registro de valores mobiliários distribuídos conforme Resolução CVM 160 correspondente a alíquota de 0,004177% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R\$14.915,00 (quatorze mil e novecentos e quinze reais) e o valor máximo de R\$104.415,00 (cento e quatro mil e quatrocentos e quinze reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA;
- (g) as taxas e os valores informados nas alíneas de (a) a (f) acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades;
- (h) todas as despesas com assembleia especial de titulares de CRI, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia especial, se for o caso;
- (i) despesas extraordinárias:
 - (i) quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Securitizadora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de titulares de CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Emitente conforme proposta apresentada: será devida, pela Emitente, à Securitizadora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias especiais extraordinárias dos titulares de CRI, (ii) R\$500,00 (quinhentos reais) mensais de gestão, além de custos e demais despesas em caso de novas ações judiciais envolvendo a Emitente e que também envolvam a Securitizadora no polo passivo, até a efetiva extinção da ação; (iii) R\$1.250,00 (mil e duzentos e cinquenta reais) para cada verificação de *covenants*; e (iv) R\$5.000,00 (cinco mil reais) por cada evento de inclusão de novos lastros e/ou revolvência, além do custo com auditoria jurídica e financeira da nova carteira. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IPCA;
 - (ii) o valor devido no âmbito da alínea (i) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
 - (iii) sem prejuízo do previsto na alínea (i) também serão devidos todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação (conforme abaixo definida), inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a

terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora; e

- (iv) entende-se por "Reestruturação", para a Securitizadora, a alteração de condições relacionadas a (i) condições essenciais dos CRI, tais como: datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias especiais de titulares de CRI; (iii) garantias; e (iv) resgate antecipado dos CRI;
- (j) demais custos, nos seguintes termos:
 - (i) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado desde que indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário e devidamente comprovadas, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração;
 - (ii) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas à emissão dos CRI;
 - (iii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
 - (iv) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;
 - (v) todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos titulares de CRI;
 - (vi) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI, se o caso;
 - (vii) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou nesta CCB;
 - (viii) provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável, conforme relatório dos advogados da Securitizadora contratado às expensas do Patrimônio Separado dos CRI;
 - (ix) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI; e
 - (x) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item.

Parágrafo Segundo - Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia especial de titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos titulares de CRI, as Despesas previstas nesta cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

Parágrafo Terceiro - Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após o vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes do Crédito Imobiliário, são de inteira responsabilidade da Emitente.

Parágrafo Quarto - Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI serão retidas do saldo existente na Conta do Patrimônio Separado, no momento do encerramento da emissão dos CRI, que permanecerão retidas até que os processos estejam finalizados, observado o disposto no Parágrafo Quinto abaixo.

Parágrafo Quinto - A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, de forma comprovada à Emitente, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

Parágrafo Sexto - Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Securitizadora e a Emitente, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

Parágrafo Sétimo - Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Emitente.

Parágrafo Oitavo - *Fundo de Despesas.* A Securitizadora descontará do Valor do Principal a ser desembolsado para a Emitente um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). O valor total do Fundo de Despesas será equivalente a R\$100.000,00 (cem mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), durante toda a vigência dos CRI.

Parágrafo Nono - Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Emitente somente receberá qualquer quantia referente ao Valor do Principal após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

Parágrafo Décimo - Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas forem inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora enviará notificação neste sentido para a Emitente, solicitando a sua recomposição, sob pena de vencimento antecipado da CCB. Nos termos desta CCB, a Emitente deverá, em até 10 (dez) dias corridos contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores, com recursos próprios, necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

Parágrafo Décimo Primeiro - Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Emitente não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado.

Parágrafo Décimo Segundo - As Despesas pagas pela Securitizadora, com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, serão reembolsadas pela Emitente à Securitizadora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

Parágrafo Décimo Terceiro - Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderá cobrar tal pagamento da Emitente, ou somente se **(i)** a Emitente não efetuar tal pagamento, e **(ii)** os recursos do Patrimônio Separado não forem suficientes, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderá solicitar aos titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial de titulares de CRI convocada para este fim.

Parágrafo Décimo Quarto - Em nenhuma hipótese a Securitizadora arcará as despesas com recursos próprios.

Parágrafo Décimo Quinto - Os titulares de CRI reunidos em assembleia especial de titulares de CRI convocada com este fim, nos termos da Cláusula 14 do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, terão direito de regresso contra a Emitente e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidas à Dívida da Emitente no âmbito do Crédito Imobiliário, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

Parágrafo Décimo Sexto - Caso qualquer um dos titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

Parágrafo Décimo Sétimo - No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Emitente de qualquer das despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento).

Parágrafo Décimo Oitavo - Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, envidará seus melhores esforços para aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definidas), não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

Parágrafo Décimo Nono - Para fins desta CCB, "Aplicações Financeiras Permitidas" significam as aplicações financeiras permitidas, realizadas com os valores decorrentes do Fundo de Despesas e que

deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, quais sejam, investimentos em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso (i) se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial e (ii) se expressamente previsto no Termo de Securitização. Os recursos remanescentes em conta podem ser reconhecidos pela Securitizadora na forma do artigo 22, da Resolução CVM 60.

CLÁUSULA 14. Do Pagamento de Tributos – A Emitente será responsável, quando aplicável, pelo custo dos tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma da CCB ou da CCI, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência da CCB (ou do Crédito Imobiliário dela decorrentes) ou da CCI ("Tributos"). Todos os Tributos que, nesta data, incidam sobre os pagamentos feitos pela Emitente em virtude da CCB serão suportados pela Emitente, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os mesmos. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos na CCB, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos na CCB, a Emitente será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Os CRI lastreados no Crédito Imobiliário decorrente da CCB serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI nesta data, observado o disposto nos Parágrafos Segundo e seguintes desta Cláusula 14.

Parágrafo Primeiro - Conforme previsto nesta Cédula, o Imposto sobre Operações Financeiras, Câmbio e Seguro ("IOF"), caso devido, será retido pelo Credor no momento da disponibilização dos recursos à Emitente.

Parágrafo Segundo - A Emitente será responsável pelo pagamento ou recolhimento de tributos que eventualmente venham a incidir em razão de eventual cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI em decorrência de alterações na legislação ou regulamentação aplicável, ou, ainda, em decorrência de fatos atribuíveis à Emitente e/ou a não destinação dos recursos decorrentes desta Cédula na forma da Cláusula 2 acima ("Eventos de Retenção de Tributos"), sendo certo que, na ocorrência de um Evento de Retenção de Tributo, a Emitente poderá optar por realizar o pagamento antecipado desta CCB, mediante pagamento do Preço de Resgate Antecipado (conforme abaixo definido) ("Pagamento Antecipado por Evento de Retenção de Tributos").

Parágrafo Terceiro - A Emitente deverá encaminhar comunicado à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de verificação do respectivo Evento de Retenção de Tributos, contendo (i) uma descrição do Evento de Retenção de Tributos; (ii) a data em que o pagamento do Preço de Resgate Antecipado será realizado, que deverá ser um Dia Útil; (iii) o valor do Preço de Resgate Antecipado aplicável; e (iv) demais informações relevantes para a realização do Pagamento Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

Parágrafo Quarto - Para fins desta CCB, "Preço de Resgate Antecipado" significa o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI acrescido dos Juros aplicáveis sobre o saldo devedor de principal da CCB desde a Data de Desembolso da CCB ou a Data de Pagamento de Juros imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

Parágrafo Quinto - Não será admitido o pagamento antecipado parcial desta CCB no âmbito do Pagamento Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

Parágrafo Sexto - Após a realização do Pagamento Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, a Securitizadora, na qualidade de emissora dos CRI, deverá realizar obrigatoriamente o resgate antecipado da totalidade dos CRI, observados os prazos e procedimentos previstos na Cláusula 7.1.2 do Termo de Securitização.

Parágrafo Sétimo - Na ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos, caso a Emitente não realize o Pagamento Antecipado por Evento de Retenção de Tributos na forma prevista acima, a Emitente deverá realizar todos os pagamentos devidos no âmbito desta CCB acrescidos dos impostos e/ou retenções incidentes, de forma que o Credor receba tais pagamentos como se o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido.

CLÁUSULA 15. Do Endosso da CCB e da Cessão de Obrigações e do Crédito Imobiliário – A Emitente desde já autoriza a Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, a emitir títulos de crédito, valores mobiliários ou contratos de qualquer natureza utilizando esta Cédula como direito creditório vinculado a tais títulos, em especial vinculado aos CRI, observado o disposto no Parágrafo Primeiro abaixo. A Emitente autoriza, ainda, que a Securitizadora realize a cessão ou venda desses títulos a terceiros, fazendo constar das respectivas notas de negociação ou de qualquer outro instrumento definido pela Securitizadora, as características desta Cédula, não implicando tal fato quebra de sigilo bancário por parte da Securitizadora. É vedada a transferência ou cessão a qualquer título, ainda que gratuito, dos direitos e obrigações previstos nesta Cédula, total ou parcialmente, pela Emitente sem prévia e expressa autorização, por escrito, do Credor, observado o disposto abaixo.

Parágrafo Primeiro - A totalidade do Crédito Imobiliário decorrente da presente CCB servirá de lastro para operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na Emissão, conforme aqui descrito. Assim, a Emitente desde já autoriza o Credor a realizar o endosso translativo em preto desta CCB, bem como cessão em caráter definitivo, sem coobrigação, dos direitos dela decorrentes, inclusive por meio da instituição de regime fiduciário sobre a presente CCB, ou dos direitos dela decorrentes, como lastro de emissão dos CRI.

Parágrafo Segundo - Para fins do disposto na presente cláusula, a Emitente autoriza o Credor, a: (i) fornecer aos potenciais interessados em adquirir esta Cédula e, conseqüentemente, os CRI e à B3 todas as informações relativas a esta Cédula, seus anexos e contratos acessórios, bem como todas as informações que o Credor tenha a respeito da Emitente e que sejam relevantes para a avaliação do risco de crédito da Emitente durante o prazo desta Cédula; (ii) divulgar os dados da presente operação para os titulares de CRI e o mercado de valores mobiliários, nos termos e condições do Termo de Securitização, desde que ressalvado, em qualquer fornecimento de informações, o dever de sigilo quanto às informações da Emitente.

Parágrafo Terceiro - Mediante o endosso desta CCB e a cessão do Crédito Imobiliário dela decorrente, todos os direitos e prerrogativas do Credor previstos nesta CCB passarão, se aplicável, para o eventual endossatário e cessionário, sendo que não haverá nenhuma coobrigação do Credor após a cessão do Crédito Imobiliário. Dessa forma, o endossatário desta CCB e cessionário do Crédito Imobiliário dela oriundo será denominado Credor para todos os fins da presente Cédula. Deste modo, a partir do endosso da CCB, a Securitizadora, o Credor original e a Emitente reconhecerão que o termo "Credor", definido no Preâmbulo, passará a designar, exclusivamente, a Securitizadora, para todos os fins e efeitos e, conseqüentemente, todos os direitos e obrigações do Credor original no âmbito da CCB serão automaticamente transferidos para a Securitizadora, incluindo, sem limitação, a administração e a cobrança do Crédito Imobiliário e a excussão da CCB, aqui previstas.

Parágrafo Quarto - A restrição da transferência das obrigações da Emitente descrita nesta Cédula, conforme aqui disposto, em nada restringirá os direitos do Credor de realizar a securitização do Crédito Imobiliário oriundo desta Cédula.

Parágrafo Quinto - Esta Cédula poderá ser registrada em sistema de custódia e liquidação financeira devidamente autorizada a operar pelo Banco Central do Brasil ou pela Comissão de Valores Mobiliários ("Sistema Eletrônico"), nas respectivas esferas de competência, hipótese em que o Credor original deverá figurar como instituição registradora e depositária desta Cédula, responsável por sua guarda digital. Nesse caso, o endosso fiduciário da Cédula será realizado para a instituição administradora do Sistema Eletrônico, e, conseqüente, negociação (cessão) e transferência do Crédito Imobiliário representado por esta Cédula (juntamente com todos os seus acessórios) será feita eletronicamente, no âmbito do Sistema Eletrônico que vier a ser utilizado. Assim, será considerado legítimo titular do Crédito Imobiliário representado por esta Cédula (juntamente com todos os seus acessórios) aquela pessoa que conste dos registros do Sistema Eletrônico que vier a ser utilizado, como último beneficiário desta Cédula, o qual poderá exercer todos os direitos, benefícios, prerrogativas e deveres do Credor decorrente desta Cédula.

Parágrafo Sexto - Todos os pagamentos previstos nesta Cédula deverão ser feitos diretamente ao Credor, na Conta do Patrimônio Separado.

Parágrafo Sétimo - Qualquer alteração a esta Cédula somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito e assinada pelas partes.

CLÁUSULA 16. Da Tolerância – A abstenção, por qualquer das Partes, do exercício de quaisquer direitos ou faculdades que lhe são assegurados, em decorrência de lei ou desta Cédula, ou a eventual concordância com atrasos no cumprimento das obrigações aqui assumidas neste instrumento, não implicarão em novação, e nem impedirão as Partes de exercer, a qualquer momento, referidos direitos e faculdades.

CLÁUSULA 17. Das Demais Obrigações da Emitente – Não obstante as demais obrigações assumidas nesta Cédula:

- (i) a Emitente assume a responsabilidade de manter seu endereço constantemente atualizado e por escrito, junto ao Credor. Para efeito de comunicação/conhecimento sobre qualquer ato ou fato decorrente desta Cédula, esta será automaticamente considerada intimada independentemente de qualquer maior formalidade, nos respectivos endereços que tiver indicado no Preâmbulo ou informado validamente;
- (ii) a Emitente responsabiliza-se pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos dados e informações ora prestados ou enviados ao Credor;
- (iii) a Emitente dará ciência desta Cédula e de seus termos e condições aos seus administradores e fará com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;
- (iv) a Emitente obriga-se a entregar ao Credor, em data solicitada pelo Credor neste sentido, sendo que nunca em prazo inferior a 10 (dez) Dias Úteis, exceto se por exigência legal e/ou de autoridade competente, os documentos solicitados pelo Credor para atualização daqueles já entregues, ou que venham a ser exigidos pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes;
- (v) a Emitente informará ao Credor qualquer descumprimento de qualquer de suas obrigações nos termos desta Cédula, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado da ciência sobre a ocorrência do respectivo evento; e

- (vi) a Emitente comunicará em até 2 (dois) Dias Úteis contados de sua ciência, ao Credor ou ao titular do Crédito Imobiliário representado por esta Cédula, a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam afetar, de maneira relevante, o pontual cumprimento das obrigações assumidas nesta Cédula.

Parágrafo Único - A Emitente se obriga a disponibilizar ao Credor em até 3 (três) meses contados do término de cada exercício social, prorrogáveis por mais 15 (quinze) dias, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Emitente auditadas por auditor independente registrado na CVM, relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor, bem como de acordo com a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor, as quais poderão ser disponibilizadas pelo Credor em seu endereço na rede mundial de computadores para verificação pelos titulares de CRI.

CLÁUSULA 18. Da Responsabilidade Ambiental – A Emitente declara que respeita nesta data, e se obriga a respeitar por toda a vigência desta Cédula, a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, à medicina do trabalho e ao meio ambiente, inclusive, mas não limitado à, legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA- Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas ("Legislação Socioambiental"), bem como declara que (i) suas atividades não incentivam qualquer descumprimento da Legislação de Proteção Social; (ii) não foi condenada, até a presente data, na esfera judicial ou administrativa por (a) questões envolvendo descumprimento da Legislação de Proteção Ambiental, ou (b) crime contra o meio ambiente. A Emitente declara que a utilização dos valores objeto desta Cédula não implicará na violação da Legislação Socioambiental e da Legislação de Proteção Ambiental. A Emitente obriga-se, ainda, a manter políticas e/ou procedimento internos objetivando o cumprimento de tais normas, envidando os melhores esforços para que seus eventuais funcionários se comprometam a observar o aqui disposto e dar conhecimento pleno de tais normas a seus funcionários que venham a se relacionar com a Emitente.

Parágrafo Primeiro - A Emitente (i) por si e suas controladas, conforme aplicável, e seus respectivos representantes, agindo em seu nome e benefício, obriga-se a cumprir com as obrigações oriundas da Legislação Socioambiental; e (ii) por si e por suas controladas, controladoras, coligadas, conforme aplicável, e seus respectivos representantes, agindo em seu nome e benefício, obriga-se a cumprir com as obrigações oriundas da Legislação de Proteção Social, no que se refere aos Imóveis, bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças, autorizações, permissões, certificados, registros, etc.) nela previstos, e manter as licenças, autorizações, outorgas ambientais e demais certificados e registros necessários ao regular desempenho de suas atividades em plena vigência e eficácia no que se refere aos Imóveis; exceto (a) por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação e/ou obtenção; ou (b) cuja aplicabilidade esteja sendo questionada de boa-fé pela Emitente, nas esferas judiciais ou administrativas e cuja aplicabilidade ou exequibilidade esteja suspensa.

Parágrafo Segundo - A Emitente entregará ao Credor, caso solicitado, no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da solicitação, ou em prazo inferior somente se necessário para possibilitar o cumprimento tempestivo pelo Credor de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, todos os documentos mencionados nesta Cláusula 18 (incluindo, mas não se limitando, aos documentos necessários para atestar o cumprimento da Legislação Socioambiental e/ou da Legislação de Proteção Social) e/ou quaisquer outras informações relativas a aspectos socioambientais relacionados à suas atividades.

Parágrafo Terceiro - A Emitente informará ao Credor, por escrito, em até 2 (dois) Dias Úteis contados de sua ciência, a ocorrência das seguintes situações que sejam de seu conhecimento: (a) descumprimento da

Legislação Socioambiental; (b) ocorrência de dano ambiental no âmbito dos Imóveis; e/ou (c) instauração e/ou existência de processo administrativo ou judicial relacionado a aspectos socioambientais envolvendo os Imóveis.

Parágrafo Quarto - A Emitente, independentemente de culpa, (i) ressarcirá o Credor de qualquer quantia que este incorra, inclusive para defesa de seus interesses, ou seja compelido a pagar a título de indenização por dano ambiental causado aos Imóveis, assim como (ii) indenizará o Credor por qualquer perda ou dano, inclusive a sua imagem, direto e comprovado que o Credor venha a experimentar em decorrência de dano ambiental relacionado às atividades da Emitente.

Parágrafo Quinto - A Emitente declara, para todos os fins e efeitos jurídicos, que exerce, nesta data, atividade relacionada a pesquisa ou projeto com o fim (i) de obter Organismos Geneticamente Modificados – OGM ("OGM") e seus derivados, ou (ii) de avaliar a biossegurança desses organismos, o que engloba, no âmbito experimental, a construção, cultivo, produção, manipulação, transporte, transferência, importação, exportação, armazenamento, pesquisa, comercialização, consumo, liberação no meio ambiente e ao descarte de OGM e/ou seus derivados. Para tanto, a Emitente dispõe de uma Comissão de Biossegurança interna responsável pelos projetos envolvendo OGM e declara, para todos os fins, que possui todas as licenças e certificações ambientais necessárias para tais pesquisas, incluindo, mas sem se limitar, ao Certificado de Qualidade em Biossegurança emitido pela Comissão Técnica Nacional de Biossegurança ("CTNBio").

Parágrafo Sexto - A Emitente se obriga, na hipótese de iniciar qualquer das atividades previstas no parágrafo anterior durante a vigência desta Cédula, a informar o Credor, obrigando-se ainda a não utilizar os recursos oriundos desta Cédula para as atividades mencionadas no Parágrafo Quinto acima.

CLÁUSULA 19. Disposições Anticorrupção – As Partes se obrigam a, durante a vigência desta Cédula, respeitar e fazer com que suas controladas, controladoras, coligadas, conforme aplicável, e seus respectivos representantes, agindo em seu nome e benefício, respeitem qualquer lei ou regulamento nacional relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, tais como, a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor ("Lei n.º 9.613"), a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor ("Lei n.º 12.846"), o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor, e, conforme aplicável, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *U.K. Bribery Act* (em conjunto, "Legislação Anticorrupção"), declarando que não foram condenados definitivamente na esfera judicial ou administrativa por práticas listadas no artigo 5º da Lei n.º 12.846. A Emitente obriga-se, ainda, a manter políticas e/ou procedimento internos objetivando o cumprimento de tais normas, envidando os melhores esforços para que seus eventuais funcionários se comprometam a observar o aqui disposto e dar conhecimento pleno de tais normas a seus funcionários que venham a se relacionar com a Emitente.

CLÁUSULA 20. Declarações – A Emitente declara e garante que:

- (i) é pessoa jurídica de direito privado devidamente constituída, validamente existente e em situação regular segundo as leis da República Federativa do Brasil;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à emissão desta Cédula e à celebração dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas, conforme aplicável, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e societários necessários para tanto;
- (iii) a emissão desta Cédula e a celebração dos demais Documentos da Operação e o cumprimento pela Emitente de suas obrigações decorrentes desta Cédula e dos demais

Documentos da Operação: (a) não violam nem violarão qualquer dispositivo legal; (b) não estão nem estarão em conflito com o Estatuto da Emitente, ou outros documentos societários, da Emitente; e (c) não estão nem estarão em conflito com qualquer disposição de qualquer outro contrato do qual a Emitente seja parte;

- (iv) os representantes legais da Emitente que assinam esta Cédula e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Emitente, as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (v) conduz seus negócios e operações em cumprimento a todas as leis e regulamentos aplicáveis e está devidamente qualificada ou registrada para o exercício das suas atividades;
- (vi) esta Cédula e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da respectiva Parte, conforme aplicável, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (vii) até a presente data, não teve proposta, contra si, qualquer medida judicial, extrajudicial ou arbitral que pudesse trazer implicações a esta Cédula ou ao Crédito Imobiliário por ela representado, incluindo mas não se limitando, a qualquer medida em que fosse pleiteada (a) a revisão das condições de pagamento estabelecidos nesta Cédula e na Escritura de Emissão de CCI; (b) o depósito judicial de qualquer quantia decorrente do Crédito Imobiliário; (c) o vencimento antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade de qualquer dos Documentos da Operação; ou (d) qualquer pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pelo Credor, dos direitos e prerrogativas relativos à Cédula ou aos créditos por ela representados, incluindo-se os que possam causar o término antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade da Cédula ou do Crédito Imobiliário por ela representado;
- (viii) as declarações prestadas nesta Cédula, e nos demais Documentos da Operação de que seja parte, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais nas respectivas datas de referência e não omitem a existência de qualquer ato ou fato relevante, cujo conhecimento seja necessário para fazer com que as declarações prestadas não sejam insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas;
- (ix) exceto pelas formalidades previstas nesta Cédula e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer instância judicial, órgão ou agência governamental ou órgão regulatório se faz necessária à emissão e ao cumprimento desta Cédula e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável;
- (x) a emissão desta Cédula, a celebração dos demais Documentos da Operação, e os respectivos termos e condições, conforme aplicável, bem como o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas, (a) não infringem os atos constitutivos da Emitente; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emitente seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (c.i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Emitente seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou (c.ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo da Emitente; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emitente e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem ou decisão administrativa, judicial ou arbitral, que tenham conhecimento ou tenham sido

notificadas;

- (xi) está apta a cumprir as obrigações previstas nesta Cédula e agirá em relação a esta Cédula com boa-fé e probidade;
- (xii) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para emitir esta Cédula, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ela relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- (xiii) as discussões sobre o objeto desta Cédula foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (xiv) foi informada e avisada sobre as condições e circunstâncias envolvidas na emissão objeto desta Cédula e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;
- (xv) não tem conhecimento de qualquer evento ou fato que, já na Data de Emissão desta Cédula, enseje o vencimento antecipado desta Cédula;
- (xvi) esta Cédula consubstancia-se em relação contratual regularmente constituída, válida e eficaz, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores nela indicados;
- (xvii) esta Cédula, a CCI e o Crédito Imobiliário não serão objeto de qualquer alienação, cessão, transferência ou compromisso de alienação, cessão ou transferência, exceto pela cessão a ocorrer nos termos desta Cédula, observado o disposto na Cláusula 15;
- (xviii) não há, nesta data, qualquer direito, ação ou procedimento administrativo ou arbitral contra a Emitente ou qualquer acordo firmado que tenha dado ou possa dar lugar a qualquer arguição de compensação ou outra forma de extinção, redução ou alteração de condição de pagamento desta Cédula ou do Crédito Imobiliário;
- (xix) conhece e aceita todos os termos da Oferta, conforme previsto no Termo de Securitização, sendo que os CRI terão como lastro o Crédito Imobiliário;
- (xx) não está se utilizando desta Cédula para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei n.º 9.613;
- (xxi) até a presente data, não há identificadas, sobre os Imóveis, quaisquer restrições de caráter urbanístico, sanitário, viário e de segurança que impeçam a sua ocupação, sendo certo que qualquer restrição que venha a surgir será prontamente sanada pela Emitente, de forma que não serão afetados os Imóveis;
- (xxii) até a presente data, não há identificadas, sobre os Imóveis, questões ambientais e sociais incluindo, mas não se limitando, a despejos de resíduos no ar, despejos de resíduos na água; depósito, despejo, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa ou com potencial para contaminação ou que afetem a saúde e a segurança no trabalho, ou causem doença do trabalho, lesão do trabalho decorrente de fatores ambientais, problemas de saúde ambientais; conservação, preservação ou proteção do ambiente natural ou dos organismos vivos; ou quaisquer outras questões de qualquer

natureza relacionadas às questões humanas, de saúde, ambientais, sociais ou de saúde e segurança, observado, com relação ao imóvel denominado "Condomínio Parque Global – Complexo de Inovação, Saúde e Educação", locado pela Emitente e registrado na matrícula de nº 297.584, perante o Décimo Quinto Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, a existência de Termo de Ajustamento de Conduta celebrado entre o proprietário do imóvel (Golf Village Empreendimentos Imobiliários S.A., CNPJ: 05.730.704/0001-33) e o Ministério Público do Estado de São Paulo, em 20 de outubro de 2008 e aditado em 15 de junho de 2012 e o acordo judicial homologado nos autos da ação civil pública nº 1030506-89.2014.8.26.0053 e da ação popular nº 0072017-77.2013.8.26.0002, que tramitaram perante a 12ª Vara Cível da Fazenda Pública de São Paulo, sendo certo que qualquer das questões mencionadas nesta alínea que venha a surgir será prontamente sanada pela Emitente, de forma que os Imóveis, conforme o caso, não serão afetados;

- (xxiii) na hipótese de existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas aos Imóveis, a Emitente responsabilizar-se-á integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais, lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;
- (xxiv) os Imóveis, por sua natureza, não se encontram livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras. No entanto, a devida destinação para os materiais considerados perigosos é dada dentro das instalações dos Imóveis, em conformidade com a legislação brasileira, de modo que este processo de descarte atualmente não afeta adversamente o Crédito Imobiliário;
- (xxv) a Emitente está apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; (b) não ser companhia aberta ou parte relacionada a companhia aberta, sendo que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis 05 (R1) e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118; e
- (xxvi) o Crédito Imobiliário tem natureza imobiliária podendo ser objeto de securitização imobiliária e lastro de certificados de recebíveis imobiliários, na forma da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60.

CLÁUSULA 21. Notificações – Todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e pedidos nos termos desta Cédula deverão ser feitos por escrito (ou por fax ou por correspondência eletrônica similar posteriormente confirmada por escrito) e serão considerados válidos (a) quando enviados por *courier* ou carta registrada, (b) se por fax ou por correspondência eletrônica similar, quando enviados, tendo o recebimento sido devidamente confirmado, endereçados da seguinte forma; ou (c) por envio via Portal de Atendimento da Securitizadora, na data de seu envio da solicitação por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Securitizadora ao usuário que abrir uma nova solicitação:

Para a Emitente:

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1188 - 5º andar (Departamento de Operações Financeiras)
Jardim Paulistano - CEP 01452-001 - São Paulo, SP
At.: Patricia Santos e Rogéria Magalhães
E-mail: patricia.lsantos@einstein.br, rogeria.magalhaes@einstein.br e luiza.herkenhoff@einstein.br

Para o Safra:

Banco Safra S.A
Av. Paulista, n.º 2.100, 17º andar
Cerqueira César - CEP 01310-930 - São Paulo, SP
At.: Rafael Garcia Fonseca F Lima
Tel.: (11) 3175-7633
E-mail: rafael.garcia@safra.com.br

Para a Securitizadora:

Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162
Butantã - CEP 05501-900 - São Paulo, SP
At.: Departamento de Gestão / Atendimento Virgo
Tel.: (11) 3320-7474
E-mail: atendimento@virgo.inc

Parágrafo Único - O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins desta Cédula, entende-se por "Portal de Atendimento da Virgo" a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu *website* (<https://virgo.inc/>) ou por meio do seguinte link: (<https://tinyurl.com/2hwea8b9>). Sendo necessário, no primeiro acesso, realizar um simples cadastro mediante a opção "cadastre-se".

CLÁUSULA 22. Dos Anexos – Os anexos e demais documentos emitidos nos moldes dos mesmos são partes integrantes desta Cédula.

CLÁUSULA 23. Do Sistema de Informações de Crédito (SCR) – A Emitente autoriza o Credor, nos termos da Resolução do BACEN n.º 4.571, de 26 de maio de 2017, conforme em vigor, a qualquer tempo, mesmo após a extinção desta operação a:

- (i) fornecer ao BACEN, para integrar o SCR, informações sobre o montante de suas dívidas a vencer e vencidas, inclusive as em atraso e as operações baixadas com prejuízo, bem como o valor das coobrigações assumidas; e
- (ii) consultar o SCR sobre eventuais informações existentes em nome da Emitente.

Parágrafo Único - A finalidade do SCR é prover o BACEN de informações sobre operações de crédito para fins de supervisão do risco de crédito e intercâmbio de informações entre instituições financeiras. A Emitente está ciente de que a consulta ao SCR pelo Credor depende desta prévia autorização e ratifica eventual consulta feita anteriormente para fins desta contratação. A Emitente poderá ter acesso, a qualquer tempo, aos dados do SCR pelos meios colocados à sua disposição pelo BACEN e, em caso de divergência nos dados do SCR fornecidos pelo Credor, pedir a correção, exclusão ou o registro de anotação complementar, inclusive de medidas judiciais, mediante solicitação escrita e fundamentada ao Credor.

CLÁUSULA 24. Da Formalização e Aditamentos – Esta Cédula é emitida em uma via digital negociável e uma via digital não negociável.

Parágrafo Primeiro - As Partes assinam esta Cédula por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretroatável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

Parágrafo Segundo - Esta Cédula produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

Parágrafo Terceiro - Esta Cédula poderá ser aditada, retificada e ratificada mediante termo de aditamento escrito, com os requisitos previstos nos quadros inseridos no Preâmbulo, quanto à quantidade de vias digitais negociável e não negociável, que passará a integrar esta Cédula para todos os fins de direito. As partes desde já concordam que não será necessário que o Safra seja parte em qualquer aditamento a esta Cédula que ocorra em data posterior à sua cessão para a Securitizadora e/ou outro cessionário.

Parágrafo Quarto - Qualquer alteração a esta CCB, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares de CRI, reunidos em assembleia especial, nos termos e condições do Termo de Securitização, exceto nas hipóteses a seguir, em que tal alteração independe de prévia aprovação dos titulares de CRI, reunidos em assembleia especial, desde que decorra, exclusivamente, dos eventos a seguir e, cumulativamente, não represente prejuízo, custo ou despesa adicional ao patrimônio separado dos CRI inclusive com relação à exequibilidade, validade e licitude desta CCB: (i) modificações já permitidas expressamente nesta CCB ou nos demais Documentos da Operação; (ii) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas pela CVM, B3, ANBIMA e/ou demais reguladores; (iii) correção de erro formal; (iv) atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração da razão social, endereço e telefone, entre outros, inclusive aqueles previstos na Cláusula 21 e no Preâmbulo acima; ou (v) redução da remuneração dos prestadores de serviço da Oferta, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (v) acima não possam acarretar qualquer prejuízo à Securitizadora ou aos titulares de CRI ou qualquer alteração na remuneração ou no fluxo desta CCB e dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Securitizadora ou os titulares de CRI.

CLÁUSULA 25. Não Compensação – Nenhuma das partes poderá, a que título for, compensar valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de obrigações devidas pela Emitente em face do Credor ou a qualquer outra pessoa, nos termos desta Cédula, dos demais documentos da Operação de Securitização ou qualquer outro instrumento jurídico ("Titulares de Crédito"), contra qualquer outra obrigação assumida pelo Credor ou pelos Titulares de Crédito em face da Emitente.

CLÁUSULA 26. Título Executivo – A Emitente reconhece, ainda, que esta Cédula constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 28 da Lei n.º 10.931.

Parágrafo Primeiro - Na hipótese de eventual inadimplência da Emitente, o Credor poderá optar pela cobrança somente da parcela devida, a qual a Emitente se compromete a pagar nos prazos previstos nesta Cédula. A Emitente declara estar ciente de que este ato ou qualquer outro ato de tolerância, se realizado pelo Credor com relação a esta Cédula ou em relação a qualquer outro instrumento firmado pelas mesmas partes, não importará em novação ou alteração das condições aqui estipuladas, constituindo-se mera liberalidade.

Parágrafo Segundo - Na hipótese de eventual inadimplência da Emitente, o Credor poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível.

CLÁUSULA 27. Do Foro de Eleição – Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas ou fundadas nesta Cédula.

São Paulo, 30 de janeiro de 2025.

* * * * *

VIA NEGOCIAVEL

Página de Assinaturas da Cédula de Crédito Bancário n.º 6550413 emitida em 30 de janeiro de 2025

EMITENTE:

SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA HOSPITAL ALBERT EINSTEIN

DocuSigned by
Dr. Sidney Siqueira
Assinado por: SIDNEY KLANER 14804711864
CPF: 14804711864
Página: Signatário Diretoria
DataHora da Assinatura: 1/31/2025 13:52:23 PM BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTI Multisig v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTI Multisig v5
ICP
Nome:
Cargo:

DocuSigned by
JOSÉSTEFAN AUGUSTO A. GILLES
Assinado por: JOSESTEFAN AUGUSTO A. GILLES 040895504
CPF: 040895504
Página: Signatário Diretoria
DataHora da Assinatura: 1/31/2025 13:53:00 AM BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTI Multisig v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTI Multisig v5
ICP
Nome:
Cargo:

CREDOR (SEM COOBRIGAÇÃO) ANTES DO ENDOSSO DA CCB:

BANCO SAFRA S.A.

DocuSigned by
Eduardo José de Almeida Pereira
Assinado por: EDUARDO JOSE DE ALMEIDA PEREIRA 0151692725
CPF: 0151692725
Página: Signatário Satis
DataHora da Assinatura: 1/31/2025 13:05:52 PM BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SERASA RFB v5
ICP
Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Carla Rêgo
Assinado por: CARLOS PELA 1025349902
CPF: 1025349902
Página: Signatário Satis
DataHora da Assinatura: 1/31/2025 13:51:35 PM BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SERASA RFB v5
ICP
Nome:
Cargo:

CREDOR APÓS ENDOSSO DA CCB:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by
Maurício de Almeida Pereira
Assinado por: MAURICIO DE ALMEIDA PEREIRA 25007403842
CPF: 25007403842
Página: Signatário Virgo
DataHora da Assinatura: 1/31/2025 14:48:17 AM BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFERES RFB v5
ICP
Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Tatiana Medeiros Pita Cristiana
Assinado por: TATIANA MEDEIROS PITA CRISTIANA 3085650039
CPF: 3085650039
Página: Signatário Virgo
DataHora da Assinatura: 1/31/2025 17:11:34 PM BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFERES RFB v5
ICP
Nome:
Cargo:

Testemunhas:

DocuSigned by
Eduardo José de Almeida Pereira
Assinado por: EDUARDO JOSE DE ALMEIDA PEREIRA 0151692725
CPF: 0151692725
Página: Testemunha
DataHora da Assinatura: 1/31/2025 17:31:31 PM BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFERES RFB v5
ICP
Nome:
Cargo:

DocuSigned by
FELICIA DESELENE BENEFIT
Assinado por: FELICIA CESAR DE OLIVEIRA 430707810
CPF: 430707810
Página: Testemunha
DataHora da Assinatura: 1/31/2025 13:23:48 PM BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFERES RFB v5
ICP
Nome:
Cargo:

DS DS DS DS DS Rubrica
MBoir PL RLC HSDSN TDFM LA

(verso da via não negociável da Cédula de Crédito Bancário n.º 6550413)

Termo de Endosso

Por meio do presente termo, o **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 2.100, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o n.º 58.160.789/0001-28, titular desta Cédula de Crédito Bancário n.º 6550413 ("**CCB**"), emitida pela **SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA HOSPITAL ALBERT EINSTEIN** em 30 de janeiro de 2025 ("**Data de Emissão**") e com vencimento em 15 de janeiro de 2030, no valor de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) ("**Valor do Principal**"), na Data de Emissão, nos termos da Cláusula 1, Parágrafo Segundo, da CCB, neste ato devidamente representada nos termos de seus atos constitutivos, endossa a presente CCB sem garantia ou coobrigação para a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários, categoria S2, sob o n.º 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by

Assinado por: CLAUDIO MIGUEL SAPICHENWIG ARPELLI MEYER-2007463842

CPF: 3507463842

Nome: Claudio Miguel Sapichenwig Arpelli Meyer

DataHora da Assinatura: 1/30/2025 18:08:11 AM BRT

O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB

C: BR

Emissor: AIC SAFEWEST NFB v3

00183427504642...

Nome:

Cargo:

DocuSigned by

Assinado por: TALITA WILDERROS PITA CRISTINA-2005500039

CPF: 2005500039

Nome: Talita Wilderros Pita Cristina

DataHora da Assinatura: 1/30/2025 17:11:29 PM BRT

O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB

C: BR

Emissor: AIC SAFEWEST NFB v3

000F23C0402474...

Nome:

Cargo:

ANEXO I

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – N.º 6550413 EMITIDA EM 30 de janeiro DE 2025

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DO VALOR DO PRINCIPAL E JUROS

Ordem	Datas de Pagamento	Taxa de Amortização	Amortização	Remuneração
1	15/07/2025	0,0000%	NÃO	SIM
2	15/01/2026	0,0000%	NÃO	SIM
3	15/07/2026	0,0000%	NÃO	SIM
4	15/01/2027	14,2857%	SIM	SIM
5	15/07/2027	16,6667%	SIM	SIM
6	17/01/2028	20,0000%	SIM	SIM
7	17/07/2028	25,0000%	SIM	SIM
8	15/01/2029	33,3333%	SIM	SIM
9	16/07/2029	50,0000%	SIM	SIM
10	15/01/2030	100,0000%	SIM	SIM

ANEXO II

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – N.º 6550413 EMITIDA EM 30 de janeiro DE 2025

MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO

Relatório de Verificação

Ref: Relatório de Verificação da Destinação de Recursos - Emissão de CCB da Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein ("Emissão"), lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 248ª (ducentésima quadragésima oitava) Emissão, em série única, da Virgo Companhia de Securitização

Período: __/__/__ a __/__/__.

SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA HOSPITAL ALBERT EINSTEIN, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com sede na Avenida Albert Einstein, n.º 627, Morumbi, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.765.823/0001-30 ("Emitente"), em cumprimento ao disposto na Cláusula 2, Parágrafo Sétimo, da Cédula de Crédito Bancário n.º 6550413, emitida pela Emitente em favor, inicialmente, do Banco Safra S.A. em 30 de janeiro de 2025 ("CCB"), cujos créditos dela decorrentes foram cedidos à Virgo Companhia de Securitização, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), categoria S2, sob o n.º 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora"), nos termos da Cláusula 15 da CCB, que emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário ("CCI") para representá-los e os utilizou como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da sua 248ª (ducentésima quadragésima oitava) emissão, em série única, **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude da emissão da CCB foram utilizados, até a presente data, para a finalidade prevista na Cláusula 2, Parágrafo Primeiro, da CCB, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório:

(i) Por empreendimento/fornecedor

Empreendimento/Fornecedor	Valor dos recursos captados alocados durante o período (R\$)	% Total acumulado dos recursos captados que foram alocados
[A]	[R\$]	[%]
[B]	[R\$]	[%]
[C]	[R\$]	[%]
Total	[R\$]	[%]

(ii) Por despesa

Nome do Empreendimento/Fornecedor	N.º de identificação de pagamento(NFe etc...)	Tipo de Despesa	Valor (R\$)
[A]	NF1	Obra	[R\$]
[B]	NF2	Manutenção	[R\$]
[C]	NF3	Eletricista	[R\$]

		Total	[R\$]

Os representantes legais da Emitente declaram neste ato, de forma irrevogável e irretratável, que os documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da emissão da CCB.

São Paulo, [=] de [=] de [=].

SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA HOSPITAL ALBERT EINSTEIN

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

VIA NEGOCIÁVEL

ANEXO III

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – N.º 6550413 EMITIDA EM 30 de janeiro DE 2025

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Tabela 1 - Identificação dos Empreendimentos Lastro

Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	RGI	Possui habite-se?	Está sob regime de incorporação?
Ampliação do Centro Cirúrgico do I4	Av. Albert Einstein, 627 e 701 – São Paulo/SP – CEP 05652-900	73.956, 133.360, 270.733 e 270.734	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Creche	Rua Combatentes do Gueto, 186 - Jardim Leonor – São Paulo/SP - CEP 05652-100	49.878	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Não
Expansão do parque da cidade	Av. das Nações Unidas, 14.401 - LUC 009/108/108A/108B/208 A/208B/ LUC 108C/ LUC 208C - São Paulo/SP - CEP 04794-000	452.089	11º Cartório de Registro de Imóveis De São Paulo/SP	Sim	Não
Retrofit 13o andar	Av. Albert Einstein, 627 e 701 – São Paulo/SP – CEP 05652-900	73.956, 133.360, 270.733 e 270.734	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Vila Einstein	Av. Padre Lebrete, 750 e 738, Jardim Leonor – CEP 05653-160 e Av.	291.162, 297.737, 297.743, 297.748, 7.095, 50.067, 7.658 e 39.356	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não

	Albert Einstein 899,905, 907 e 921, Morumbi – São Paulo/SP – CEP 05652-000				
NTO Fase 2	Rua Marco Giannini nº. 423 – São Paulo/SP – CEP 05550-000	13.178	18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Retrofit 7º e 8º Andar Bloco D	Av. Albert Einstein, 627 e 701 – São Paulo/SP – CEP 05652-900	73.956, 133.360, 270.733 e 270.734	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Leitos Cestas 1º Subsolo Bloco A	Av. Albert Einstein, 627 e 701 – São Paulo/SP – CEP 05652-900	73.956, 133.360, 270.733 e 270.734	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Expansão Unidade Ibirapuera (Casa 4)	Av. República do Líbano, 331 – São Paulo/SP – CEP 04501-000	20.371	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Retrofit 9º Andar	Av. Albert Einstein, 627 e 701 – São Paulo/SP – CEP 05652-900	73.956, 133.360, 270.733 e 270.734	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Parque Global (Torre Hospitalar)	Marginal Pinheiros, 14.500 – São Paulo/SP - CEP 05703-010	297.584	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Não
Complexo Orion (Hospital)	Av. Mutirão, 2.657 - Empreendimento Corporativo - Santa Marista - Goiânia/GO - CEP 74150-340	240.873	1º Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia/GO	Sim	Não
Pós-Graduação Paulista (2º ao 4º e 22º Andares) (Safrá)	Av. Paulista, 2.064 - 2º, 3º e 4º Pavimento, Área De Jardim - Piso Jardim, 20º Andar - Conjunto 22B - Cerqueira César - São Paulo/SP - CEP 01310-928	102.036, 102.037, 102.038 e 102.056	13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não

Anália Franco	Av. Regente Feijó, 1.425 - Lojas 05 e 06 - Anália Franco - São Paulo/SP - CEP 01142-300	240.687	9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Administração Parque Ibirapuera, 315	Av. República do Líbano, 315 - São Paulo/SP - CEP 04502-000	63.981 e 63.982	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Não
Faria Lima (Conjuntos 93, 101 a 105, 121 a 124)	Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.188 - Cjs. 81,82 - 8º Andar - Jd. Paulistano - São Paulo/SP - CEP 01451-001	91.494, 91.497, 91.498, 91.499, 91.500, 91.501, 91.506, 91.507, 91.508 e 91.509	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Pronto Atendimento Ibirapuera	Av. República Do Líbano, 417 - Jardins - São Paulo/SP - CEP 04502-000	15.736	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Não
Administração Santana	Av. Braz Leme, 3.265 - Santana - São Paulo/SP - CEP 02022-000	79.770	3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Não
Clínica Cohen (Jockey)	Av. Lineu De Paula Machado, 660 - Cidade Jardim - São Paulo/SP - CEP 05601-000	19.238, 23.783, 88.821 e 111.116	18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Não
República do Líbano 331	Av. República Do Líbano, 331 - Jardins - São Paulo/SP - CEP 04553-011	20.371	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
EAV Morumbi	Av. Morumbi, 8.234 - São Paulo/SP - CEP 04703-901	256.042	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Complexo Orion (MDA)	Av. Mutirão, 2.657 - Empreendimento Corporativo - Santa	240.873	1º Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia/GO	Sim	Não

	Marista - Goiânia/GO - CEP 74150-340				
YOUCOM Arthur de Azevedo	Rua Arthur Azevedo, 411 – São Paulo/SP - CEP 05404-010	108.982	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Administração Check Up Jardins - Casa 05	Av. Brasil, 1.151 - Jardins - São Paulo/SP - CEP 01431-000	63.267	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Botafoogo (Pós Graduação e NTO RJ)	Praia de Botafogo, 300, com numeração suplementar pela Rua Marquês de Olinda, n.º 11 - Rio de Janeiro/RJ - CEP 22250-040	58.551, 58.552, 58.553, 58.554, 58.555 e 58.556	3º Ofício de Registro de Imóveis da cidade e Estado do Rio de Janeiro/RJ	Sim	Não
Faria Lima (Conjuntos 111 a 114)	Av. Faria Lima, 1.118, Conjuntos 111, 112, 113 e 114 - São Paulo/SP - CEP 01451-001	91.502, 91.503, 91.504 e 91.505	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Alto de Pinheiros	Praça São Marcos, 766 e 774, Alto De Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05455-001	34.464	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Faria Lima (Conjuntos 41 a 45)	Av. Faria Lima, 1.118, Conjuntos 41, 42, 43, 44 e 45 - São Paulo/SP - CEP 01451-001	91.467, 91.468, 91.469, 91.470 e 91.471	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Escritório de Excelência (Center 3)	Av. Paulista, 2.300- Conjuntos 31, 32, 33 e 34 - 3º Pavimento e 24 vagas de garagem do Edifício São Luís Gonzaga-Bela Vista - São Paulo/SP – CEP 01310-300	68.519	13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não

Complexo Orion (38º e 39º andar)	Av. Mutirão, 2.657 - Empreendimento Corporativo - Santa Marista - Goiânia/GO - CEP 74150-340	240.873	1º Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia/GO	Sim	Não
Faria Lima (Conjuntos 33, 51 a 53)	Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.188 - Cjs. 33, 51, 52 e 53 - 5º Andar - Jd. Paulistano - São Paulo/SP - CEP 01451-001	91.465, 91.472, 91.473 e 91.474	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Padre Lebre, 714	Av. Padre Lebre, 714 - São Paulo/SP - CEP 05653-160	5.031	15º Cartório de Registro de Imóveis São Paulo/SP	Não	Não
Pós Graduação BH	Rua Paraíba, 550 - Belo Horizonte/MG - CEP 30130-141	117.527	3º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Sim	Não
Faria Lima (Conjuntos 54 a 55)	Av. Faria Lima, 1.188, Conjuntos 54 e 55, São Paulo/SP - CEP 01451-001	91.475 e 91.476	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Faria Lima (Conjuntos 91 e 92)	Av. Faria Lima, 1.188, Conjuntos 91 e 92, São Paulo/SP - CEP 01451-001	91.492 e 91.493	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Parque da Cidade	Av. Das Nações Unidas, 14.401 (Luc'S 108, 208 E 009/108/108A/108B/208 A/208B) - Chácara Santo Antônio - São Paulo/SP - CEP 04794-000	452.089	11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Gestão Laboratórios NTO	Rua Marco Giannini, 423 - Jardim Gilda	131.78	18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Não

	Maria - São Paulo/SP - CEP 05550-000				
Faria Lima (Conjuntos 31 e 32)	Av. Faria Lima, 1.188, Conjuntos 31 e 32, São Paulo/SP - CEP 01451- 001	91.463 e 91.464	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Administração Check Up Jardins - Casa 04	Av. Brasil, 1.121 - Jardins - São Paulo/SP - CEP 01431-000	153.108	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Não
Administração Check Up Jardins - Casa 03	Av. Brasil, 1.085 - Jardins - São Paulo/SP - CEP 01431-000	10.044	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Não

Tabela 2 - Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Lastro

Empreendimento Lastro	Finalidade da Utilização dos Recursos	Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento Lastro	Gastos já realizados em cada Empreendimento Lastro até a Data de Emissão (R\$)	Valores a serem gastos no Empreendimento Lastro (R\$)	Valores a serem destinados em cada Empreendimento Lastro em função de outros CRI emitidos (R\$)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Lastro conforme cronograma semestral constante da tabela 3 abaixo (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Lastro (*)
Ampliação do Centro Cirúrgico do I4	Construção, reforma e/ou expansão	78.888.331	24.754.517	54.133.813	6.009.357	43.307.051	10,8%
Creche	Construção, reforma e/ou expansão	38.000.000	0	38.000.000	0	34.833.333	8,7%
Expansão do parque da cidade	Construção, reforma e/ou expansão	20.500.000	0	20.500.000	0	18.222.222	4,6%
Retrofit 13o andar	Construção, reforma e/ou expansão	17.900.000	0	17.900.000	0	14.916.667	3,7%
Vila Einstein	Construção, reforma e/ou expansão	162.551.326	22.972.667	139.578.659	106.314.999	32.210.460	8,1%
NTO Fase 2	Construção, reforma e/ou expansão	30.530.594	11.996.476	18.534.118	10.202.925	9.267.059	2,3%
Retrofit 7º e 8º Andar Bloco D	Construção, reforma e/ou expansão	52.891.857	36.379.553	16.512.304	2.437.890	5.504.101	1,4%

Leitos Cesas 1º Subsolo Bloco A	Construção, reforma e/ou expansão	29.000.000	12.671.543	16.328.457	10.371.954	5.442.819	1,4%
Expansão Unidade Ibirapuera (Casa 4)	Construção, reforma e/ou expansão	26.700.000	0	26.700.000	21.792.234	5.562.500	1,4%
Retrofit 9º Andar	Construção, reforma e/ou expansão	23.000.000	0	23.000.000	15.642.840	7.187.500	1,8%
Parque Global (Torre Hospitalar)	Pagamento de aluguéis	159.632.550	0	159.632.550	0	104.901.390	26,2%
Complexo Orion (Hospital)	Pagamento de aluguéis	31.881.679	1.518.175	30.363.503	9.681.825	14.169.635	3,5%
Pós-Graduação Paulista (2º ao 4º e 22º Andares) (Safra)	Pagamento de aluguéis	21.667.459	1.477.327	20.190.133	12.311.057	7.879.076	2,0%
Anália Franco	Pagamento de aluguéis	12.468.398	779.275	11.689.124	3.376.858	8.312.266	2,1%
Administração Parque Ibirapuera, 315	Pagamento de aluguéis	11.160.000	360.000	10.800.000	0	8.280.000	2,1%
Faria Lima (Conjuntos 93, 101 a 105, 121 a 124)	Pagamento de aluguéis	8.049.720	0	8.049.720	2.102.641	5.813.686	1,5%
Pronto Atendimento Ibirapuera	Pagamento de aluguéis	10.742.115	511.529	10.230.586	2.140.256	5.967.842	1,5%
Administração Santana	Pagamento de aluguéis	8.490.033	592.328	7.897.705	2.367.672	5.528.394	1,4%
Clínica Cohen (Jockey)	Pagamento de aluguéis	16.226.683	772.699	15.453.983	6.541.328	5.666.461	1,4%

República do Libano 331	Pagamento de aluguéis	6.250.000	375.000	5.875.000	1.625.000	4.250.000	1,1%
EAV Morumbi	Pagamento de aluguéis	4.735.202	284.112	4.451.090	0	4.261.682	1,1%
Complexo Orion (MDA)	Pagamento de aluguéis	5.895.819	280.753	5.615.066	0	4.304.884	1,1%
YOUCOM Arthur de Azevedo	Pagamento de aluguéis	5.892.126	280.577	5.611.549	0	4.302.187	1,1%
Administração Check Up Jardins - Casa 05	Pagamento de aluguéis	4.700.000	300.000	4.400.000	1.300.000	3.100.000	0,8%
Botafogo (Pós Graduação e NTO RJ)	Pagamento de aluguéis	4.192.604	267.613	3.924.991	0	3.746.582	0,9%
Faria Lima (Conjuntos 111 a 114)	Pagamento de aluguéis	4.381.305	0	4.381.305	0	3.389.311	0,8%
Alto de Pinheiros	Pagamento de aluguéis	5.873.558	518.255	5.355.303	2.179.666	3.109.531	0,8%
Faria Lima (Conjuntos 41 a 45)	Pagamento de aluguéis	3.990.305	0	3.990.305	0	3.086.840	0,8%
Escritório de Excelência (Center 3)	Pagamento de aluguéis	9.857.914	501.250	9.356.664	4.922.645	3.007.499	0,8%
Complexo Orion (38º e 39º andar)	Pagamento de aluguéis	3.262.689	305.877	2.956.812	0	2.752.894	0,7%
Faria Lima (Conjuntos 33, 51 a 53)	Pagamento de aluguéis	2.426.722	0	2.426.722	0	2.426.722	0,6%
Padre Lebre, 714	Pagamento de aluguéis	2.657.373	126.542	2.530.831	0	1.940.304	0,5%
Pós Graduação BH	Pagamento de aluguéis	1.841.265	184.127	1.657.139	0	1.534.388	0,4%

Faria Lima (Conjuntos 54 a 55)	Pagamento de aluguéis	1.490.616	0	1.490.616	0	1.490.616	0,4%
Faria Lima (Conjuntos 91 e 92)	Pagamento de aluguéis	1.770.000	90.000	1.680.000	0	1.380.000	0,3%
Parque da Cidade	Pagamento de aluguéis	10.930.062	520.479	10.409.583	2.255.410	6.072.257	1,5%
Gestão Laboratórios NTO	Pagamento de aluguéis	3.183.005	397.876	2.785.129	1.632.204	1.193.627	0,3%
Faria Lima (Conjuntos 31 e 32)	Pagamento de aluguéis	1.481.956	75.354	1.406.602	0	1.155.423	0,3%
Administração Check Up Jardins - Casa 04	Pagamento de aluguéis	2.875.000	345.000	2.530.000	1.495.000	1.035.000	0,3%
Administração Check Up Jardins - Casa 03	Pagamento de aluguéis	17.646.470	0	17.646.470	1.535.019	12.561.894	3,1%

(*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimentos Lastro foram calculados com base no valor total da CCB, qual seja, R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais).

Tabela 2.1 - Empreendimentos Lastro vinculados a outros CRI por destinação

Empreendimento Lastro	Empreendimento vinculados a outros CRI com lastro em destinação de recursos	Em caso positivo a qual outro CRI está vinculado	Em caso positivo, destinação para qual finalidade
Ampliação do Centro Cirúrgico do I4	Sim	Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 186ª (Centésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein	Construção, reforma e/ou expansão
Creche	Não	Não Aplicável	Não Aplicável
Expansão do parque da cidade	Não	Não Aplicável	Não Aplicável
Retrofit 13o andar	Não	Não Aplicável	Não Aplicável
Vila Einstein	Sim	Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 186ª (Centésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein	Construção, reforma e/ou expansão
NTO Fase 2	Sim	Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 186ª (Centésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia	Construção, reforma e/ou expansão

		de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein	
Retrofit 7º e 8º Andar Bloco D	Sim	Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 186ª (Centésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein	Construção, reforma e/ou expansão
Leitos Cestas 1º Subsolo Bloco A	Sim	Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 186ª (Centésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein	Construção, reforma e/ou expansão
Expansão Unidade Ibirapuera (Casa 4)	Sim	Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 186ª (Centésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente	Construção, reforma e/ou expansão

		Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein	
Retrofit 9º Andar	Sim	Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 186ª (Centésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein	Construção, reforma e/ou expansão
Parque Global (Torre Hospitalar)	Não	Não Aplicável	Não Aplicável
Complexo Orion (Hospital)	Sim	Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 186ª (Centésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein	Pagamento de aluguéis
Pós-Graduação Paulista (2º ao 4º e 22º Andares) (Safrá)	Sim	Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 186ª (Centésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein	Pagamento de aluguéis

Anália Franco	Sim	Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 186ª (Centésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein	Pagamento de aluguéis
Administração Parque Ibirapuera, 315	Não	Não Aplicável	Não Aplicável
Faria Lima (Conjuntos 93, 101 a 105, 121 a 124)	Sim	Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 186ª (Centésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein	Pagamento de aluguéis
Pronto Atendimento Ibirapuera	Sim	Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 186ª (Centésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein	Pagamento de aluguéis
Administração Santana	Sim	Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis	Pagamento de aluguéis

		Imobiliários da 186ª (Centésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein	
Clínica Cohen (Jockey)	Sim	Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 186ª (Centésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein	Pagamento de aluguéis
República do Libano 331	Sim	Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 186ª (Centésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein	Pagamento de aluguéis
EAV Morumbi	Não	Não Aplicável	Não Aplicável
Complexo Orion (MDA)	Não	Não Aplicável	Não Aplicável
YOUCOM Arthur de Azevedo	Não	Não Aplicável	Não Aplicável
Administração Check Up Jardins - Casa 05	Sim	Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis	Pagamento de aluguéis

		Imobiliários da 186ª (Centésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein	
Botafogo (Pós Graduação e NTO RJ)	Não	Não Aplicável	Não Aplicável
Faria Lima (Conjuntos 111 a 114)	Sim	Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 186ª (Centésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein	Pagamento de aluguéis
Alto de Pinheiros	Sim	Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 186ª (Centésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein	Pagamento de aluguéis
Faria Lima (Conjuntos 41 a 45)	Não	Não Aplicável	Não Aplicável
Escritório de Excelência (Center 3)	Sim	Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 186ª	Pagamento de aluguéis

		(Centésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein	
Complexo Orion (38º e 39º andar)	Não	Não Aplicável	Não Aplicável
Faria Lima (Conjuntos 33, 51 a 53)	Não	Não Aplicável	Não Aplicável
Padre Lebre, 714	Não	Não Aplicável	Não Aplicável
Pós Graduação BH	Não	Não Aplicável	Não Aplicável
Faria Lima (Conjuntos 54 a 55)	Não	Não Aplicável	Não Aplicável
Faria Lima (Conjuntos 91 e 92)	Não	Não Aplicável	Não Aplicável
Parque da Cidade	Sim	Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 186ª (Centésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein	Pagamento de aluguéis
Gestão Laboratórios NTO	Sim	Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 186ª (Centésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein	Pagamento de aluguéis

Faria Lima (Conjuntos 31 e 32)	Não	Não Aplicável	Não Aplicável
Administração Check Up Jardins - Casa 04	Sim	Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 186ª (Centésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein	Pagamento de aluguéis
Administração Check Up Jardins - Casa 03	Sim	Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 186ª (Centésima Octogésima Sexta) ^a Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein	Pagamento de aluguéis

Tabela 3 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos dos CRI desta Emissão (Semestral) aos Empreendimentos Lastro**Total de Recursos dos CRI desta Emissão a serem alocados (destinados) aos Empreendimentos Lastro em cada semestre (R\$)**

Ano / Semestre	1S (R\$)	2S (R\$)	Total (R\$)
2025	24.242.424,24	40.404.040,40	64.646.464,64
2026	40.404.040,40	40.404.040,40	80.808.080,81
2027	40.404.040,40	40.404.040,40	80.808.080,81
2028	40.404.040,40	40.404.040,40	80.808.080,81
2029	40.404.040,40	40.404.040,40	80.808.080,81
2030	12.121.212,12	-	12.121.212,12
Total (R\$)			400.000.000,00

O cronograma acima é meramente indicativo e não vinculante, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e **(ii)** não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado da CCB e nem dos CRI.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NA TABELA ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA EMITENTE DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.

Tabela 4 – Contratos de Locação

Empreendimentos Lastro	Endereço	Matrículas	RGI	Início do prazo de vigência	Término do prazo de vigência	Valor atribuído ao Contrato de Locação pelo seu prazo integral (*)	Valor vinculado ao CRI (por destinação)
Parque Global (Torre Hospitalar)	Marginal Pinheiros, 14.500 – São Paulo/SP - CEP 05703-010	297.584	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	02/09/2022	31/07/2046	R\$ 1.094.623.200	R\$ 104.901.390
Complexo Orion (Hospital)	Av. Mutirão, 2.657 - Empreendiment o Corporativo - Santa Marista - Goiânia/GO - CEP 74150-340	240.873	1º Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia/GO	05/03/2021	01/07/2043	R\$ 92.102.627	R\$ 14.169.635
Pós-Graduação Paulista (2º ao 4º e 22º Andares) (Safra)	Av. Paulista, 2.064 - 2º, 3º e 4º Pavimento, Área De Jardim - Piso Jardim, 20º Andar - Conjunto 22B - Cerqueira César - São Paulo/SP - CEP 01310-928	102.036, 102.037, 102.038 e 102.056	13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	01/02/2023	31/05/2028	R\$ 32.008.747	R\$ 7.879.076
Anália Franco	Av. Regente Feijó, 1.425 - Lojas 05 e 06 - Anália Franco - São Paulo/SP - CEP 01142-300	240.687	9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	01/10/2018	30/09/2028	R\$ 29.872.205	R\$ 8.312.266

Administração Parque Ibirapuera, 315	Av. República do Líbano, 315 - São Paulo/SP - CEP 04502-000	63.981 e 63.982	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	01/11/2014	31/10/2034	R\$ 21.780.000	R\$ 8.280.000
Faria Lima (Conjuntos 93, 101 a 105, 121 a 124)	Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.188 - Cjs. 81,82 - 8º Andar - Jd. Paulistano - São Paulo/SP - CEP 01451-001	91.494, 91.497, 91.498, 91.499, 91.500, 91.501, 91.506, 91.507, 91.508 e 91.509	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	31/07/2022	30/07/2028	R\$ 8.273.323	R\$ 5.813.686
Pronto Atendimento Ibirapuera	Av. República Do Líbano, 417 - Jardins - São Paulo/SP - CEP 04502-000	15.736	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	01/07/2011	30/06/2031	R\$ 20.631.681	R\$ 5.967.842
Administração Santana	Av. Braz Leme, 3.265 - Santana - São Paulo/SP - CEP 02022-000	79.770	3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	01/05/2018	30/04/2028	R\$ 23.298.230	R\$ 5.528.394
Clínica Cohen (Jockey)	Av. Lineu De Paula Machado, 660 - Cidade Jardim - São Paulo/SP - CEP 05601-000	19.238, 23.783, 88.821 e 111.116	18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	08/09/2020	07/09/2030	R\$ 30.907.967	R\$ 5.666.461
República do Líbano 331	Av. República Do Líbano, 331 - Jardins - São Paulo/SP - CEP 04553-011	20.371	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	16/11/2023	15/11/2028	R\$ 6.500.000	R\$ 4.250.000
EAV Morumbi	Av. Morumbi, 8.234 - São Paulo/SP - CEP 04703-901	256.042	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	20/10/2023	20/10/2028	R\$ 5.019.314	R\$ 4.261.682

Complexo Orion (MDA)	Av. Mutirão, 2.657 - Empreendimento o Corporativo - Santa Marista - Goiânia/GO - CEP 74150-340	240.873	1º Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia/GO	05/03/2021	01/07/2043	R\$ 17.032.366	R\$ 4.304.884
YOUCOM Arthur de Azevedo	Rua Arthur Azevedo, 411 – São Paulo/SP - CEP 05404-010	108.982	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	01/11/2022	30/10/2032	R\$ 9.539.633	R\$ 4.302.187
Administração Check Up Jardins - Casa 05	Av. Brasil, 1.151 - Jardins - São Paulo/SP - CEP 01431-000	63.267	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	01/09/2023	31/08/2028	R\$ 5.400.000	R\$ 3.100.000
Botafogo (Pós Graduação e NTO RJ)	Praia de Botafogo, 300, com numeração suplementar pela Rua Marquês de Olinda, n.º 11 - Rio de Janeiro/RJ - CEP 22250-040	58.551, 58.552, 58.553, 58.554, 58.555 e 58.556	3º Ofício de Registro de Imóveis da cidade e Estado do Rio de Janeiro/RJ	01/09/2023	31/08/2028	R\$ 4.638.625	R\$ 3.746.582
Faria Lima (Conjuntos 111 a 114)	Av. Faria Lima, 1.118, Conjuntos 111, 112, 113 e 114 - São Paulo/SP - CEP 01451-001	91.502, 91.503, 91.504 e 91.505	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	14/10/2013	31/07/2030	R\$ 5.042.634	R\$ 3.389.311
Alto de Pinheiros	Praça São Marcos, 766 e 774, Alto De Pinheiros - São	34.464	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	11/07/2017	10/07/2027	R\$ 20.557.455	R\$ 3.109.531

	Paulo/SP - CEP 05455-001						
Faria Lima (Conjuntos 41 a 45)	Av. Faria Lima, 1.118, Conjuntos 41, 42, 43, 44 e 45 - São Paulo/SP - CEP 01451-001	91.467, 91.468, 91.469, 91.470 e 91.471	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	14/10/2013	31/07/2030	R\$ 4.592.615	R\$ 3.086.840
Escritório de Excelência (Center 3)	Av. Paulista, 2.300-Conjuntos 31, 32, 33 e 34 - 3º Pavimento e 24 vagas de garagem do Edifício São Luís Gonzaga- Bela Vista - São Paulo/SP – CEP 01310-300	68.519	13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	15/07/2019	14/07/2029	R\$ 10.359.163	R\$ 3.007.499
Complexo Orion (38º e 39º andar)	Av. Mutirão, 2.657 - Empreendiment o Corporativo - Santa Marista - Goiânia/GO - CEP 74150-340	240.873	1º Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia/GO	01/08/2022	31/05/2027	R\$ 6.015.582	R\$ 2.752.894
Faria Lima (Conjuntos 33, 51 a 53)	Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.188 - Cjs. 33, 51, 52 e 53 - 5º Andar - Jd. Paulistano - São Paulo/SP - CEP 01451-001	91.465, 91.472, 91.473 e 91.474	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	14/10/2013	31/07/2028	R\$ 2.494.131	R\$ 2.426.722

Padre Lebre, 714	Av. Padre Lebre, 714 - São Paulo/SP - CEP 05653-160	5.031	15º Cartório de Registro de Imóveis São Paulo/SP	01/01/2022	01/01/2032	R\$ 5.103.843	R\$ 1.940.304
Pós Graduação BH	Rua Paraíba, 550 - Belo Horizonte/MG - CEP 30130-141	117.527	3º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	15/03/2016	14/03/2027	R\$ 2.332.269	R\$ 1.534.388
Faria Lima (Conjuntos 54 a 55)	Av. Faria Lima, 1.188, Conjuntos 54 e 55, São Paulo/SP - CEP 01451-001	91.475 e 91.476	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	14/10/2013	31/07/2028	R\$ 1.532.022	R\$ 1.490.616
Faria Lima (Conjuntos 91 e 92)	Av. Faria Lima, 1.188, Conjuntos 91 e 92, São Paulo/SP - CEP 01451-001	91.492 e 91.493	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	14/10/2013	31/07/2029	R\$ 1.830.000	R\$ 1.380.000
Parque da Cidade	Av. Das Nações Unidas, 14.401 (Luc'S 108, 208 E 009/108/108A/108B/208A/208B) - Chácara Santo Antônio - São Paulo/SP - CEP 04794-000	452.089	11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	30/05/2019	30/05/2034	R\$ 31.402.242	R\$ 6.072.257
Gestão Laboratórios NTO	Rua Marco Giannini, 423 - Jardim Gilda Maria - São	131.78	18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	01/10/2016	30/09/2026	R\$ 16.047.649	R\$ 1.193.627

	Paulo/SP - CEP 05550-000						
Faria Lima (Conjuntos 31 e 32)	Av. Faria Lima, 1.188, Conjuntos 31 e 32, São Paulo/SP - CEP 01451-001	91.463 e 91.464	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	14/10/2013	31/07/2029	R\$ 1.532.192	R\$ 1.155.423
Administração Check Up Jardins - Casa 04	Av. Brasil, 1.121 - Jardins - São Paulo/SP - CEP 01431-000	153.108	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	15/10/2021	14/10/2026	R\$ 6.670.000	R\$ 1.035.000
Administração Check Up Jardins - Casa 03	Av. Brasil, 1.085 - Jardins - São Paulo/SP - CEP 01431-000	10.044	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	03/02/2010	02/02/2030	R\$ 18.543.749	R\$ 12.561.894

Tabela 5 – Histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emitente é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral, conforme abaixo; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais Empreendimentos Lastro:

Histórico de aquisição, construção ou reforma de empreendimentos imobiliários em geral (em milhões de reais)	
2021	565.000.000,00
2022	495.000.000,00
2023	498.000.000,00
Total	1.558.000.000,00

Conforme demonstrado na tabela acima, a Emitente empregou na construção, aquisição ou reforma ou no pagamento de aluguéis dos imóveis por ela utilizados para o desenvolvimento de atividades previstas em seu objeto social o valor de aproximadamente R\$1.558.000.000,00 (um bilhão, quinhentos e cinquenta e oito milhões de reais), sendo tal valor superior ao valor total de emissão dos CRI. Isso demonstra a capacidade da Emitente em realizar a destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI, conforme previsto na alínea (vi) do item 2.4.1 do Ofício Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.

ANEXO IV

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – N.º 6550413 EMITIDA EM 30 de janeiro DE 2025

DESPESAS *FLAT*

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	FLAT	%
ANBIMA	ANBIMA (Registro)	FLAT	R\$11.696,00	0,00%	R\$11.696,00	R\$-	R\$11.696,00	0,00%
ANBIMA	ANBIMA (Base de Dados)	FLAT	R\$2.979,00	0,00%	R\$2.979,00	R\$-	R\$2.979,00	0,00%
B3 CETIP*	Registro CRI/CRA/DEBÊNTURE	FLAT	R\$86.750,00	0,00%	R\$86.750,00	R\$-	R\$86.750,00	0,02%
B3 CETIP*	Registro CCB/CCI	FLAT	R\$4.000,00	0,00%	R\$4.000,00	R\$-	R\$4.000,00	0,00%
Safra	Coordenador Líder	FLAT	Conforme o contrato de Distribuição					
Itaú BBA	Coordenador	FLAT	Conforme o contrato de Distribuição					
Virgo	Emissão	FLAT	R\$24.000,00	9,65%	R\$26.563,36	R\$-	R\$26.563,36	0,01%
Virgo	Taxa de Gestão	FLAT	R\$2.900,00	9,65%	R\$3.209,74	R\$-	R\$3.209,74	0,00%
Machado Meyer	Assessor Legal	FLAT	R\$145.000,00	9,25%	R\$159.779,61	R\$-	R\$159.779,61	0,04%
Pinheiro Guimarães	Assessor Legal	FLAT	R\$150.000,00	6,15%	R\$159.829,52	R\$-	R\$159.829,52	0,04%
Pentagono	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	R\$12.000,00	12,15%	R\$13.659,65	R\$-	R\$ 13.659,65	0,00%
Hedge	Agente Registrador	FLAT	R\$5.000,00	11,15%	R\$5.627,46	R\$-	R\$5.627,46	0,00%
Pentagono	Agente Fiduciário	ANUAL	R\$12.000,00	12,15%	R\$13.659,65	R\$13.659,65	R\$-	0,00%
BDO RCS	Auditoria	ANUAL	R\$3.700,00	14,25%	R\$4.314,87	R\$4.314,87	R\$-	0,00%
Pentagono	Verificação de Destinação	SEMESTRAL	R\$1.000,00	12,15%	R\$1.138,30	R\$2.276,60	R\$-	0,00%
LINK	Contador	SEMESTRAL	R\$1.560,00	0,00%	R\$1.560,00	R\$3.120,00	R\$-	0,00%
Virgo	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$2.900,00	9,65%	R\$3.209,74	R\$38.516,88	R\$-	0,01%

Hedge	Instituição Custodiante	MENSAL	R\$583,33	11,15%	R\$656,53	R\$7.878,36	R\$-	0,00%
ITAU UNIBANCO	Escriturador	MENSAL	R\$400,00	0,00%	R\$400,00	R\$4.800,00	R\$-	0,00%
ITAU UNIBANCO	Tarifa de Conta	MENSAL	R\$73,00	0,00%	R\$73,00	R\$876,00	R\$-	0,00%
B3 CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R\$80,00	0,00%	R\$80,00	R\$960,00	R\$-	0,00%
B3 CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R\$70,00	0,00%	R\$70,00	R\$840,00	R\$-	0,00%
B3 CETIP*	Custódia de CDCA/CPR/CC B/CCI	MENSAL	R\$4.280,00	0,00%	R\$4.280,00	R\$51.360,00	R\$-	0,01%
Total					R\$503.536,43	R\$128.602,36	R\$474.094,34	0,15%

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE
CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA,
SOB A FORMA ESCRITURAL

Celebram este "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), firmado nos termos da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei n.º 14.430") e do artigo 18 da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei n.º 10.931").

I. como emitente:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a CVM (conforme abaixo definido), categoria S2, sob o n.º 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ (conforme abaixo definido) sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social ("Emitente" ou "Securitizadora"); e

II. como instituição custodiante:

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o n.º 07.253.654/0001-76, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante" e, em conjunto com a Emitente, "Partes" quando referidas coletivamente e "Parte" quando referidas individualmente);

(Termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído na Cédula de Crédito Bancário n.º 6550413 ("CCB" ou "Cédula"), emitida por Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Albert Einstein, n.º 627, Morumbi, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.765.823/0001-30 ("Devedora"), em 30 de janeiro de 2025, que é parte integrante, complementar e inseparável desta Escritura de Emissão de CCI.)

CONSIDERANDO QUE:

- (A) a Devedora emitiu a CCB em favor do Banco Safra S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 2.100, inscrita no CNPJ sob o n.º 58.160.789/0001-28 ("Safra"), no valor de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), em 30 de janeiro de 2025 ("Data de Emissão da CCB");
- (B) de acordo com a Cláusula 15 da CCB, o Safra, em ato contínuo, endossou a CCB para a Securitizadora, que passou a ser a titular do Crédito Imobiliário (conforme abaixo definido) vinculado à CCB;
- (C) a Emitente, na qualidade de titular do Crédito Imobiliário deseja emitir uma cédula de crédito imobiliário com as características aqui previstas, sendo que a presente Escritura de Emissão de CCI será custodiada pela Instituição Custodiante;
- (D) a Securitizadora, na qualidade de titular do Crédito Imobiliário, representado integralmente

pela CCI, pretende utilizá-lo como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da sua 248ª (ducentésima quadragésima oitava) emissão, em série única ("CRI" e "Emissão", respectivamente), de acordo com o "*Termo de Securitização de Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 248ª (Ducentésima Quadragésima Oitava) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein*" ("Termo de Securitização"), a ser celebrado entre a Securitizadora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.343.682/0001-38, na qualidade de agente fiduciário dos CRI; e

- (E) a Devedora pretende contratar determinadas instituições autorizadas no âmbito da Resolução da CVM n.º 161, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, para realizar a estruturação e distribuição de valores mobiliários responsáveis pela distribuição dos CRI ("Coordenadores"), nos termos da Lei 14.430, da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), da Resolução CVM 60, da Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118"), e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes ("Oferta" e "Operação de Securitização"), por meio do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 248ª (Ducentésima Quadragésima Oitava) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização*" a ser celebrado entre a Securitizadora, os Coordenadores e a Devedora ("Contrato de Distribuição"),

RESOLVEM as Partes celebrar esta Escritura de Emissão de CCI, de acordo com os seguintes termos e condições:

1. DEFINIÇÕES

1.1 São considerados termos definidos, para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, no singular ou no plural, os termos a seguir, sendo que termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído na CCB.

"ANBIMA": a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

"B3": a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.

"CCI": tem o significado previsto na Cláusula 2.1 abaixo.

"CNPJ": o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.

"Código de Processo Civil": a Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.

"Conta do Patrimônio Separado": a conta corrente de titularidade da Securitizadora n.º 97754-9, mantida na agência n.º 3100-5 do Itaú Unibanco S.A. (341), que integra o patrimônio separado dos CRI.

"Crédito Imobiliário": os direitos de crédito decorrentes da CCB de titularidade da Emitente, com valor de principal de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), na Data de Emissão da CCB, que deverão ser pagos pela Devedora nas Datas de Pagamento, conforme definidas na CCB, acrescidos de remuneração incidente sobre o valor do principal não amortizado, equivalente a R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), a partir da Data do Desembolso, conforme definida na CCB, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da CCB.

"CRI": tem o significado previsto no preâmbulo.

"CVM": a Comissão de Valores Mobiliários.

"Data de Emissão da CCB": tem o significado previsto no preâmbulo.

"CCB": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Devedora": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Dia Útil": tem o significado previsto na Cláusula 8.8 abaixo.

"Documentos da Operação": os seguintes documentos em conjunto: (i) a CCB, (ii) esta Escritura de Emissão de CCI, (iii) o Termo de Securitização, (iv) o Contrato de Distribuição, (v) a Lâmina da Oferta (conforme definida nos prospectos); (vi) os prospectos preliminar e definitivo da Oferta, e (vii) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima e à Emissão.

"Escritura de Emissão de CCI": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Instituição Custodiante": tem o significado previsto no preâmbulo.

"IPCA": significa o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

"Legislação Anticorrupção": em conjunto, qualquer lei ou regulamento nacional relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, tais como, a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor, a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor, e, conforme aplicável, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *U.K. Bribery Act*.

"Partes": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Sistema de Negociação": tem o significado previsto na Cláusula 3.6 abaixo.

"Taxa DI": as taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over* extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br).

"Termo de Securitização": tem o significado previsto no item (D) do Considerando.

"Titular da CCI": tem o significado previsto na Cláusula 3.4.2 abaixo.

"Valor Nominal": tem o significado previsto na Cláusula 3.3 abaixo.

2. OBJETO

2.1 Por esta Escritura de Emissão de CCI, a Emitente, na qualidade de titular do Crédito Imobiliário, emite 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, representativa do Crédito Imobiliário, conforme descrita no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI ("CCI").

3. CARACTERÍSTICAS DA CCI

3.1 *Série e Número.* A presente emissão é realizada em série única, pela CCI de número 001, conforme previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.2 *Valor Total da Emissão.* O valor total da emissão da CCI será de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), observado que corresponde a 100% (cem por cento) do Crédito Imobiliário, na Data de Emissão.

3.3 *Quantidade e Valor Nominal.* É emitida 1 (uma) CCI integral, com valor nominal de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) ("Valor Nominal"), que corresponde a 100% (cem por cento) do Crédito Imobiliário na Data de Emissão da CCI.

3.4 *Condições da Emissão e Custódia.* A CCI é integral, emitida sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante.

3.4.1 A Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no Sistema de Negociação (conforme definido abaixo), considerando as informações encaminhadas pela Securitizadora, em planilha no formato "Microsoft Excel", no *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todos os itens e informações necessários para o registro no Sistema de Negociação, bem como pela custódia digital desta Escritura de Emissão de CCI, que será entregue pela Securitizadora à Instituição Custodiante no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de celebração desta Escritura de Emissão de CCI.

3.4.2 A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular, pleno ou fiduciário, da CCI ("Titular da CCI"), assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade da CCI, mediante recebimento de declaração de titularidade, emitida pela B3, e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pelo Sistema de Negociação gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.4.3 A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei n.º 10.931 e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Securitizadora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação, ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

- 3.4.4 Ocorrendo o disposto na Cláusula 3.6 e seguintes abaixo, caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento de via original emitida digitalmente (formato .pdf), devidamente assinada pelas Partes, dos documentos formalizando as alterações, comunicar ao Sistema de Negociação as correspondentes modificações e solicitar, se for o caso, a alteração do registro da CCI alterada em seu sistema, sendo, neste último caso, de responsabilidade da Securitizadora mediante utilização de recursos de fundo de despesas a ser constituído pela Devedora, nos termos da CCB, o pagamento de eventuais custos do Sistema de Negociação para a realização das referidas alterações.
- 3.4.5 A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.
- 3.5 *Documentos Comprobatórios.* A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de uma via original emitida eletronicamente (formato .pdf) desta Escritura de Emissão de CCI e de eventuais aditamentos, devidamente assinada pelas Partes, a qual é aceita neste ato.
- 3.6 *Negociação.* Para fins de negociação, a CCI será registrada na B3 ("Sistema de Negociação").
- 3.6.1 Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculada ao CRI, a CCI não poderá mais ser negociada isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do patrimônio separado dos CRI conforme o caso.
- 3.6.2 Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o Titular da CCI deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI.
- 3.7 *Prazo e Data de Vencimento.* O prazo e a data de vencimento da CCI estão previstos no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.8 *Pagamento do Valor Nominal.* Ressalvadas as hipóteses de pagamento antecipado da CCB ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da CCB, nos termos previstos na CCB, o valor do principal será pago conforme previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI, sendo a primeira devida em 15 de janeiro de 2027.
- 3.9 *Forma.* A CCI será emitida sob a forma escritural.
- 3.10 *Remuneração e Pagamento.* O Crédito Imobiliário e, por consequência, a CCI, não será objeto de atualização monetária. A remuneração do Crédito Imobiliário e, consequentemente, da CCI, será calculada e cobrada nos termos da CCB, na forma prevista no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.11 *Amortização Extraordinária.* É vedada a amortização antecipada facultativa da CCB.
- 3.12 *Vencimento Antecipado.* As regras aplicáveis ao eventual vencimento antecipado do Crédito Imobiliário são aquelas relativas à CCB, conforme discriminadas na Cláusula 9 da CCB.

3.13 *Local e Forma de Pagamento.* O Crédito Imobiliário, representado pela CCI, deverá ser pago pela Devedora em favor do Titular da CCI conforme previsto na CCB, na Conta do Patrimônio Separado.

3.14 *Encargos Moratórios.* Os encargos moratórios do Crédito Imobiliário e, consequentemente, os da CCI, serão aqueles relativos à CCB discriminados na sua Cláusula 10, conforme previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.15 *Multas e Penalidades.* As multas e penalidades do Crédito Imobiliário, representado pela CCI, são aquelas relativas à CCB, conforme discriminadas na CCB.

3.16 *Imóveis Vinculados ao Crédito Imobiliário.* Os imóveis vinculados ao Crédito Imobiliário são os empreendimentos imobiliários indicados no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.17 *Dívida Líquida e Certa.* O Crédito Imobiliário constitui dívida líquida, certa e exigível da Devedora e o não pagamento deste no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.18 *Compensação.* Os pagamentos referentes ao Crédito Imobiliário não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora e o não pagamento do Crédito Imobiliário no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.19 *Prorrogação de Prazos.* Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa a esta Escritura de Emissão de CCI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.

3.20 *CRI.* A Securitizadora utilizará a CCI, representativa do Crédito Imobiliário, como lastro na emissão dos CRI, nos termos da Lei n.º 14.430.

3.21 *Aditamento.* Caso ocorra qualquer alteração na CCB que implique alteração das características dos termos e condições do Crédito Imobiliário, será celebrado um aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, observado o disposto na Cláusula 8.9 abaixo, de modo a refletir as referidas alterações.

4. AUSÊNCIA DE GARANTIAS

4.1 *Emissão sem Garantia Real Imobiliária.* A CCI é emitida sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei n.º 10.931.

4.2 *Emissão sem Garantia Fidejussória.* A CCI é emitida sem qualquer garantia fidejussória, de forma que a Emitente não se responsabiliza pela solvência da Devedora.

5. DESPESAS

5.1 Todas as despesas referentes à emissão da CCI tais como depósito no Sistema de Negociação, taxa de uso do Sistema de Negociação, honorários da Instituição Custodiante, assim como todas as demais despesas referentes ao Crédito Imobiliário, tais como cobrança, realização, administração e liquidação do Crédito Imobiliário e a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais,

serão de responsabilidade exclusiva da Devedora, e serão pagas pela Securitizadora mediante utilização de fundo de despesas a ser constituído pela Devedora conforme previsto na CCB, sendo que as despesas devidas até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI serão descontadas do valor a ser desembolsado no âmbito da CCB, conforme previsto na Cláusula 2 da CCB.

5.2 A Instituição Custodiante receberá da Securitizadora, às expensas da Devedora, como remuneração pela prestação dos seus serviços:

- (i) pela implantação e registro da CCI na B3, será devida parcela única no valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI. Serão devidos, além da remuneração acima descrita, os custos do Sistema de Negociação para a efetivação e manutenção do registro das CCI, os quais serão calculados com base na tabela de preços disponibilizada pela B3. Os valores apurados deverão ser creditados na conta corrente da instituição custodiante (a ser informada), em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira data de integralização dos CRI, os quais deverão ser pagos à instituição custodiante à título de reembolso;
- (ii) pela custódia da CCI, serão devidas parcelas mensais no valor de R\$583,33 (quinhentos e oitenta e três reais e trinta e três centavos), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculada *pro rata die*, se necessário; e
- (iii) os valores indicados nos itens anteriores (i) e (ii) já estão acrescidos dos tributos incidentes.

5.2.1 A remuneração da Instituição Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante, registradora e negociadora, durante a implantação e vigência do serviço como, por exemplo, custos incorridos em extração de certidões, despesas cartorárias e envio de documentos. Tais despesas serão pagas pela Securitizadora com recursos do fundo de despesas a ser constituído pela Devedora, nos termos da CCB mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes emitidas diretamente em nome da Securitizadora.

5.2.2 No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer dos valores a que se refere a Cláusula 5.2 acima, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo IPCA, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.

5.3 *Tributos.* Os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre a CCI ou sobre o Crédito Imobiliário, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados de acordo com o previsto na CCB.

6. OBRIGAÇÕES DA EMITENTE E DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

6.1 *Obrigações da Emitente.* Sem prejuízo das obrigações indicadas na Cláusula 5 acima, a Emitente obriga-se a entregar à Instituição Custodiante uma via original desta Escritura de Emissão de CCI bem como de eventuais aditamentos.

6.2 *Obrigações da Instituição Custodiante.* Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações específicos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI e nos demais Documentos das Operação, são deveres da Instituição Custodiante:

- (i) efetuar o depósito e, após confirmação da Securitizadora, vinculação da CCI no Sistema de Negociação, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que todas as informações necessárias ao lançamento da CCI no Sistema de Negociação sejam disponibilizadas pela Securitizadora à Instituição Custodiante;
- (ii) mediante o recebimento desta Escritura de Emissão de CCI, realizar a custódia da via física original da Escritura de Emissão de CCI nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI; e
- (iii) bloquear e retirar a CCI perante o Sistema de Negociação, mediante solicitação do Titular da CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI.

6.2.1 À Instituição Custodiante são conferidos poderes para depositar a CCI no Sistema de Negociação, na forma escritural.

6.2.2 Os serviços acima relacionados serão realizados sempre respeitando os procedimentos descritos nos regulamentos e normativos do Sistema de Negociação, bem como a legislação pertinente e aplicável para o depósito, a custódia, a intermediação e a liquidação financeira da CCI.

6.2.3 A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar qualquer verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emitente ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emitente para basear as suas decisões. Não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do Crédito Imobiliário, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, o que caberá à Emitente, nos termos da legislação aplicável.

7. COMUNICAÇÕES

7.1 Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão de CCI devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços a seguir especificados, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" ou por envio via Portal de Atendimento da Emitente, na data de seu envio da solicitação por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Emitente ao usuário que abrir uma nova solicitação. As comunicações realizadas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

(i) para a Emitente:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã
CEP 05501-900 – São Paulo, SP
At.: Departamento de Gestão e Atendimento Virgo
Tel.: (11) 3320-7474
E-mail: atendimento@virgo.inc

(ii) para a Instituição Custodiante:

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi
CEP 04538-132 – São Paulo, SP
At.: Maria Cecilia Carrazedo de Andrade
Tel.: (11) 5412-5400
E-mail: custodia@hedgeinvest.com.br c/c juridico@hedgeinvest.com.br

7.2. O contato realizado com a Emitente será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, entende-se por "Portal de Atendimento da Virgo" a plataforma digital disponibilizada pela Emitente por meio do seu *website* (<https://virgo.inc/>) ou por meio do seguinte link: (<https://tinyurl.com/2hwca8b9>). Sendo necessário, no primeiro acesso, realizar um simples cadastro mediante a opção "cadastre-se".

8. DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1 As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de CCI tem caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

8.2 Qualquer alteração nesta Escritura de Emissão de CCI somente será válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

8.3 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão de CCI não afetará as demais, as quais permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

8.4 Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos, inclusive de mandato, nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

8.5 Os direitos e recursos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei ou nos demais Documentos da Operação.

8.6 As Partes reconhecem esta Escritura de Emissão de CCI e a CCI como títulos executivos extrajudiciais nos termos do Código de Processo Civil e do artigo 20 da Lei n.º 10.931.

8.7 Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 784, 806 e seguintes do Código de Processo Civil e do artigo 20 da Lei n.º 10.931.

8.8 Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, considera-se "Dia Útil" (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão de CCI, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

8.9 Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares de CRI, reunidos em assembleia especial, nos termos e condições do Termo de Securitização, exceto nas hipóteses a seguir, em que tal alteração independe de prévia aprovação dos titulares de CRI, reunidos em assembleia especial, desde que decorra, exclusivamente, dos eventos a seguir: (i) modificações já permitidas expressamente nesta Escritura de Emissão de CCI, na CCB ou nos demais Documentos da Operação; (ii) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas pela CVM, B3, ANBIMA e/ou demais reguladores; (iii) correção de erro formal; (iv) atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração da razão social, endereço e telefone, entre outros, inclusive com relação às informações estabelecidas na Cláusula 7.1 acima; ou (v) redução da remuneração dos prestadores de serviço da Oferta, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (v) acima, não acarretem qualquer prejuízo aos titulares de CRI ou qualquer alteração na remuneração ou no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares de CRI.

8.10 A Instituição Custodiante declara que conhece e está em consonância com todas as disposições da Legislação Anticorrupção, bem como declara e garante que atualmente e ao longo da vigência desta Escritura de Emissão de CCI: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Legislação Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece, dá, paga, autoriza, aceita, financia, custeia, patrocina, concorda em receber ou recebe qualquer suborno, propina ou outro pagamento ou benefício ilícito, ou de qualquer modo subvenciona, a prática de atos ilícitos, direta ou indiretamente, inclusive a agentes públicos ou a terceiros para obter ou manter negócios, em relação a qualquer licitação ou contrato ou para obter qualquer vantagem imprópria em geral e incluindo, sem limitação, conhece, está e permanecerá em consonância com a Legislação Anticorrupção e quaisquer outras normas aplicáveis.

8.11 As Partes assinam esta Escritura de Emissão de CCI por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

8.12 Esta Escritura de Emissão de CCI produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

9. LEI DE REGÊNCIA

9.1 Esta Escritura de Emissão de CCI é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

10. FORO

10.1 Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão de CCI.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de Emissão de CCI em 1 (uma) via digital, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 30 de janeiro de 2025.

(As assinaturas seguem na página seguinte.)
(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

Página de assinaturas do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural", celebrado entre Virgo Companhia de Securitização e Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by
Clayton NGEL SAPTCHENKO ARELLI MEYER 2020740242
CPF: 352743342
Papel: Representante Virgo
Data/Hora da Assinatura: 13/10/2021 | 8:48:14 AM BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEBYEB RFB v2
708B34278644E2

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Tatiana Raulson Ha Lindner
Assinado por: TALITA MEDERROS PITA CRESTANA 265800839
CPF: 365800839
Papel: Representante Virgo
Data/Hora da Assinatura: 13/10/2021 | 7:13:11 PM BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEBYEB RFB v2
8BEEF32C82474

Nome:
Cargo:

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by
Ricardo Faria
Assinado por: RICARDO DE SANTOS FREITAS 12122026626
CPF: 12122026626
Papel: Representante Hedge
Data/Hora da Assinatura: 13/10/2021 | 10:28:50 AM BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC Centago RFB v2
708B2FFFA07348E

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Ruan Carlos Gomes de Jesus
Assinado por: RUAU CARLOS CARRAZZO DE ANDRADE 34391577837
CPF: 34391577837
Papel: Representante Hedge
Data/Hora da Assinatura: 13/10/2021 | 10:22:59 AM BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC Centago RFB v2
8B80C3C01A7348E

Nome:
Cargo:

Testemunhas:

DocuSigned by
Enrique Cesar de
Assinado por: ENRIQUE CHEN WU 13020984770
CPF: 13020984770
Papel: Testemunha
Data/Hora da Assinatura: 13/10/2021 | 7:25:58 PM BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEBYEB RFB v2
47F2CC8E91D48C

Nome:
RG:
CPF:

DocuSigned by
Enzo Celso
Assinado por: ENZO RENATO CASTILHO DE CASTRO
CPF: 41051435600
Papel: Testemunha
Data/Hora da Assinatura: 13/10/2021 | 10:15:28 AM BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB v2
708B2FFFA07348E

Nome:
RG:
CPF:

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE
CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA,
SOB A FORMA ESCRITURAL
ANEXO I
CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 30 de janeiro de 2025 (" <u>Data de Emissão da CCI</u> ")			
LOCAL DE EMISSÃO: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.							
SÉRIE	Única	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	Integral		
1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: Virgo Companhia de Securitização							
CNPJ: 08.769.451/0001-08							
ENDEREÇO: Rua Gerivatiba, n.º 207							
COMPLEMENTO	16º andar, conjunto 162	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05501-900
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.							
CNPJ: 07.253.654/0001-76							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600							
COMPLEMENTO	11º andar, conjunto 112 (parte)	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04538-132
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein							
CNPJ: 60.765.823/0001-30							
ENDEREÇO: Avenida Albert Einstein, n.º 627							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05652-000
4. TÍTULO							
Cédula de Crédito Bancário n.º 6550413, emitida pela Devedora, em 30 de janeiro de 2025 (" <u>CCB</u> ").							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), calculado em 30 de janeiro de 2025.							
6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS							
Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	RGI	Possui habite-se?	Está sob regime de incorporação?		
Ampliação do Centro Cirúrgico do I4	Av. Albert Einstein, 627 e 701 – São Paulo/SP – CEP 05652-900	73.956, 133.360, 270.733 e 270.734	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não		
Creche	Rua Combatentes do Gueto, 186 -	49.878	15º Cartório de Registro de	Não	Não		

	Jardim Leonor – São Paulo/SP - CEP 05652-100		Imóveis de São Paulo/SP		
Expansão do parque da cidade	Av. das Nações Unidas, 14.401 - LUC 009/108/108A/108B/208A/208B/ LUC 108C/ LUC 208C - São Paulo/SP - CEP 04794-000	452.089	11º Cartório de Registro de Imóveis De São Paulo/SP	Sim	Não
Retrofit 13o andar	Av. Albert Einstein, 627 e 701 – São Paulo/SP – CEP 05652-900	73.956, 133.360, 270.733 e 270.734	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Vila Einstein	Av. Padre Lebre, 750 e 738, Jardim Leonor – CEP 05653-160 e Av. Albert Einstein 899,905, 907 e 921, Morumbi – São Paulo/SP – CEP 05652-000	291.162, 297.737, 297.743, 297.748, 7.095, 50.067, 7.658 e 39.356	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
NTO Fase 2	Rua Marco Giannini nº. 423 – São Paulo/SP – CEP 05550-000	13.178	18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Retrofit 7º e 8º Andar Bloco D	Av. Albert Einstein, 627 e 701 – São Paulo/SP – CEP 05652-900	73.956, 133.360, 270.733 e 270.734	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Leitos Cesas 1º Subsolo Bloco A	Av. Albert Einstein, 627 e 701 – São Paulo/SP – CEP 05652-900	73.956, 133.360, 270.733 e 270.734	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Expansão Unidade	Av. República do Libano, 331 – São Paulo/SP	20.371	1º Cartório de Registro de	Sim	Não

Ibirapuera (Casa 4)	– CEP 04501-000		Imóveis de São Paulo/SP		
Retrofit 9º Andar	Av. Albert Einstein, 627 e 701 – São Paulo/SP – CEP 05652-900	73.956, 133.360, 270.733 e 270.734	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Parque Global (Torre Hospitalar)	Marginal Pinheiros, 14.500 – São Paulo/SP - CEP 05703-010	297.584	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Não
Complexo Orion (Hospital)	Av. Mutirão, 2.657 - Empreendimento Corporativo - Santa Marista - Goiânia/GO - CEP 74150-340	240.873	1º Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia/GO	Sim	Não
Pós-Graduação Paulista (2º ao 4º e 22º Andares) (Safrá)	Av. Paulista, 2.064 - 2º, 3º e 4º Pavimento, Área De Jardim - Piso Jardim, 20º Andar - Conjunto 22B - Cerqueira César - São Paulo/SP - CEP 01310-928	102.036, 102.037, 102.038 e 102.056	13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Anália Franco	Av. Regente Feijó, 1.425 - Lojas 05 e 06 - Anália Franco - São Paulo/SP - CEP 01142-300	240.687	9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Administração Parque Ibirapuera, 315	Av. República do Líbano, 315 - São Paulo/SP - CEP 04502-000	63.981 e 63.982	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Não
Faria Lima (Conjuntos 93, 101 a 105, 121 a 124)	Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.188 - Cjs. 81,82 - 8º Andar - Jd. Paulistano - São	91.494, 91.497, 91.498, 91.499, 91.500, 91.501, 91.506, 91.507, 91.508 e 91.509	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não

	Paulo/SP - CEP 01451-001				
Pronto Atendimento Ibirapuera	Av. República Do Líbano, 417 - Jardins - São Paulo/SP - CEP 04502-000	15.736	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Não
Administração Santana	Av. Braz Leme, 3.265 - Santana - São Paulo/SP - CEP 02022-000	79.770	3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Não
Clínica Cohen (Jockey)	Av. Lineu De Paula Machado, 660 - Cidade Jardim - São Paulo/SP - CEP 05601-000	19.238, 23.783, 88.821 e 111.116	18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Não
República do Líbano 331	Av. República Do Líbano, 331 - Jardins - São Paulo/SP - CEP 04553-011	20.371	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
EAV Morumbi	Av. Morumbi, 8.234 - São Paulo/SP - CEP 04703-901	256.042	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Complexo Orion (MDA)	Av. Mutirão, 2.657 - Empreendimento o Corporativo - Santa Marista - Goiânia/GO - CEP 74150-340	240.873	1º Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia/GO	Sim	Não
YOUCOM Arthur de Azevedo	Rua Arthur Azevedo, 411 - São Paulo/SP - CEP 05404-010	108.982	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Administração Check Up Jardins - Casa 05	Av. Brasil, 1.151 - Jardins - São Paulo/SP - CEP 01431-000	63.267	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Botafogo (Pós Graduação e NTO RJ)	Praia de Botafogo, 300, com numeração suplementar	58.551, 58.552, 58.553, 58.554, 58.555 e 58.556	3º Ofício de Registro de Imóveis da cidade e Estado	Sim	Não

	pela Rua Marquês de Olinda, n.º 11 - Rio de Janeiro/RJ - CEP 22250-040		do Rio de Janeiro/RJ		
Faria Lima (Conjuntos 111 a 114)	Av. Faria Lima, 1.118, Conjuntos 111, 112, 113 e 114 - São Paulo/SP - CEP 01451-001	91.502, 91.503, 91.504 e 91.505	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Alto de Pinheiros	Praça São Marcos, 766 e 774, Alto De Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05455-001	34.464	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Faria Lima (Conjuntos 41 a 45)	Av. Faria Lima, 1.118, Conjuntos 41, 42, 43, 44 e 45 - São Paulo/SP - CEP 01451-001	91.467, 91.468, 91.469, 91.470 e 91.471	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Escritório de Excelência (Center 3)	Av. Paulista, 2.300- Conjuntos 31, 32, 33 e 34 - 3º Pavimento e 24 vagas de garagem do Edifício São Luís Gonzaga- Bela Vista - São Paulo/SP – CEP 01310-300	68.519	13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Complexo Orion (38º e 39º andar)	Av. Mutirão, 2.657 - Empreendiment o Corporativo - Santa Marista - Goiânia/GO - CEP 74150-340	240.873	1º Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia/GO	Sim	Não
Faria Lima (Conjuntos 33, 51 a 53)	Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.188 - Cjs. 33, 51, 52 e 53 - 5º	91.465, 91.472, 91.473 e 91.474	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não

	Andar - Jd. Paulistano - São Paulo/SP - CEP 01451-001				
Padre Lebre, 714	Av. Padre Lebre, 714 - São Paulo/SP - CEP 05653-160	5.031	15º Cartório de Registro de Imóveis São Paulo/SP	Não	Não
Pós Graduação BH	Rua Paraíba, 550 - Belo Horizonte/MG - CEP 30130-141	117.527	3º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Sim	Não
Faria Lima (Conjuntos 54 a 55)	Av. Faria Lima, 1.188, Conjuntos 54 e 55, São Paulo/SP - CEP 01451-001	91.475 e 91.476	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Faria Lima (Conjuntos 91 e 92)	Av. Faria Lima, 1.188, Conjuntos 91 e 92, São Paulo/SP - CEP 01451-001	91.492 e 91.493	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Parque da Cidade	Av. Das Nações Unidas, 14.401 (Luc'S 108, 208 E 009/108/108A/1 08B/208A/208 B) - Chácara Santo Antônio - São Paulo/SP - CEP 04794-000	452.089	11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Gestão Laboratórios NTO	Rua Marco Giannini, 423 - Jardim Gilda Maria - São Paulo/SP - CEP 05550-000	131.78	18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Não
Faria Lima (Conjuntos 31 e 32)	Av. Faria Lima, 1.188, Conjuntos 31 e 32, São Paulo/SP - CEP 01451-001	91.463 e 91.464	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não

Administração Check Up Jardins - Casa 04	Av. Brasil, 1.121 - Jardins - São Paulo/SP - CEP 01431-000	153.108	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Não
Administração Check Up Jardins - Casa 03	Av. Brasil, 1.085 - Jardins - São Paulo/SP - CEP 01431-000	10.044	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Não

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO															
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	1.811 (mil, oitocentos e onze) dias corridos, contados a partir da data de emissão da CCB, vencendo-se, portanto, em 15 de janeiro de 2030 (" <u>Data de Vencimento</u> ").														
ATUALIZAÇÃO E REMUNERAÇÃO:	Não haverá atualização monetária. Juros remuneratórios correspondentes a 97,50% (noventa e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) da variação acumulada da Taxa DI (" <u>Remuneração</u> "), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por dias úteis decorridos, desde a Data de Desembolso (conforme definido na CCB), ou última data de pagamento de juros, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento da CCB.														
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor nominal unitário da CCB será amortizado em 7 (sete) parcelas, sendo elas devidas em, observado o disposto na CCB: <table><tr><td>1</td><td>15/01/2027</td></tr><tr><td>2</td><td>15/07/2027</td></tr><tr><td>3</td><td>17/01/2028</td></tr><tr><td>4</td><td>17/07/2028</td></tr><tr><td>5</td><td>15/01/2029</td></tr><tr><td>6</td><td>16/07/2029</td></tr><tr><td>7</td><td>15/01/2030</td></tr></table>	1	15/01/2027	2	15/07/2027	3	17/01/2028	4	17/07/2028	5	15/01/2029	6	16/07/2029	7	15/01/2030
1	15/01/2027														
2	15/07/2027														
3	17/01/2028														
4	17/07/2028														
5	15/01/2029														
6	16/07/2029														
7	15/01/2030														
PAGAMENTO DOS JUROS:	A Remuneração será paga a partir da Data de Desembolso da CCB, nos meses de janeiro e julho de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de julho de 2025 e o último, na Data de Vencimento.														
MULTA MORATÓRIA:	2% (dois por cento), conforme definido na CCB.														
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na CCB.														
8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA															
Não há.															

* * * * *

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

Termo de Securitização

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Versão de Assinatura



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO DOS CERTIFICADOS DE
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 248ª (DUCENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA OITAVA)
EMIÇÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA**



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Securitizadora – Código CVM nº 728

CNPJ n.º 08.769.451/0001-08

Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, São Paulo, SP

LASTREADOS EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO DEVIDO PELA



HOSPITAL ISRAELITA
ALBERT EINSTEIN

SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA HOSPITAL ALBERT EINSTEIN

CNPJ n.º 60.765.823/0001-30

Avenida Albert Einstein, n.º 627, Morumbi, CEP 05652-000, São Paulo, SP

celebrado com a



PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

como Agente Fiduciário

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 248ª (DUCENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO DEVIDO PELA SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA HOSPITAL ALBERT EINSTEIN

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

I. como securitizadora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), categoria S2, sob o n.º 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ (conforme abaixo definido) sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

II. como agente fiduciário:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Agente Fiduciário").

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte")

RESOLVEM celebrar este "*Termo de Securitização de Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 248ª (Ducentésima Quadragésima Oitava) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), para vincular o Crédito Imobiliário (conforme abaixo definido) aos CRI (conforme abaixo definidos), para distribuição pública sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160") e, ainda, nos termos da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430"), da Resolução CVM 160, da Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118"), das demais disposições legais e regulamentares pertinentes e das cláusulas abaixo ("Oferta").

ÍNDICE

1. Definições	4
2. Sumário da Estrutura da Emissão.....	12
3. Objeto e Crédito Imobiliário	13
4. Características dos CRI	15
5. Forma de Distribuição dos CRI.....	26
6. Vencimento Antecipado.....	28
7. Resgate Antecipado Obrigatório, Oferta de Resgate Antecipado e Amortização Antecipada Facultativa dos CRI 32	
8. Regime Fiduciário.....	35
9. Transferência da Administração e Liquidação do Patrimônio Separado	37
10. Despesas.....	40
11. Riscos	46
12. Declarações e Obrigações Da Emissora.....	46
13. Agente Fiduciário.....	57
14. Assembleia Especial de Titulares de CRI	63
15. Tratamento Tributário Aplicável Aos Investidores.....	67
16. Publicidade.....	70
17. Registro deste Termo de Securitização	70
18. Comunicações	70
19. Disposições Gerais	71
20. Legislação Aplicável e Foro.....	72
Anexo I – Tabela de Amortização e Pagamento da Remuneração	74
Anexo II – Identificação do Crédito Imobiliário.....	75
Anexo III – Declaração da Emissora	81
Anexo IV – Declaração do Agente Fiduciário.....	84
Anexo V – Declaração de Custódia	85
Anexo VI – Descrição dos Empreendimentos Lastro e da Destinação dos Recursos.....	86
Anexo VII – Declaração sobre Contratos de Locação	113
Anexo VIII – Tabela de Despesas.....	114
Anexo IX – Modelo de Relatório de Verificação	116
Anexo X – Emissões do Agente Fiduciário	117

1. DEFINIÇÕES

- 1.1. Definições: Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas neste Termo.

"Agência de Classificação de Risco": significa a Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 02.101.919/0001-05, responsável pela classificação de risco dos CRI;

"Agente Fiduciário": tem o significado previsto no preâmbulo;

"ANBIMA": significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

"Anúncio de Encerramento": significa o anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160;

"Anúncio de Início": significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Resolução CVM 160;

"Aplicações Financeiras Permitidas": significam as aplicações financeiras permitidas, realizadas com os valores decorrentes do Fundo de Despesas e que deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, quais sejam, investimentos em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso (i) se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial e (ii) se expressamente previsto neste Termo de Securitização. Os recursos remanescentes em conta podem ser reconhecidos pela Securitizadora na forma do artigo 22, da Resolução CVM 60.

"Assembleia Especial": significa a assembleia especial de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula 14 deste Termo de Securitização;

"Auditor Independente do Patrimônio Separado": significa a BDO RCS Auditores Independentes, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, andar 3, CEP 01050-901, inscrita no CNPJ sob o nº 54.276.936-0001-79, ou qualquer outra auditoria contratada pela Emissora, para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60;

"Aviso ao Mercado": significa o aviso ao mercado da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 57, parágrafo 1º da Resolução CVM 160;

"B3": significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM;

"BACEN": significa o Banco Central do Brasil;

"Banco Liquidante": significa o Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egidio de Souza Aranha, nº 100, Torre

Olavo Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04;

"CCB": significa a Cédula de Crédito Bancário n.º 6550413, emitida pela Devedora em favor da Cedente em 30 de janeiro de 2025;

"CCI": significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Securitizadora por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 14.430 e da Lei 10.931, representativa da totalidade do Crédito Imobiliário;

"Cedente": significa o Banco Safra S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrito no CNPJ sob o n.º 58.160.789/0001-28;

"CETIP21": CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

"CMN": tem o significado previsto no preâmbulo;

"CNPJ": significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;

"Código ANBIMA": significa o "Código de Ofertas Públicas" da ANBIMA, conforme em vigor nesta data;

"Código Civil": significa a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;

"COFINS": significa a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social;

"Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado da CCB": tem o significado previsto na Cláusula 7.2, (i), abaixo;

"Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI": tem o significado previsto na Cláusula 7.2, (ii), abaixo;

"Condições Precedentes": significam as condições precedentes previstas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição;

"Conta do Patrimônio Separado": significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora n.º 97754-9, mantida na agência n.º 3100-5 do Itaú Unibanco S.A. (341), que integra o Patrimônio Separado dos CRI;

"Contrato de Distribuição": significa o "Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 248ª (Ducentésima Quadragésima Oitava) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização", celebrado em 30 de janeiro de 2025 entre a Devedora, a Emissora e os Coordenadores;

"Contratos de Locação": têm o significado previsto na Cláusula 4.12.7 abaixo;

"Controle", "Controladora" e "Controlada": têm o significado previsto no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, respectivamente;

"Coordenador Líder": significa 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, n.º 2.100, 17º andar, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o

n.º 58.160.789/0001-28;

"Coordenadores": significam, em conjunto, o Coordenador Líder e o IBBA;

"Crédito Imobiliário": significam os direitos de crédito decorrentes da CCB emitida em favor da Cedente, com Valor do Principal de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), na Data de Emissão da CCB, que deverão ser pagos pela Devedora nas datas de pagamento da CCB, acrescidos de remuneração incidente sobre o Valor do Principal não amortizado, equivalente a R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), a partir da data de desembolso da CCB, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da CCB;

"Créditos do Patrimônio Separado": significam, em conjunto, (a) o Crédito Imobiliário decorrente da CCB e representado pela CCI, (b) demais valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; (c) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável; (d) a Conta do Patrimônio Separado; e (f) o Fundo de Despesas;

"CRI em Circulação": significam todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI mantidos em tesouraria e, ainda, adicionalmente, para fins de constituição de quórum, excluídos os CRI pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Devedora; (ii) à Emissora; (iii) a qualquer Controladora e/ou a qualquer Controlada da Devedora e da Emissora, conforme aplicável; ou (v) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau da Devedora ou da Emissora;

"CRI": significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 248ª (ducentésima quadragésima oitava) emissão, em série única, da Emissora, objeto da presente Emissão;

"Cronograma Indicativo": tem o significado previsto na Cláusula 4.12.4 abaixo;

"CSLL": significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

"Custos e Despesas Destinação": tem o significado previsto na Cláusula 4.12.2 abaixo;

"CVM": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Data de Emissão da CCB": significa o dia 30 de janeiro de 2025;

"Data de Emissão": significa a data de emissão dos CRI, qual seja, o dia 30 de janeiro de 2025;

"Data de Integralização": significa a data em que ocorrer a integralização dos CRI pelos Investidores;

"Data de Vencimento da CCB": significa a data de vencimento da CCB, qual seja, o dia 15 de janeiro de 2030;

"Data de Vencimento": significa a data de vencimento dos CRI, qual seja, o dia 17 de janeiro de 2030;

"Decreto 11.129": significa o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor;

"Decreto 6.306": significa o Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor;

"Despesas Flat": tem o significado previsto na Cláusula 10.1 abaixo;

"Despesas Recorrentes": tem o significado previsto na Cláusula 10.1 abaixo;

"Despesas": tem o significado previsto na Cláusula 10.1 abaixo;

"Destinação dos Recursos": tem o significado previsto na Cláusula 4.12.2 abaixo;

"Devedora": significa a Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com sede na Avenida Albert Einstein, n.º 627, Morumbi, CEP 05652-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.765.823/0001-30;

"Dia Útil": significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

"Documentos Comprobatórios": tem o significado previsto na Cláusula 4.12.8 abaixo;

"Documentos da Operação": significam os seguintes documentos em conjunto: (i) a CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) este Termo de Securitização, (iv) o Contrato de Distribuição, (v) a Lâmina da Oferta (conforme definida nos prospectos); (vi) os prospectos preliminar e definitivo da Oferta, e (vii) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima e à Emissão;

"Emissão": significa a 248ª (ducentésima quadragésima oitava) emissão, em série única, da Emissora;

"Emissora": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Empreendimentos Lastro": significam os empreendimentos imobiliários indicados no Anexo VI deste Termo de Securitização;

"Encargos Moratórios": tem o significado previsto na Cláusula 4.4 abaixo;

"Escritura de Emissão de CCI": significa o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*" celebrado em 30 de janeiro de 2025 entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante;

"Escriturador": significa 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, n.º 3.500, 3º andar, parte, inscrita no CNPJ sob o n.º 61.194.353/0001-64;

"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado": têm o significado previsto na Cláusula 9.1 abaixo;

"Eventos de Retenção de Tributos": têm o significado previsto na Cláusula 7.1.2 abaixo;

"Eventos de Vencimento Antecipado": têm o significado previsto na Cláusula 6.1.2 abaixo;

"Eventos de Vencimento Antecipado Automático": têm o significado previsto na Cláusula

6.1.1 abaixo;

"Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático": têm o significado previsto na Cláusula 6.1.2 abaixo;

"Fundo de Despesas": tem o significado previsto na Cláusula 10.8 abaixo;

"IBBA": significa 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 n.º 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.845.753/0001-59;

"IGP-M": significa o Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

"Imóveis": significam os imóveis indicados no Anexo VI deste Termo de Securitização;

"Instituição Custodiante": significa a Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76;

"Instituições Participantes da Oferta": significam, em conjunto, os Coordenadores e os Participantes Especiais;

"Instrução Normativa RFB 1.585": significa a Instrução Normativa da RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor;

"Investidor(es)" ou "Público Alvo": significam os investidores profissionais e qualificados, conforme definidos, respectivamente, nos artigos 11 e 12 da Resolução CVM 30;

"IOF": significa o Imposto sobre Operações Financeiras;

"IOF/Câmbio": significa o Imposto sobre Operações de Câmbio;

"IOF/Títulos": significa o Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários;

"IPCA": tem o significado previsto na Cláusula 4.1, (ix), abaixo;

"IRPJ": significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;

"IRRF": significa o Imposto de Renda Retido na Fonte;

"ISS": significa o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza;

"JTF": tem o significado previsto na Cláusula 15.12 abaixo;

"JUCESP": significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;

"Legislação Anticorrupção": significa, em conjunto, qualquer lei ou regulamento nacional relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, tais como, a Lei 9.613, a Lei 12.846, o Decreto 11.129, e, conforme aplicável, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *U.K. Bribery Act*;

"Legislação de Proteção Social": significa a legislação que versa sobre o não incentivo a prostituição, não utilização ou incentivo a mão-de-obra infantil e/ou a trabalho em condição

análoga à de escravo ou, ainda, relacionados a raça e gênero e direitos dos silvícolas;

"Legislação Socioambiental": significa a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, à medicina do trabalho e ao meio ambiente, inclusive, mas não limitado à, legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA- Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas;

"Lei 10.931": significa a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;

"Lei 11.033": significa a Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor;

"Lei 11.101": significa a Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor;

"Lei 12.846": significa a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;

"Lei 14.430": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Lei 14.754": significa a Lei n.º 14.754, de 12 de dezembro de 2023, conforme em vigor;

"Lei 7.492": significa a Lei n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme em vigor;

"Lei 7.689": significa a Lei n.º 7.689, de 15 de dezembro de 1988, conforme em vigor;

"Lei 8.981": significa a Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;

"Lei 9.613": significa a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor;

"Lei das Sociedades por Ações": significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;

"MDA": significa o Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;

"Medida Provisória 2.158-35": significa a Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor;

"Meios de Divulgação": significam, em conjunto, a página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) das Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável; (iii) da B3; e (iv) da CVM;

"Normativos ANBIMA": significa, em conjunto, o Código ANBIMA e o Regras e Procedimentos ANBIMA;

"Oferta a Mercado ": tem o significado previsto na Cláusula 5.3 abaixo;

"Oferta de Pagamento Antecipado da CCB": tem o significado previsto na Cláusula 7.2 abaixo;

"Oferta de Resgate Antecipado dos CRI": tem o significado previsto na Cláusula 7.2, (ii), abaixo;

"Oferta": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Pagamento Antecipado por Evento de Retenção de Tributos": tem o significado previsto na Cláusula 7.1.2 abaixo;

"Parte": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Participantes Especiais": significam as instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários que vierem a ser convidadas em comum acordo pelos Coordenadores, e contratadas através da celebração dos Termos de Adesão, para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens;

"Patrimônio Separado": significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI constituído pelo Crédito Imobiliário representado integralmente pela CCI, pelo Fundo de Despesas e pela Conta do Patrimônio Separado, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão;

"Período de Capitalização": significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização, inclusive, e termina na primeira data de pagamento da Remuneração, exclusive, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data de pagamento de Remuneração correspondente ao período em questão, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento;

"Pessoa Vinculada": significam os Investidores que sejam: (i) nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160, Controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos Coordenadores, da Devedora, da Securitizadora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, Controladas, direta ou indiretamente; e (ii) quando atuando na Oferta, nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM n.º 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: (a) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos dos Coordenadores que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (b) assessores de investimento que prestem serviços aos Coordenadores; (c) demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (d) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, Controladoras ou participem do Controle societário dos Coordenadores; (e) Controladas, direta ou indiretamente, pelos Coordenadores ou por pessoas a ele vinculadas; (f) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (a) a (d) acima; e (g) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados;

"PIS": significa a Contribuição ao Programa de Integração Social;

"Plano de Distribuição": tem o significado previsto na Cláusula 5.2 abaixo;

"Prazo de Adesão": tem o significado previsto na Cláusula 7.2, (iii), abaixo;

"Preço de Integralização": tem o significado previsto na Cláusula 4.1, (ix), abaixo;

"Preço de Resgate Antecipado": tem o significado previsto na Cláusula 7.1.3 abaixo;

"Procedimento de Bookbuilding": significa o procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, com recebimento de reservas pelos Coordenadores, nos termos da Resolução CVM 160, inexistindo valores máximos ou mínimos, por meio do qual os Coordenadores verificarão a demanda do mercado pelos CRI;

"Prospectos": significam os prospectos preliminar e/ou definitivo da Oferta, que foram ou serão, conforme o caso, disponibilizados ao público, referidos em conjunto ou individual e indistintamente, exceto se expressamente indicado o caráter preliminar ou definitivo do documento;

"RCA da Securitizadora": tem o significado previsto na Cláusula 3.2 abaixo;

"Reestruturação": significa a alteração de condições relacionadas a (i) condições essenciais dos CRI, tais como: Datas de Pagamento, Remuneração, Data de Vencimento, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência, *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de Assembleias Especiais; (iii) garantias; e (iv) resgate antecipado dos CRI;

"Regime Fiduciário": significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

"Regras e Procedimentos ANBIMA": significa o "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, conforme em vigor nesta data;

"Relatório de Verificação": tem o significado previsto na Cláusula 4.12.8 abaixo;

"Remuneração": tem o significado previsto na Cláusula 4.1, (viii), abaixo;

"Resolução CMN 4.373": significa a Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme em vigor;

"Resolução CMN 5.118": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Resolução CVM 160": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Resolução CVM 166": tem o significado previsto na Cláusula 3.2 abaixo;

"Resolução CVM 17": significa a Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor;

"Resolução CVM 30": significa a Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;

"Resolução CVM 44": significa a Resolução CVM n.º 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor;

"Resolução CVM 60": tem o significado previsto no preâmbulo;

"RFB": significa a Receita Federal do Brasil;

"Securitizadora": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Taxa DI": tem o significado previsto na Cláusula 4.1, (viii), abaixo;

"Taxa SELIC": tem o significado previsto na Cláusula 4.1, (ix), abaixo;

"Termo de Adesão": significa o Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição celebrado entre cada Participante Especial e o Coordenador Líder;

"Termo" ou "Termo de Securitização": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Titulares de CRI": significam os Investidores que vierem a subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Emissão e da Oferta;

"Valor do Principal": tem o significado previsto no Quadro II do Preâmbulo da CCB;

"Valor Inicial do Fundo de Despesas": tem o significado previsto na Cláusula 10.8 abaixo;

"Valor Líquido do Crédito": tem o significado previsto no Parágrafo Décimo Quarto da Cláusula 2 da CCB;

"Valor Mínimo do Fundo de Despesas": tem o significado previsto na Cláusula 10.8 abaixo;

"Valor Nominal Unitário": significa, na Data de Emissão, o valor correspondente a R\$1.000,00 (um mil reais); e

"Valor Total da Emissão": significa o valor nominal da totalidade dos CRI a serem emitidos, que corresponderá a R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), na Data de Emissão.

1.1.1. Além disso, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; e (vii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

2. SUMÁRIO DA ESTRUTURA DA EMISSÃO

- 2.1.** Lastro dos CRI: Trata-se de uma emissão de CRI lastreados no Crédito Imobiliário, originado na CCB e representado integralmente pela CCI.
- 2.2.** Devedora: A Devedora do Crédito Imobiliário é a Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein, acima qualificada.
- 2.3.** Origem do Crédito Imobiliário: O Crédito Imobiliário originou-se da CCB emitida pela Devedora, nos termos previstos na CCB.
- 2.4.** A Emissora realizará o desembolso da CCB à Devedora pelo Valor Líquido do Crédito, na Data de Desembolso da CCB, desde que verificado o cumprimento das condições suspensivas estabelecidas no Parágrafo Décimo Quarto da Cláusula 2 da CCB, sendo que a Emissora somente será obrigada a desembolsar o Valor Líquido do Crédito mediante o cumprimento da efetiva subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para pagamento do Valor Líquido do Crédito.

3. OBJETO E CRÉDITO IMOBILIÁRIO

- 3.1.** Objeto: Por meio deste Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade do Crédito Imobiliário, representado pela CCI, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula 4 abaixo.
- 3.2.** Autorização: Os documentos necessários à Emissão e à Oferta foram devidamente aprovados de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Securitizadora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Securitizadora, realizada em 12 de junho de 2024, registrada na JUCESP sob n.º 257.215/24-4, em 1º de julho de 2024, e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos termos do art. 2º da Resolução da CVM n.º 166, de setembro de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 166"), na qual foram aprovados, por unanimidade de votos: **(i)** o limite global pré-aprovado de novas emissões de certificados de recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 160, até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global pré-aprovado de R\$160.000.000.000,00 (cento e sessenta bilhões de reais) **(ii)** a distribuição dos referidos certificados de recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável; **(iii)** o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública e, **(iv)** a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação das deliberações mencionadas nos itens anteriores ("RCA da Securitizadora"), sendo que, até 28 de janeiro de 2025, a Securitizadora já emitiu certificados de recebíveis, certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio (inclusive já considerando os CRI objeto dessa Emissão), no valor de R\$90.147.911.151,38 (noventa bilhões e cento e quarenta e sete milhões e novecentos e onze mil e cento e cinquenta e um reais e trinta e oito centavos), não tendo, portanto, atingido o limite global estabelecido na RCA da Securitizadora.
- 3.3.** A realização da emissão da CCB, da Oferta e a celebração dos Documentos da Operação de que a Devedora seja parte, foi autorizada (i) pela reunião da Diretoria da Devedora, realizada em 20 de janeiro de 2025; e (ii) pela reunião da Mesa Diretora da Devedora, realizada em 20 de janeiro de 2025, cujas atas serão registradas no registro civil de pessoas jurídicas competente.
- 3.4.** Registro dos CRI e da Oferta: Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, e, portanto, a Oferta será registrada perante a CVM, sob o rito de registro automático, sem análise prévia da CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta de distribuição de título de securitização emitido por companhia securitizadora, sendo a Devedora a única devedora do Crédito Imobiliário que serve de lastro para a Emissão.
- 3.4.1.** A Oferta será registrada perante a ANBIMA nos termos do Código ANBIMA, e dos artigos 15 e 19 do Regras e Procedimentos ANBIMA, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.
- 3.4.2.** Em decorrência do estabelecido no Contrato de Distribuição, a Devedora declarou seu conhecimento de que a B3, a CVM e/ou ainda qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora poderá fazer exigências relacionadas à Emissão, inclusive relacionadas ao atendimento dos requisitos previstos na Resolução CMN 5.118, hipótese em que a Devedora se comprometeu, no âmbito do Contrato de Distribuição e da CCB a (a) colaborar com os Coordenadores para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela entidade reguladora ou autorreguladora e (b) disponibilizar tempestivamente os documentos

comprobatórios necessários à confirmação da adequação da Emissão e da Devedora aos requisitos legais e regulamentares aplicáveis aos CRI, à Emissão e à Oferta, inclusive aqueles constantes da Resolução CMN 5.118.

3.4.3. Adicionalmente, a Devedora declarou, nos termos da CCB, em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, que os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis 05 (R1), recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

3.5. Vinculação: A Emissora declara que, por meio deste Termo, foi vinculado a esta Emissão o Crédito Imobiliário, representado integralmente pela CCI, de sua titularidade, com valor total de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), na Data de Emissão, devidamente identificado no Anexo II a este Termo.

3.6. Aquisição do Crédito Imobiliário: A titularidade do Crédito Imobiliário foi adquirida pela Emissora mediante o endosso translativo em preto da CCB, nos termos da Cláusula 15 da CCB, sendo certo que tal endosso translativo em preto da CCB ocorrerá anteriormente à efetiva emissão dos CRI.

3.6.1. Considerando o disposto na Cláusula 3.6 acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Emissora do Crédito Imobiliário, decorrente da CCB, e pela emissão da CCI representativa da totalidade do Crédito Imobiliário, que lastreia os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência do Crédito Imobiliário, que lastreia os CRI, à Emissora serão observadas anteriormente à efetiva emissão e distribuição dos CRI.

3.7. Administração do Crédito Imobiliário: As atividades relacionadas à administração do Crédito Imobiliário, representado integralmente pela CCI, serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: (i) o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de pagamento quanto aos valores a serem pagos em decorrência da CCB; e (ii) o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta do Crédito Imobiliário representado integralmente pela CCI na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

3.8. Uma via original da Escritura de Emissão de CCI deverá ser custodiada pela Instituição Custodiante, nos termos da Escritura de Emissão de CCI e da declaração a ser assinada pela Instituição Custodiante, prevista no modelo do Anexo V deste Termo de Securitização, para exercer as seguintes funções, entre outras: (i) verificar os requisitos formais da CCI; (ii) fazer a custódia de uma via original (em PDF) da Escritura de Emissão de CCI; e (iii) diligenciar para que o registro da CCI seja atualizado, em caso de eventual alteração da Escritura de Emissão de CCI.

3.9. Com a instituição do Regime Fiduciário sobre o Crédito Imobiliário e a Conta do Patrimônio Separado, o Patrimônio Separado por eles constituído será destinado exclusivamente à liquidação dos CRI. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos aos Titulares de CRI. A administração do Crédito Imobiliário, inclusive no que diz respeito ao recebimento dos pagamentos deles decorrentes será realizada pela Emissora, nos termos da Cláusula 3.7 acima.

3.10. A Instituição Custodiante será responsável pela guarda dos documentos comprobatórios, dos

créditos, bens e direitos vinculados à Emissão, sendo certo que poderá contratar os serviços de depositário para tais documentos, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.

- 3.11.** Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente Termo de Securitização, a Securitizadora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente (formato .pdf) do aditamento para fins de custódia.
- 3.12.** Conforme previsto na CCB, a Securitizadora e a Instituição Custodiante poderão solicitar à Devedora quaisquer documentos comprobatórios adicionais dos créditos, bens e direitos vinculados à Emissão que julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do direito creditório e da correspondente operação que o lastreia.
- 3.13.** Este Termo de Securitização, por meio do qual a Emissora instituirá o Regime Fiduciário, será registrado na B3, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º, da Lei 14.430.

3.13.1 Para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso IX, da Resolução CVM 60, a Emissora assinará declaração elaborada nos moldes do Anexo III a este Termo de Securitização acerca da instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado. Adicionalmente, será formalizada a declaração a ser emitida pela Emissora atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas nos Prospectos e no presente Termo de Securitização.

- 3.14.** O presente Termo de Securitização, bem como seus eventuais aditamentos, serão custodiados na Instituição Custodiante, que assinará a declaração constante do Anexo V ao presente Termo de Securitização.
- 3.15.** Nos termos do parágrafo 2º do artigo 34 da Resolução CVM 60, a Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos documentos comprobatórios dos créditos, bens e direitos vinculados à Emissão.

4. CARACTERÍSTICAS DOS CRI

- 4.1. Características dos CRI:** Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelo Crédito Imobiliário, representado pela CCI, possuem as seguintes características:
- (i) *Número da Emissão:*** A presente Emissão será a 248ª (ducentésima quadragésima oitava) emissão da Emissora;
 - (ii) *Número de Séries:*** Os CRI serão emitidos em série única;
 - (iii) *Quantidade de CRI:*** 400.000 (quatrocentos mil) CRI, na Data de Emissão;
 - (iv) *Valor Total da Emissão:*** O Valor Total da Emissão será de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), na Data de Emissão. Não será permitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que os CRI serão colocados sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos descritos no Contrato de Distribuição;
 - (v) *Procedimento de Bookbuilding:*** Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, com recebimento de reservas pelos Coordenadores, nos termos da Resolução CVM 160, inexistindo valores máximos ou mínimos, por meio do qual os Coordenadores verificarão a demanda do mercado pelos CRI;

- (vi) *Valor Nominal Unitário*: R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;
- (vii) *Atualização Monetária*: O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, não será atualizado monetariamente;
- (viii) *Juros Remuneratórios*: Sobre o saldo do Valor Nominal Unitário incidirão juros remuneratórios correspondentes a 97,50% (noventa e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração"), de acordo com a fórmula descrita na Cláusula 4.7 abaixo.
- (ix) *Preço de Integralização*. O preço de integralização dos CRI corresponderá ao Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização. Caso a integralização dos CRI ocorra em mais de uma data, o preço de integralização dos CRI corresponderá ao saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração anterior até a efetiva Data de Integralização ("Preço de Integralização"), observado que a totalidade dos CRI deverá ser realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição. O Preço de Integralização poderá ser acrescido de ágio ou deságio, conforme definido de comum acordo entre os Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, se for o caso, utilizando-se até 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI, em cada Data de Integralização, observado o disposto no Contrato de Distribuição. O ágio ou o deságio, conforme o caso, será aplicado em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("Taxa SELIC"); **(b)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração no Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"); **(d)** alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3, ou **(e)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgadas pela ANBIMA;
- (x) *Subscrição e Integralização dos CRI*. Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, na Data de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: (a) nos termos da respectiva intenção de investimento; e (b) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto neste Termo de Securitização;
- (xi) *Periodicidade de Pagamento da Remuneração*: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração será paga a partir da Data de Emissão, nos meses de janeiro e julho de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 17 de julho de 2025 e o último na Data de Vencimento, estando todas as datas e percentuais de pagamento previstas no Anexo I deste Termo;

- (xii) *Periodicidade de Pagamento de Amortização*: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado em 7 (sete) parcelas, sendo a primeira devida em 19 de janeiro de 2027 e a última na Data de Vencimento, estando todas as datas de pagamento previstas no Anexo I deste Termo;
- (xiii) *Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira*: B3;
- (xiv) *Data de Emissão*: Para todos os efeitos legais, a Data de Emissão será 30 de janeiro de 2025;
- (xv) *Local de Emissão*: Cidade e Estado de São Paulo;
- (xvi) *Prazo e Data de Vencimento*: Os CRI têm prazo de vencimento de 1.813 (mil, oitocentos e treze) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de janeiro de 2030 ("Data de Vencimento");
- (xvii) *Garantia flutuante*: Não há;
- (xviii) *Garantias*: Não há;
- (xix) *Pagamentos*: os pagamentos do Crédito Imobiliário serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado;
- (xx) *Regime Fiduciário*. Nos termos da Lei 14.430, foi instituído o Regime Fiduciário, em favor dos Titulares de CRI, sobre os Créditos do Patrimônio Separado, sendo certo que o Patrimônio Separado destina-se especificamente ao pagamento dos CRI e das obrigações a ele relativas e que o Patrimônio Separado manter-se-á apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27, inciso II, da Lei 14.430;
- (xxi) *Imóveis vinculados ao Crédito Imobiliário*: Os Imóveis listados no Anexo VI ao presente Termo de Securitização;
- (xxii) *Os Empreendimentos Lastro objeto do crédito têm "habite-se"*: Informação constante da tabela 1 do Anexo VI ao presente Termo de Securitização;
- (xxiii) *Os Empreendimentos Lastro estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme em vigor*: Informação constante da tabela 1 do Anexo VI ao presente Termo de Securitização;
- (xxiv) *Código ISIN*: BRIMWLCRIM14;
- (xxv) *Possibilidade de o Crédito Imobiliário ser acrescido, removido ou substituído*: Não há, de modo que não é aplicável a indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre a regularidade dos fluxos de pagamentos a serem distribuídos aos Titulares de CRI;
- (xxvi) *Classificação ANBIMA dos CRI*: 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 Preliminar, 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 Preliminar, 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;**

(xxvii) Duration dos CRI: Aproximadamente 2,81 (dois inteiros e oitenta e um centésimos) anos, calculado em 16 de janeiro de 2025;

(xxviii) Número de Ordem: O Presente Termo representa a emissão de número de ordem 248 da Emissora;

(xxix) Revolvência: Não aplicável;

(xxx) Direito ao Recebimento. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido os Titulares de CRI nos termos desse Termo de Securitização aqueles que sejam Titulares de CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento; e

(xxxi) Vantagens e Restrições dos CRI: Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI, sendo certo que a cada CRI em Circulação caberá um voto nas deliberações da Assembleia Especial.

4.2. Depósito para Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados:

- (i)** para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e
- (ii)** para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

4.2.1. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados, observado que os CRI adquiridos no âmbito da Oferta não poderão ser negociados com público investidor em geral, uma vez que, na data deste Termo, o requisito previsto no parágrafo único, inciso II, do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60 não está sendo cumprido.

4.3. Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de certificados. Sua titularidade será comprovada pelo extrato de posição de ativos emitido pela B3 quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, serão admitidos os extratos expedidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3.

4.4. Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, desde que o Crédito Imobiliário tenha sido pago, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, serão acrescidos da respectiva

Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial a (i) multa moratória de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento ("Encargos Moratórios").

- 4.5. Atraso no Recebimento dos Pagamentos:** O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas e nas demais hipóteses previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
- 4.6. Vinculação dos Pagamentos:** O Crédito Imobiliário, os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos a seus titulares. Neste sentido, o Crédito Imobiliário, o Fundo de Despesas e os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado:
- (i) constituirão, no âmbito do presente Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese, significando o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI constituído pelo Crédito Imobiliário representado integralmente pela CCI, o Fundo de Despesas e a Conta do Patrimônio Separado, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário;
 - (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
 - (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, ou seja, à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão;
 - (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos no Prospecto; e
 - (v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.
- 4.7. Cálculo da Remuneração:** Sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 97,50% (noventa e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) da variação acumulada da Taxa DI, ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNe \times (FatorDI - 1)$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração, acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento, devido no final de cada Período de Capitalização;

VNe = Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorDI = produtório das Taxas DI com uso do percentual aplicado, desde a data de início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^{nDI} [1 + (TDI_k \times p)]$$

Sendo que:

k = número de ordem de TDI_k, variando de 1 (um) até "nDI";

nDI = número inteiro que representa o total de Taxas DI sendo "nDI" um número inteiro;

p = 97,5000% (noventa e sete inteiros e cinco mil décimos de milésimos por cento);

TDI_k = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada conforme fórmula:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Sendo que:

DI_k = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Observações:

- (i) O fator resultante da expressão $[1 + (TDI_k \times p)]$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.
- (ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $[1 + (TDI_k \times p)]$ sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- (iii) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3.
- (iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- (v) Para efeito do cálculo da remuneração, será sempre considerada a Taxa DI divulgada no 4º (quarto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo da remuneração, (por exemplo: para o cálculo da remuneração no dia 11 (onze), será considerada a

Taxa DI divulgada no dia 7 (sete), pressupondo-se que os dias 7 (sete), 8 (oito), 9 (nove), 10 (dez) e 11 (onze) são Dias Úteis.

4.7.1. Observado o disposto na Cláusula 4.7.2 abaixo e, se quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à CCB e, consequentemente aos CRI, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora, a Devedora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI.

4.7.2. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI à CCB e, consequentemente aos CRI, por proibição legal ou judicial, a Devedora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, comunicar a Emissora para que esta convoque Assembleia Especial para deliberar, observada a regulamentação aplicável e nos termos da Cláusula 14 abaixo, sobre o novo parâmetro de remuneração da CCB e dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que o resultado da referida Assembleia Especial deverá instruir a Emissora quanto ao novo parâmetro de remuneração da CCB, e consequentemente dos CRI, a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração da CCB e dos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à CCB e aos CRI, será utilizada, para apuração da Taxa DI, a última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora, a Devedora e os Titulares de CRI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para a CCB e para os CRI. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial prevista acima, referida Assembleia Especial perderá o seu escopo e será cancelada, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à CCB e aos CRI, previstas na CCB e neste Termo de Securitização. Caso, na Assembleia Especial prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração da CCB e, consequentemente, dos CRI, ou não haja quórum para instalação e/ou deliberação em segunda convocação, a Devedora deverá pagar antecipadamente a totalidade da CCB no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Especial prevista acima ou data em que deveria ter sido realizada tal Assembleia Especial ou na Data de Vencimento da CCB, o que ocorrer primeiro, pelo saldo devedor do Valor do Principal, acrescido dos juros calculados *pro rata temporis* desde a data de desembolso da CCB (conforme definida na CCB) ou a data de pagamento de juros imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à CCB e aos CRI, será utilizada, para apuração da Taxa DI, a última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.8. Local e Método de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, mediante aviso prévio ao respectivo Titular de CRI, o respectivo pagamento à disposição do Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de encargos moratórios sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

4.9. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora, até o primeiro Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com um dia que não seja considerado um Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

4.9.1. Sempre que necessário, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de dias necessários para assegurar que entre o recebimento do Crédito Imobiliário pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorram 2 (dois) Dias Úteis, com exceção da Data de Vencimento.

4.9.2. A prorrogação prevista no subitem acima se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento do Crédito Imobiliário pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

4.10. Prioridade de Pagamentos: Os pagamentos devidos em relação aos CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, livres de resgates antecipados e amortizações extraordinárias, após o cumprimento do item anterior:

- (i) Despesas do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula 10 abaixo;
- (ii) Recomposição do Fundo de Despesas, se necessário;
- (iii) Encargos Moratórios;
- (iv) Remuneração; e
- (v) Amortização dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização.

4.11. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 8 abaixo.

4.12. Destinação dos Recursos:

4.12.1. *Destinação de Recursos pela Emissora.* Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Emissora ao pagamento do Valor do Principal, observadas as deduções previstas na CCB, nos termos e condições previstos na CCB, à Devedora, em virtude do endosso da CCB.

4.12.2. *Destinação de Recursos pela Devedora.* Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da emissão da CCB serão destinados pela Devedora, para pagamento de gastos, custos e despesas ("Custos e Despesas Destinação") ainda não incorridos diretamente atinentes à construção, reforma, expansão, desenvolvimento e/ou aquisição, bem como ao pagamento de aluguéis dos Empreendimentos Lastro, descritos no Anexo VI deste Termo de Securitização, observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Empreendimentos Lastro, conforme previsto no Anexo VI, e o Cronograma Indicativo da destinação dos recursos previsto no Anexo VI ("Destinação dos Recursos"), até a Data de Vencimento, sendo certo que, ocorrendo Pagamento Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, Oferta Facultativa de Resgate Antecipado ou vencimento antecipado da CCB, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário referentes à Destinação dos Recursos perdurarão até a Data de Vencimento ou até a integral Destinação dos Recursos ser efetivada, caso a integral Destinação dos Recursos ocorra anteriormente à Data de Vencimento.

4.12.3. Os recursos a serem destinados aos Empreendimentos Lastro serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas na tabela 2 do Anexo VI deste Termo de Securitização. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Lastro, conforme descrita na tabela 2 do Anexo VI, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente

da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento à CCB e a este Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Lastro.

4.12.4. Com relação ao cronograma indicativo constante da tabela 3 do Anexo VI deste Termo de Securitização, tal cronograma é meramente indicativo e não vinculante ("Cronograma Indicativo"), de modo que, se necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes do desembolso da CCB em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação de realizar a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento. Desse modo se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, **(i)** não será necessário notificar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, tampouco aditar a CCB ou este Termo de Securitização e **(ii)** não será caracterizada qualquer hipótese de vencimento antecipado da CCB ou de resgate antecipado dos CRI, ou de aplicação de qualquer outra penalidade ou ônus à Devedora, nos termos da CCB e deste Termo de Securitização, desde que a Devedora realize a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento.

4.12.5. A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a Data de Vencimento, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimentos Lastro e/ou Contratos de Locação para que sejam também objeto de destinação de recursos, observado o cumprimento por parte dos imóveis e/ou dos novos contratos de locação, dos requisitos para constituição do lastro, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial, e observado que os novos contratos de locação, se inseridos, deverão ter sido celebrados anteriormente à Data de Emissão, nos termos da Cláusula 4.12.8 abaixo. Caso proposta pela Devedora, tal inserção deverá ser aprovada se **não houver objeção** por Titulares de CRI em Assembleia Especial que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis e/ou contratos de locação será considerada aprovada e deverá ser celebrado aditamento a este Termo de Securitização, à Escritura de Emissão de CCI e à CCB, para formalizar a inclusão dos novos imóveis e/ou contratos de locação, conforme o caso.

4.12.6. A inserção de novos imóveis e/ou contratos de locação nos termos acima deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação escrita pela Devedora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção de novos imóveis e/ou contratos de locação seja aprovada pelos Titulares de CRI, conforme aprovado em Assembleia Especial, esta deverá ser refletida por meio de aditamento à CCB e a este Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial ou da data prevista para sua realização, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à efetiva alteração da Destinação dos Recursos em questão.

4.12.7. Os recursos a serem destinados às despesas de pagamento de aluguéis referentes aos contratos de locação ("Contratos de Locação") dos Empreendimentos Lastro encontram-se descritos na tabela 4 do Anexo VI deste Termo de Securitização, sendo certo que os montantes securitizados com base nestes aluguéis se limitam ao valor e duração dos Contratos de Locação em vigor não considerando valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações dos Contratos de Locação ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis, que possam vir a ser firmados no futuro.

4.12.8. Para fins de esclarecimento quanto à destinação referente às despesas de pagamento de aluguéis dos Empreendimentos Lastro:

- (i) conforme disposto na Cláusula 4.12.7 acima, os termos dos referidos Contratos de Locação estão especificados na tabela 4 do Anexo VI deste Termo de Securitização, assim como constam do Anexo III da CCB, contendo, no mínimo, a identificação dos valores envolvidos, o detalhamento das despesas, a especificação individualizada dos Empreendimentos Lastro vinculados a cada Contrato de Locação (restando claro a vinculação entre os Contratos de Locação e os respectivos Empreendimentos Lastro), e a equiparação entre despesa e lastro;
- (ii) a CCB representa Crédito Imobiliário devido pela Devedora independentemente de qualquer evento futuro, sendo certo que o montante da CCB a ser destinado para pagamento dos aluguéis é limitado ao valor e à duração dos Contratos de Locação em vigor, não constando dele, nos termos da Cláusula 4.12.7 acima, valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações destes Contratos de Locação ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis que possam vir a ser firmados no futuro;
- (iii) os Contratos de Locação e respectivas despesas serão objeto de verificação pelo Agente Fiduciário, ao qual deverão ser apresentados comprovantes de pagamentos e demais documentos que comprovem tais despesas;
- (iv) estão sendo estritamente observados os subitens (i) a (ix) do item 2.4.1 do Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE, de 1 de março de 2021;
- (v) a Devedora e o Coordenador Líder assinarão declaração, substancialmente na forma do Anexo VII constante deste Termo de Securitização, certificando que as partes dos Contratos de Locação (locador e locatário) não são do mesmo grupo econômico da Devedora; e
- (vi) todos os Contratos de Locação foram celebrados anteriormente à Emissão, caracterizando relações previamente constituídas.

4.12.9. Tendo em vista que parte dos Custos e Despesas Destinação têm como destinação o pagamento de aluguéis devidos pela Devedora no âmbito dos Contratos de Locação descritos na tabela 4 do Anexo VI deste Termo de Securitização, as locadoras dos respectivos imóveis, na condição de credoras dos respectivos aluguéis devidos pela Devedora, poderão ceder a totalidade ou parte do fluxo destes aluguéis para utilização como lastro clássico em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

4.12.10. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a Destinação dos Recursos nos termos previstos nesta Cláusula 4.12. O Agente Fiduciário compromete-se a emendar seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada acima e na forma do Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.

4.12.11. A Devedora deverá prestar contas, ao Agente Fiduciário, sobre a Destinação dos Recursos obtidos com a emissão da CCB aplicados aos Empreendimentos Lastro. Nesse sentido, a Devedora (i) encaminhará para a Securitizadora e o Agente Fiduciário, até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre social (ou, no semestre em que ocorrer a Data de Vencimento ou, ainda, até que os recursos sejam utilizados na integralidade, caso ocorra antes da Data de Vencimento), relatório no formato constante do Anexo IX deste Termo de Securitização devidamente assinado por seu diretor financeiro ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado a cada Empreendimento Lastro durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e (ii) no mesmo prazo, enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário (ou disponibilizará link para consulta online) os respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos

para os Empreendimentos Lastro (notas fiscais, notas de débito e faturas, comprovantes de pagamento, por exemplo) ("Documentos Comprobatórios").

4.12.12. Uma vez atingido o valor da destinação do Valor do Principal, que será verificado pelo Agente Fiduciário, exclusivamente nos termos da Cláusula 4.12.11 acima e observados os critérios constantes do Relatório de Verificação, a Devedora e o Agente Fiduciário ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata a Cláusula 4.12.11 acima, exceto se em razão de determinação de autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional. Sempre que solicitado por qualquer autoridade ou pelo Agente Fiduciário, para fins de atendimento às normas e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário o Relatório de Verificação e os Documentos Comprobatórios no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou em prazo menor, se assim determinado por autoridade competente.

4.12.13. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base, exclusivamente, nos mesmos, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

4.12.14. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos ao valor principal da CCB.

4.12.15. Para os fins deste Termo, fica certo e disposto que o Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Lastro, estando tal acompanhamento restrito ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios.

4.12.16. Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio da emissão da CCB não poderão ser direcionados pela Devedora em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis 05 (R1), recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

4.12.17. Para fins de atendimento ao Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE, a tabela 5 do Anexo VI deste Termo de Securitização demonstra a capacidade da Devedora em destinar aos Empreendimentos Lastro todo o montante de recursos que será obtido com a emissão da CCB, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tal, o montante de recursos até o momento despendido, bem como a destinação de recursos já programada em função de outros CRI já emitidos.

4.13. Ausência de Coobrigação: Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Securitizadora.

4.14. Classificação de Risco: A Devedora contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada anualmente, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, parágrafo 11, da Resolução CVM 60. A Securitizadora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada, por conta e ordem da Devedora, a Agência de Classificação de Risco para a atualização anual da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar anualmente e encaminhar o relatório ao Agente Fiduciário, bem como permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, nos termos dos Normativos ANBIMA. A Securitizadora

dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página <https://emissoes.virgo.inc/>. Neste *website*, preencher o campo de busca com "Einstein", clicar no resultado que indicar a presente Emissão e realizar o *download* do documento desejado em "Documentos".

4.14.1. A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída a qualquer momento por uma das seguintes empresas, escolhida pela Devedora, a seu exclusivo critério, sem necessidade de Assembleia Especial: (i) a Fitch Ratings Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 01.813.375/0001-33, ou (ii) a Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob n.º 02.295.585/0001-40.

5. FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

5.1. Regime de Colocação. Nos termos da Cláusula 4.1 do Contrato de Distribuição, os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com intermediação dos Coordenadores, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis, sob o regime de garantia firme de colocação.

5.1.1. A Garantia Firme será prestada pelos Coordenadores sob o montante de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), de forma individual e não solidária, entre os Coordenadores, conforme proporção indicada no Contrato de Distribuição, nos termos do Contrato de Distribuição.

5.1.2. Nos termos da Cláusula 4.1.2 do Contrato de Distribuição, a garantia firme de colocação sob o montante de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), somente será exercida pelos Coordenadores, na proporção prevista na Cláusula 4.1 do Contrato de Distribuição, de forma individual e não solidária, desde que atendidas as Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição de forma satisfatória aos Coordenadores, até a data da obtenção do registro automático da Oferta na CVM ou até a data de liquidação dos CRI, conforme o caso, ou, então, renunciadas pelos Coordenadores, observado o disposto na Cláusula 3.3 do Contrato de Distribuição; e **(ii)** caso haja, após o Procedimento de *Bookbuilding*, algum saldo remanescente de CRI, observados os limites de subscrição acima.

5.2. Plano de Distribuição. Os CRI serão distribuídos com a intermediação dos Coordenadores, observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição ("Plano de Distribuição"), não havendo limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelos Coordenadores e sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de Investidores, respeitado o Público Alvo e o Plano de Distribuição.

5.2.1. A Oferta poderá contar com a participação de outras instituições financeiras, que não se enquadrem como coordenadores, autorizadas a operar no mercado de capitais para atuar na Oferta na qualidade de Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de reservas, nos termos da Cláusula 11 do Contrato de Distribuição.

5.2.2. O Plano de Distribuição deve assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo; e (iii) que os representantes de venda dos Coordenadores recebam previamente exemplares dos Documentos da Operação, conforme aplicável, os quais serão disponibilizados a mercado, nos termos dos artigos 57, parágrafo 4º, e 59, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, respectivamente para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores, nos termos do artigo 79, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160.

5.2.3. A Oferta não contará com esforços de venda no exterior.

- 5.3.** Oferta a Mercado. Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, os Coordenadores realizarão esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado e da disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores, nos Meios de Divulgação ("Oferta a Mercado").
- 5.4.** Reservas e Procedimento de Bookbuilding. Os Coordenadores organizarão o Procedimento de *Bookbuilding*, com recebimento de reservas, nos termos da Resolução CVM 160, inexistindo valores máximos ou mínimos, por meio do qual os Coordenadores verificarão a demanda do mercado pelos CRI.
- 5.5.** Início da Oferta. Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta terá início após: (i) a obtenção do registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início aos Investidores nos Meios de Divulgação; e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores nos Meios de Divulgação.
- 5.6.** Prazo de Colocação. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.
- 5.7.** Encerramento da Oferta. Após o encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.
- 5.8.** Formador de Mercado. Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os Coordenadores recomendaram formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, sendo que: **(i)** a contratação de formador de mercado tem por finalidade **(a)** a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas na B3; e **(b)** proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e **(ii)** o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes. Contudo, com base em referida recomendação, não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta.
- 5.9.** Escriturador. O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada Titular de CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, em nome de cada Titular de CRI.
- 5.10.** Banco Liquidante. O Banco Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio da B3.
- 5.11.** Auditor Independente do Patrimônio Separado. O Auditor Independente do Patrimônio Separado, foi contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60, sendo certo que prestará serviços à Emissora e não será responsável pela verificação de lastro dos CRI. O Auditor Independente do Patrimônio Separado foi escolhido com base na qualidade de seus serviços e sua reputação ilibada.

5.12. *Substituição dos Prestadores de Serviço.* O Escriturador, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado poderão ser substituídos automaticamente, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial, nas seguintes hipóteses: (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora ou prestação de serviços de forma insatisfatória, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento; (ii) na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração, do contrato de custódia ou do contrato celebrado com o Auditor Independente; (iii) caso o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de descredenciamento do Escriturador, da Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e/ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado para o exercício da atividade de escrituração ou custódia de valores mobiliários e de auditoria independente, conforme aplicável; (v) se o Escriturador, a Instituição Custodiante, Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 10 (dez) dias, ou por período inferior, após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, a Instituição Custodiante e/ou o Auditor Independente, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento ou desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador, pela Instituição Custodiante, pelo Banco Liquidante e/ou pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado; (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, à Instituição Custodiante, ao Banco Liquidante e/ou ao Auditor Independente do Patrimônio Separado nos respectivos prazos, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência; (viii) de comum acordo entre o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora, do Escriturador, da Instituição Custodiante, do Banco Liquidante ou do Auditor Independente, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência; e (ix) no caso de fim da vigência do contrato celebrado com o Escriturador, Custodiante, Banco Liquidante ou Auditor Independente, conforme o caso, ou qualquer outro tipo de substituição do Escriturador, Custodiante, Banco Liquidante ou Auditor Independente, conforme o caso.

5.12.1. Nos casos previstos na cláusula acima, o novo Escriturador, Instituição Custodiante, Banco Liquidante e/ou Auditor Independente do Patrimônio Separado devem ser contratados pela Emissora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, em até 5 (cinco) Dias Úteis, observado o dever do Escriturador, da Instituição Custodiante, do Banco Liquidante ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

5.12.2. Este Termo de Securitização será objeto de aditamento para refletir as substituições de que tratam as cláusulas acima enumeradas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições.

5.12.3. A substituição dos auditores independentes deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, à B3 e à Superintendência de Supervisão de Securitização (SSE).

6. VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. *Eventos de Vencimento Antecipado.* Os CRI e, por consequência a CCB e todas as obrigações constantes deste Termo de Securitização e da CCB poderão ser consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se imediatamente exigível da Devedora o pagamento

do Valor do Principal da CCB, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a data de desembolso da CCB ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora ("Montante Devido Antecipadamente"), na ocorrência das hipóteses descritas nas cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 abaixo, observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis.

6.1.1. Eventos de Vencimento Antecipado Automático. A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nesta Cláusula 6.1.1 e no Parágrafo Segundo da Cláusula 9 da CCB acarretará o vencimento antecipado automático dos CRI, independentemente de qualquer aviso extrajudicial, interpelação judicial, notificação prévia à Devedora ou consulta à Securitizadora ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático"):

- (i) inadimplemento, pela Devedora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária estabelecida na CCB e/ou nos demais Documentos da Operação, desde que tal inadimplemento não seja sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar do respectivo inadimplemento;
- (ii) dar a Devedora destinação diversa aos recursos captados por meio da CCB daquela especificada no Quadro V do Preâmbulo da CCB ou provar-se a descaracterização de finalidade da CCB;
- (iii) vencimento antecipado, de qualquer obrigação pecuniária firmada pela Devedora com instituições financeiras ou contratos celebrados no âmbito do mercado de capitais local ou internacional, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, não sanado no prazo previsto no respectivo contrato;
- (iv) ocorrência de (a) insolvência da Devedora ou qualquer evento análogo; (b) pedido de declaração de insolvência da Devedora ou qualquer evento análogo formulado por terceiros e não elidido no prazo legal (c) requerimento pela Devedora de pedido de mediação, conciliação ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência previstos neste item (iv), independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (d) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora;
- (v) alteração do objeto social da Devedora, sem o consentimento prévio da Emissora, que modifique substancialmente as atividades atualmente por ela praticadas;
- (vi) se a Devedora ceder ou transferir quaisquer de suas obrigações decorrentes da CCB e/ou dos demais Documentos da Operação, sem prévia autorização da Emissora;
- (vii) caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade do Crédito Imobiliário originário da CCB seja questionada judicialmente pela Devedora e/ou quaisquer de suas partes relacionadas;
- (viii) em caso de decisão judicial declarando ilegítimo, inexistente, inválido, ineficaz ou inexigível o Crédito Imobiliário originário da CCB e/ou quaisquer dos Documentos da Operação, bem como de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, desde que tal decisão não seja revertida ou tenha seus efeitos suspensos integralmente em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tenha sido proferida; e
- (ix) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora na CCB e/ou nos demais Documentos da Operação é falsa.

6.1.2. Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático. Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nesta Cláusula e no Parágrafo Primeiro da Cláusula 9 da CCB não sanados no prazo de cura, quando aplicável, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário deverão convocar Assembleia Especial de Investidores, nos termos previstos na Cláusula 14.3 deste Termo de Securitização, para deliberar sobre a não declaração de vencimento antecipado da CCB e, consequentemente, do resgate antecipado obrigatório dos CRI, observado o disposto nos itens abaixo ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "Eventos de Vencimento Antecipado"):

- (i) inadimplemento de quaisquer obrigações não pecuniárias assumidas pela Devedora, no âmbito da CCB e/ou dos demais Documentos da Operação, desde que tal inadimplemento não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do referido descumprimento, sendo que o prazo de cura previsto neste item não se aplica a obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico na CCB e/ou nos demais Documentos da Operação;
- (ii) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária firmada pela Devedora com instituições financeiras ou contratos celebrados no âmbito do mercado de capitais, em valor individual ou agregado superior a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, não sanado no prazo previsto no respectivo contrato;
- (iii) protesto de títulos por cujo pagamento a Devedora seja responsável, na condição de devedora ou garantidora, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, salvo se (a) o valor objeto do protesto for devidamente pago, conforme comprovação ao Agente Fiduciário; (b) forem prestadas ou aceitas garantias em juízo; (c) os protestos foram comprovadamente efetuados por erro ou má-fé de terceiros; ou (d) os protestos foram cancelados ou suspensos;
- (iv) cisão, fusão, incorporação da Devedora e/ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, sem prévia autorização da Emissora;
- (v) se houver qualquer decisão judicial, arbitral ou administrativa de cobrança e/ou execução contra a Devedora, por dívida líquida e certa, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas;
- (vi) não cumprimento, pela Devedora, de qualquer sentença arbitral definitiva ou judicial transitada em julgado contra a Devedora cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas;
- (vii) redução do capital social da Devedora, exceto para absorção de prejuízos;
- (viii) venda e/ou qualquer outra forma de transferência gratuita ou onerosa de ativos relevantes da Devedora para terceiros, no todo ou em parte, de valor igual ou superior ou equivalente a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora de acordo com a última demonstração financeira anual auditada divulgada;
- (ix) a inobservância da Legislação Socioambiental (conforme abaixo definida), em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente por parte da Devedora, suas controladas, conforme aplicável, seus administradores, agindo em seu nome e benefício, conforme reconhecido

por decisão administrativa ou judicial;

- (x) não cumprimento da legislação que versa sobre o não incentivo a prostituição, não utilização ou incentivo a mão-de-obra infantil e/ou a trabalho em condição análoga à de escravo ou, ainda, relacionados a raça e gênero e direitos dos silvícolas ("Legislação de Proteção Social") por parte da Devedora, seus controladores, suas controladas, conforme aplicável, seus administradores, agindo em seu nome e benefício, pela prática de ato ilícito reconhecido pela existência de processo ou procedimento judicial ou administrativo ou, ainda, por decisão administrativa ou judicial;
- (xi) não cumprimento da Legislação Anticorrupção (conforme abaixo definida) por parte da Devedora, suas controladas, controladores, conforme aplicável, e seus administradores, agindo em seu nome e benefício, pela prática de ato ilícito reconhecido por decisão administrativa ou judicial;
- (xii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, exceto (a) por aquelas autorizações, alvarás ou licenças que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação; ou (b) cuja aplicabilidade esteja sendo questionada de boa-fé pela Devedora, nas esferas judiciais ou administrativas e cuja aplicabilidade ou exequibilidade esteja suspensa;
- (xiii) revelarem-se incorretas ou enganosas, em qualquer aspecto materialmente relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora no âmbito da CCB ou em qualquer um dos Documentos da Operação na data em que foram prestadas; e
- (xiv) caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade do Crédito Imobiliário originário da CCB seja questionada extrajudicialmente pela Devedora e/ou qualquer de suas partes relacionadas.

6.2. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático previstos na Cláusula 6.1.1 acima, desde que não sanado no prazo de cura aplicável, a CCB e, consequentemente os CRI tornar-se-ão automaticamente vencidos, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.3 abaixo.

6.3. Tão logo a Emissora tome ciência da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático previstos acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da ciência do referido Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, convocar Assembleia Especial para deliberar pela não declaração de vencimento antecipado da CCB, que se instalará em primeira convocação mediante a presença de Titulares de CRI representando ao menos 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, e dependerá de deliberação tomada por Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, ou, em segunda convocação, com qualquer número de Titulares de CRI, e dependerá de deliberação tomada por Titulares de CRI representando, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação presentes contrariamente ao vencimento antecipado da CCB, desde que presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação. Na hipótese: (i) da não instalação ou da não obtenção de quórum para deliberação da referida Assembleia Especial em segunda convocação, ou (ii) de não ser aprovada a deliberação pelo não vencimento antecipado na forma aqui prevista, a Emissora deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações da Devedora decorrentes da CCB e, consequentemente, o resgate antecipado obrigatório dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização. Todavia, caso a Assembleia Especial acima mencionada seja instalada em primeira ou segunda convocação

e haja deliberação dos Titulares de CRI, representando o quórum de deliberação aqui estabelecido, pelo não vencimento antecipado da CCB, não haverá o vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente, não haverá o resgate antecipado obrigatório dos CRI.

6.3.1. Em caso de ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes da CCB, a Devedora, no âmbito da CCB, obrigou-se a efetuar o pagamento do montante devido e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da CCB, em 3 (três) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pela Emissora à Devedora. Caso existam recursos no Patrimônio Separado, a Emissora deverá utilizá-los para promover o pagamento do referido valor, ficando a Devedora obrigada a complementar o pagamento na hipótese de insuficiência dos referidos recursos.

6.3.2. Ocorrendo o vencimento antecipado da CCB, a Securitizadora deverá observar o disposto na Cláusula 7.1 abaixo.

6.4. Os valores mencionados nesta Cláusula 6 serão reajustados monetariamente, a cada ano a partir da Data de Emissão da CCB, pela variação acumulada do IPCA, sendo claro que os montantes equivalentes em moeda estrangeira também deverão ser avaliados para verificação, pelas Partes, da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado.

7. RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA DOS CRI

7.1. Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI. Os CRI serão objeto de resgate antecipado obrigatório e os Titulares de CRI farão jus ao pagamento do Preço de Resgate Antecipado previsto na Cláusula 7.1.3 abaixo (i) caso a Devedora efetue o pagamento antecipado total da CCB, nos termos da Cláusula 4, Parágrafo Sexto, da CCB, da Cláusula 4.7.2 acima e da Cláusula 7.1.1 abaixo; (ii) caso ocorra qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático; (iii) caso ocorra qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático e seja declarado o vencimento antecipado da CCB nos termos da Cláusula 7.1.2 abaixo; ou, ainda, (iv) caso ocorra um Evento de Retenção de Tributos e a Devedora realize o pagamento antecipado da CCB, nos termos da Cláusula 14, Parágrafos Segundo a Sexto, da CCB e da Cláusula 7.1.3 abaixo.

7.1.1. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI à CCB e, conseqüentemente aos CRI, por proibição legal ou judicial, e caso não haja acordo em Assembleia Especial sobre a nova remuneração da CCB e, conseqüentemente, dos CRI, ou não haja quórum para instalação e/ou deliberação em segunda convocação, a Devedora deverá pagar antecipadamente a totalidade da CCB, mediante pagamento do valor previsto na Cláusula 4, Parágrafo Sexto, da CCB e na Cláusula 4.7.2 deste Termo de Securitização, e a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI.

7.1.2. Nos termos da Cláusula 14, Parágrafo Segundo, da CCB, a Devedora será responsável pelo pagamento ou recolhimento de tributos que eventualmente venham a incidir em razão de eventual cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI em decorrência de alterações na legislação ou regulamentação aplicável, ou, ainda, em decorrência de fatos atribuíveis à Devedora e/ou a não destinação dos recursos decorrentes da CCB na forma da Cláusula 2 da CCB ("Eventos de Retenção de Tributos") e poderá, na ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos, optar por realizar o pagamento antecipado da CCB, mediante pagamento do Preço de Resgate Antecipado ("Pagamento Antecipado por Evento de Retenção de Tributos") e por meio de comunicado à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis

contados da data de verificação do respectivo Evento de Retenção de Tributos, contendo (i) uma descrição do Evento de Retenção de Tributos; (ii) a data em que o pagamento do Preço de Resgate Antecipado será realizado, que deverá ser um Dia Útil; (iii) o valor do Preço de Resgate Antecipado aplicável; e (iv) demais informações relevantes para a realização do pagamento antecipado da CCB e consequente resgate obrigatório da totalidade dos CRI. Na ocorrência de Pagamento Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI, por meio de envio de comunicação de resgate antecipado dos CRI direta aos Titulares de CRI, com cópia ao Agente Fiduciário, ou publicação de comunicado, às expensas da Devedora, nos termos acima, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do efetivo resgate dos CRI.

7.1.3. Nas hipóteses de resgate antecipado obrigatório dos CRI previstas na Cláusula 7.1 acima, a Emissora deverá formalizar o pagamento antecipado da CCB ou a declaração de vencimento antecipado da CCB, conforme o caso, e, consequentemente, resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Preço de Resgate Antecipado"), devendo o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI ser realizado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao pagamento antecipado ou vencimento antecipado da CCB, conforme o caso. A Securitizadora irá utilizar os recursos decorrentes do vencimento antecipado da CCB, conforme o caso, para realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI, de maneira unilateral no ambiente da B3, observados os procedimentos da B3. A B3 deverá ser notificada sobre a realização do resgate antecipado com, pelo menos, 3 (três) Dias Úteis contados de sua efetivação.

7.2. *Oferta de Pagamento Antecipado da CCB e Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.* A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a partir da Data de Integralização, oferta de pagamento antecipado da totalidade do saldo devedor da CCB, que será endereçada à Emissora, desde que condicionada à aceitação por parte dos Titulares de CRI, de acordo com os termos e condições previstos abaixo ("Oferta de Pagamento Antecipado da CCB"):

- (i) a Devedora realizará a Oferta de Pagamento Antecipado da CCB por meio de comunicação à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário ("Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado da CCB"), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Pagamento Antecipado da CCB incluindo (a) o percentual do prêmio de pagamento antecipado a ser oferecido, que não poderá ser negativo, caso exista; (b) a forma e o prazo de manifestação à Devedora pela Emissora sobre a aceitação quanto à Oferta de Pagamento Antecipado da CCB, prazo esse que não poderá ser superior a 25 (vinte e cinco) dias contados da data da Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado da CCB; (c) a data efetiva para o pagamento antecipado do saldo devedor da CCB, que deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 30 (trinta) dias contados da data da Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado da CCB; e (d) demais informações necessárias para a tomada de decisão pela Emissora e para a operacionalização do pagamento antecipado do saldo devedor da CCB no âmbito da Oferta de Pagamento Antecipado da CCB;
- (ii) caso a Emissora receba a Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado da CCB, e, por conseguinte, do Crédito Imobiliário, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias da data de recebimento da referida Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado da CCB, publicar, às expensas da Devedora, comunicado ("Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI") realizando oferta de resgate antecipado dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), bem como informar o Agente Fiduciário, a B3 e o Escriturador;

- (iii) o Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverá (a) conter os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (os quais seguirão estritamente os termos da Oferta de Pagamento Antecipado da CCB); (b) indicar a data limite para os Titulares de CRI manifestarem à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, a intenção de aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, prazo esse que deverá ser de até 20 (vinte) dias a contar da data da publicação do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ("Prazo de Adesão"); (c) o procedimento para tal manifestação; e (d) demais informações relevantes aos Titulares de CRI;
- (iv) os Titulares de CRI terão até o prazo final previsto na publicação sobre a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI acima mencionada, para manifestarem-se, conforme orientado pela Emissora, indicando se concordam com a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI;
- (v) a manifestação à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverá ser apresentada e acompanhada dos seguintes documentos, conforme aplicável: (i) cópia do RG e CPF, se for pessoa física; (ii) documento que comprove a titularidade do CRI (extrato de posição de custódia); e (iii) contato da corretora, se aplicável;
- (vi) caso, após o encerramento do Prazo de Adesão, a Emissora comunique a Devedora que parte ou a totalidade dos Titulares de CRI aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a Devedora realizará o pagamento antecipado da CCB e, por sua vez, a Emissora realizará o resgate antecipado dos CRI na data do pagamento antecipado da CCB;
- (vii) o valor a ser pago em relação a cada um dos CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI corresponderá ao saldo do Valor Nominal Unitário acrescido (a) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e (b) se for o caso, de prêmio de pagamento antecipado a ser oferecido, a exclusivo critério da Devedora, que não poderá ser negativo;
- (viii) a Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate, comunicar ao Escriturador e à B3 a realização do resgate antecipado dos CRI aderentes à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI;
- (ix) após o recebimento do pagamento antecipado na Conta do Patrimônio Separado, a Securitizadora realizará o resgate, conforme manifestação dos Titulares de CRI, de forma unilateral nos ambientes da B3. Os Titulares de CRI que não se manifestarem dentro dos prazos aqui estabelecidos não terão os seus CRI resgatados pela Securitizadora e permanecerão Titulares de CRI;
- (x) os CRI resgatados antecipadamente na forma desta cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora; e
- (xi) o resgate antecipado, caso ocorra, seguirá os procedimentos operacionais da B3, sendo todos os procedimentos de aceitação e validação dos investidores realizados fora do âmbito da B3.

7.3. Amortização Antecipada. É vedada a amortização antecipada facultativa dos CRI.

8. REGIME FIDUCIÁRIO

- 8.1.** Regime Fiduciário: Na forma do artigo 2º, inciso IX da Resolução CVM 60, do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430 e nos termos deste Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do Anexo III deste Termo de Securitização.
- 8.2.** Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, o Crédito Imobiliário incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes ao referido Crédito Imobiliário, aos CRI objeto da Emissão, conforme características descritas abaixo, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos do Crédito Imobiliário estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.
- 8.3.** Os Créditos do Patrimônio Separado são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado distinto, que não se confunde com o da Emissora nem com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI, e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI ou a amortização integral da Emissão a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial, conforme termos e condições previstos neste Termo de Securitização, se aplicável.
- 8.4.** O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI, conforme aplicável, e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430.
- 8.5.** Credores da Emissora: Na forma dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.
- 8.6.** Administração do Patrimônio Separado: A Emissora, em conformidade com a Lei 14.430, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento do Crédito Imobiliário representado pela CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.
- 8.6.1.** Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:
- (i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais aditamentos, em via original eletrônica, será realizada pela Instituição Custodiante;
 - (ii) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem ao Crédito Imobiliário representado pela CCI serão de responsabilidade da Emissora; e

- (iii) a arrecadação, o controle e a cobrança do Crédito Imobiliário representado pela CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, sendo que a Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial do Crédito Imobiliário inadimplido, desde que a contratação ocorra em benefício dos Titulares de CRI, sendo certo que os encargos da referida contratação serão de responsabilidade do Patrimônio Separado, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor do Crédito Imobiliário representado pela CCI; (ii) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; e (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

8.7. Responsabilidade: O Patrimônio Separado: (a) responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI, pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado identificadas na Cláusula 9 abaixo, pelos respectivos custos e obrigações tributárias, conforme previsto neste Termo de Securitização; (b) está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, observado o disposto na Cláusula 8.7.2 abaixo; e (c) não é passível de constituição de garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

8.7.1. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

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

8.7.3. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos créditos do Patrimônio Separado.

8.8. Insuficiência do Patrimônio Separado: A insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua falência, cabendo, nessa hipótese, à Emissora ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar, em até 15 (quinze) dias a contar de sua ciência, Assembleia Especial para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. Nos termos do artigo 30, parágrafo 3º da Lei 14.430, a referida Assembleia Especial deverá ser convocada por meio de edital publicado no *website* da Emissora com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

8.8.1. A Assembleia Especial mencionada acima deverá ser instalada, (i) em primeira convocação, com a presença de titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, com qualquer número, nos termos dos artigos 26 e 28 da Resolução CVM 60. As deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado serão consideradas válidas se tomadas pela maioria dos CRI presentes, em primeira ou segunda convocação, nos termos do artigo 30, parágrafo 3º-A, da Resolução CVM 60.

8.8.2. Na hipótese da cláusula acima, a Assembleia Especial poderá adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, inclusive: (a) realização de aporte, por parte dos Titulares de CRI; (b) dação em pagamento dos valores integrantes

do Patrimônio Separado; (c) leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou (d) transferência dos ativos deles integrantes para outra companhia securitizadora, observado o disposto na Cláusula 9 abaixo, se for o caso.

8.8.3. Nos termos do artigo 30, parágrafo 5º, da Lei 14.430, especificamente na hipótese de insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, caso a Assembleia Especial mencionada acima (i) não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI. Nas hipóteses previstas acima, os Titulares de CRI tornar-se-ão condôminos dos bens e direitos, nos termos do Código Civil.

8.8.4. Não se aplica ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria.

8.8.5. Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares de CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

8.8.6. Na hipótese prevista acima, os recursos captados estão sujeitos Regime Fiduciário, e deverão integrar o Patrimônio Separado, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares de CRI.

8.8.7. Na hipótese prevista acima, este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

8.8.8. Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

8.8.9. Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado referida acima, estes deverão contar com o mesmo Regime Fiduciário do Crédito Imobiliário que lastreia os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário.

8.8.10. Nos termos do artigo 50, parágrafo 4º, da Resolução CVM 60, para fins de elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem apresentadas pela Emissora, observado o disposto no item (i) da Cláusula 14.1.1 abaixo, a data do encerramento do exercício social do Patrimônio Separado, será 30 de setembro de cada ano.

9. TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.8.4 deste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente e de forma provisória a administração do Patrimônio Separado, em caso de ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

- (i) pedido, por parte da Emissora, de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida

homologação judicial do referido plano;

- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei 11.101 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) apresentação pela Emissora de proposta de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição);
- (v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 10 (dez) dias, contados do respectivo inadimplemento ou mora;
- (vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, após ter recebido os recursos correspondentes da Devedora na forma da CCI, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 1 (um) dia, contado do respectivo inadimplemento ou mora;
- (vii) provarem-se falsas qualquer das declarações prestadas pela Emissora no presente Termo;
- (viii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; e
- (ix) decisão judicial por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, acerca do descumprimento da Legislação Socioambiental, bem como relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção.

9.1.1. O cancelamento de registro da companhia securitizadora da Emissora equipara-se a sua insolvência para fins de aplicação dos procedimentos dispostos no art. 31 da Lei 14.430.

9.1.2. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

9.1.3. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos previstos na Cláusula 9.1 acima, na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Especial. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia Especial não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

9.1.4. A Assembleia Especial instalar-se-á, em primeira convocação ou segunda convocação, com a presença de qualquer número de Titulares de CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

9.1.5. Os Titulares de CRI têm ciência de que, na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, obrigam-se a: (i) se submeter às decisões exaradas em Assembleia Especial; (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens, garantias inerentes ao Patrimônio Separado; e (iii) indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Securitizadora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Securitizadora, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

9.1.6. Na ocorrência de qualquer um dos eventos de vencimento antecipado da CCB, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos na CCB, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e excussão dos direitos e garantias, serão entregues em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida ação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

9.1.7. A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado e da Conta do Patrimônio Separado, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo.

9.2. Deliberação Relativa ao Patrimônio Separado: A Assembleia Especial convocada para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria absoluta dos votos dos Titulares de CRI presentes na respectiva assembleia, em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, fixando, neste caso, a remuneração da nova securitizadora, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

9.2.1. Em referida Assembleia Especial, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a manutenção da Emissora ou a nomeação de outra companhia securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

9.2.2. Na hipótese do inciso (i) da Cláusula 9.2.1 acima, uma vez destituída a Emissora, caberá à referida instituição administradora (i) administrar o Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização do Crédito Imobiliário; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e (iv) transferir os créditos oriundos do Crédito Imobiliário eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI.

9.3. Liquidação do Patrimônio Separado: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante sua transferência aos respectivos Titulares de CRI, pela Emissora, caso não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado, ou pela instituição administradora

cujas contratações sejam aprovadas pelos Titulares de CRI, na Assembleia Especial prevista acima, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

10. DESPESAS

10.1. Sem prejuízo do disposto na CCB, as despesas abaixo listadas, sem prejuízo do disposto na Cláusula 13 da CCB (em conjunto, "Despesas") serão arcadas da seguinte forma: (i) os valores referentes às despesas iniciais da Oferta listadas na tabela constante do Anexo VIII deste Termo de Securitização ("Despesas Flat") serão retidas pela Securitizadora quando do desembolso do Valor do Principal, na data de desembolso, e (ii) as demais Despesas serão arcadas pela Securitizadora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas ("Despesas Recorrentes"), observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas, por recursos do patrimônio Separado, arcados pela Devedora ("Patrimônio Separado"):

(a) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

- (i) pela Emissão, conforme valor descrito no Anexo VIII deste Termo de Securitização, a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização;
- (ii) pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, conforme valor descrito no Anexo VIII deste Termo de Securitização, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;
- (iii) o valor devido no âmbito da alínea (ii) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e
- (iv) o valor devido no âmbito da alínea (ii) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(b) remuneração da Instituição Custodiante, nos seguintes termos:

- (i) será devida, pela prestação de serviços de registro e custódia da CCI: (a) parcela única de implantação conforme descrita no Anexo VIII deste Termo de Securitização, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e (b) parcelas mensais, conforme descritas no Anexo VIII deste Termo de Securitização, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes;
- (ii) as parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração da Instituição Custodiante, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes;

- (iii) as parcelas citadas no item (ii) acima, serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;
 - (iv) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;
 - (v) em caso de inadimplemento, pela Securitizadora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Securitizadora do respectivo "Relatório de Horas";
 - (vi) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e Instituição Custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI;
 - (vii) caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de Custódia será devida pela Devedora a título de "*abort fee*" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação; e
 - (viii) a remuneração da Instituição Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI.
- (c) a remuneração do Agente Fiduciário, nos termos das Cláusulas 13.4 e seguintes deste Termo de Securitização;
 - (d) a remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante, nos seguintes termos:

- (i) a remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante conforme valor descrito no Anexo VIII deste Termo de Securitização, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*;
- (e) a remuneração do auditor independente e do contador do Patrimônio Separado dos CRI, nos seguintes termos:
 - (i) pela auditoria do Patrimônio Separado dos CRI, conforme valor descrito no Anexo VIII deste Termo de Securitização, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas sempre na mesma data dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;
 - (ii) pela contabilização do Patrimônio Separado dos CRI conforme valor descrito no Anexo VIII deste Termo de Securitização, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos semestres subsequentes, até o resgate total dos CRI;
 - (iii) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;
 - (iv) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e
 - (v) a remuneração do auditor independente do Patrimônio Separado dos CRI e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe;
- (f) taxas e registros na B3 e ANBIMA, nos seguintes termos:
 - (i) B3: taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;
 - (ii) B3: taxa de registro de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;
 - (iii) B3: taxa de custódia de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;
 - (iv) B3: taxa de custódia de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3; e
 - (v) ANBIMA: taxa para registro de valores mobiliários distribuídos conforme Resolução CVM 160 correspondente a alíquota de 0,004177% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R\$14.915,00 (quatorze mil e novecentos e quinze reais) e o valor máximo de R\$104.415,00 (cento e quatro mil e quatrocentos e quinze reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA;

- (g) as taxas e os valores informados nas alíneas de (a) a (f) acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades;
- (h) todas as despesas com Assembleia Especial, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da Assembleia Especial, se for o caso;
- (i) despesas extraordinárias:
 - (i) quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Securitizadora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleias Especiais, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta apresentada: será devida, pela Devedora, à Securitizadora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de Assembleias Especiais extraordinárias, (ii) R\$500,00 (quinhentos reais) mensais de gestão, além de custos e demais despesas em caso de novas ações judiciais envolvendo a Devedora e que também envolvam a Securitizadora no polo passivo, até a efetiva extinção da ação; (iii) R\$1.250,00 (mil e duzentos e cinquenta reais) para cada verificação de *covenants*; e (iv) R\$5.000,00 (cinco mil reais) por cada evento de inclusão de novos lastros e/ou revolvência, além do custo com auditoria jurídica e financeira da nova carteira. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IPCA;
 - (ii) o valor devido no âmbito da alínea (i) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e
 - (iii) sem prejuízo do previsto na alínea (i) também serão devidos todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora;
- (j) demais custos, nos seguintes termos:
 - (i) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado desde que indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário e devidamente comprovadas, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
 - (ii) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas à Emissão;

- (iii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
 - (iv) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;
 - (v) todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos Titulares de CRI;
 - (vi) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI, se o caso;
 - (vii) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou na CCB;
 - (viii) provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável, conforme relatório dos advogados da Securitizadora contratado às expensas do Patrimônio Separado dos CRI;
 - (ix) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão; e
 - (x) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item.
- 10.2.** Na hipótese de a Data de Vencimento vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial, ou ainda, após a Data de Vencimento, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos Titulares de CRI, as Despesas previstas nesta cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.
- 10.3.** Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após o vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes do Crédito Imobiliário, são de inteira responsabilidade da Devedora.
- 10.4.** Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Securitizadora ou do Agente Fiduciário serão retidas do saldo existente na Conta do Patrimônio Separado, no momento do encerramento da Emissão, e permanecerão retidas até que os processos estejam finalizados.
- 10.5.** A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que acarretaram a retenção e a provisão para cobrir tais despesas.
- 10.6.** Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Securitizadora e a Devedora, para referida administração até que se finde

o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

- 10.7.** Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Devedora.
- 10.8.** *Fundo de Despesas.* A Securitizadora descontará do Valor do Principal a ser desembolsado para a Devedora um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). O valor total do Fundo de Despesas será equivalente a R\$100.000,00 (cem mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), durante toda a vigência dos CRI.
- 10.9.** Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao Valor do Principal após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.
- 10.10.** Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora enviará notificação neste sentido para a Devedora, solicitando a sua recomposição, sob pena de vencimento antecipado da CCB. Nos termos da CCB, a Devedora deverá, em até 10 (dez) dias corridos contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores, com recursos próprios, necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.
- 10.11.** Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado.
- 10.12.** As Despesas pagas pela Securitizadora, com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, serão reembolsadas pela Devedora à Securitizadora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.
- 10.13.** Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Oferta, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora, ou somente se **(i)** a Devedora não efetuar tal pagamento, e **(ii)** os recursos do Patrimônio Separado não forem suficientes, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Oferta, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial convocada para este fim.
- 10.14.** Em nenhuma hipótese a Securitizadora pagará as Despesas com recursos próprios.
- 10.15.** Os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial convocada com este fim, nos termos da Cláusula 14 deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, terão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de

litígio. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito do Crédito Imobiliário, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

- 10.16.** Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais Despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.
- 10.17.** No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das Despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, os Encargos Moratórios.
- 10.18.** Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, envidará seus melhores esforços para aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

11. RISCOS

- 11.1.** Os fatores de risco da presente Emissão e da presente Oferta estão devidamente descritos nos Prospectos.

12. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

- 12.1. Declarações da Emissora:** A Emissora neste ato declara que:

- (i)** é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras, registrada perante a CVM como uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Resolução CVM 60 e Resolução CVM 80;
- (ii)** encontra-se técnica, legal e operacionalmente habilitada a executar a securitização do Crédito Imobiliário, contando com todos os sistemas necessários ao pleno e satisfatório exercício de suas funções, nos termos deste Termo de Securitização e da legislação aplicável, incluindo, sem limitação, a Lei 11.076, a Lei 14.430 e a Resolução CVM 60;
- (iii)** está devidamente autorizada a celebrar o Contrato de Distribuição, a CCB e este Termo de Securitização, bem como a cumprir com suas obrigações previstas nos referidos documentos, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv)** os representantes legais que assinam o Contrato de Distribuição, a CCB e este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (v)** é legítima e única titular do Crédito Imobiliário;
- (vi)** o Crédito Imobiliário destina-se, única e exclusivamente, a compor o lastro para a

Emissão e será mantido no respectivo Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;

- (vii) o Crédito Imobiliário encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;
- (viii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos, arbitrais ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Devedora ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar o Crédito Imobiliário ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (ix) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (x) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (xi) a celebração pela Emissora do Contrato de Distribuição, da CCB e deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte não infringe ou infringirá qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte, nem irá resultar em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (xii) está devidamente autorizada e obteve, ou obterá, até a data de início da distribuição dos CRI, todas as licenças e autorizações necessárias (inclusive societárias e perante os órgãos estaduais e federais e autarquias competentes) à celebração deste Termo de Securitização e ao cumprimento com suas obrigações aqui previstas;
- (xiii) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional aos já concedidos, é exigido para o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização;
- (xiv) respeita a Legislação Socioambiental e a utilização dos valores objeto dos CRI para pagamento do Valor do Principal, nos termos da CCB, não implicará na violação da Legislação Socioambiental, bem como declara que (i) suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente; (ii) não foi condenada, até a presente data, na esfera judicial ou administrativa por (a) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil e/ou incentivo à prostituição, ou (b) crime contra o meio ambiente;
- (xv) os Prospectos e a Lâmina contêm e conterão, na data de divulgação do Aviso ao Mercado e da divulgação do Anúncio de Início, todas as informações relevantes em relação à Securitizadora, no contexto da Emissão, e necessárias para que os Investidores e seus consultores tenham condições de fazer uma análise correta dos ativos, passivos, das responsabilidades da Securitizadora, de sua condição financeira, lucros, perdas, perspectivas e direitos em relação ao Crédito Imobiliário e aos CRI, não contendo declarações falsas, incorretas ou imprecisas ou omissões de fatos

relevantes, bem como que os Prospectos foram elaborados de acordo com as normas pertinentes;

- (xvi) as informações e declarações contidas nos Documentos da Operação e nos Prospectos em relação à Emissora são (e serão), nas suas respectivas datas de divulgação, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais em todos os aspectos relevantes;
- (xvii) assume responsabilidade pelo conteúdo dos Prospectos, nos termos da regulamentação aplicável;
- (xviii) as opiniões e análises expressadas nos Prospectos em relação à Emissora são e serão dadas de boa-fé, sendo expressadas após a consideração de todas as circunstâncias relevantes;
- (xix) não omitiu ou omitirá qualquer fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de sua situação econômico financeira, reputação, condições de quaisquer natureza ou de suas atividades;
- (xx) detém, nesta data, todas as autorizações e licenças necessárias para o exercício de suas atividades, as quais se encontram válidas e em pleno efeito;
- (xxi) o Crédito Imobiliário encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (xxii) este Termo de Securitização foi devidamente celebrado pela Emissora, constituindo uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (xxiii) não teve sua falência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial, tampouco existe qualquer evento análogo aos anteriores que caracterize ou possa caracterizar estado de insolvência da Emissora; e
- (xxiv) a Emissora, suas controladas, seus funcionários e administradores, agindo em seu nome e benefício, respeitam a Legislação Anticorrupção.

12.1.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

12.2. Obrigações da Emissora: Sem prejuízo das obrigações expressamente previstas na regulamentação aplicável, no Contrato de Distribuição, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação de que seja parte, a Securitizadora obriga-se a, em caráter irrevogável e irretratável, durante a vigência do Contrato de Distribuição e do prazo de Emissão a:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos Titulares de CRI;
- (ii) evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os Titulares de CRI;
- (iii) cumprir fielmente as obrigações deste Termo de Securitização;

- (iv) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos Titulares de CRI, na forma e prazos estabelecidos neste Termo de Securitização, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa à Emissão;
- (v) informar à CVM sempre que verifique, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis da ocorrência ou de sua identificação;
- (vi) estabelecer política relacionada à negociação por parte de administradores, empregados, colaboradores, sócios Controladores e pela própria Securitizadora;
- (vii) cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e consoante os termos da CCB;
- (viii) zelar pela existência e integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros;
- (ix) quando da aquisição do Crédito Imobiliário que serve de lastro para a Emissão, verificar se o montante atribuído à Devedora representa parcela igual ou superior a 20% (vinte por cento) do valor total do lastro da Emissão e, caso positivo, diligenciar para aferir sua situação fiscal;
- (x) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) controles de presenças das atas de Assembleia Especial;
 - (b) os relatórios do Auditor Independente do Patrimônio Separado sobre as suas demonstrações financeiras e sobre o Patrimônio Separado;
 - (c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas aos CRI; e
 - (d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas aos CRI;
- (xi) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, decorrentes da falta de diligência por parte da Emissora;
- (xii) manter a CCB e o Crédito Imobiliário, decorrente da CCB e representado pela CCI, vinculados aos CRI:
 - (a) registrados em entidade registradora; ou
 - (b) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;
- (xiii) elaborar e divulgar as informações previstas na Resolução CVM 60;
- (xiv) convocar e realizar a Assembleia Especial, assim como cumprir suas deliberações;
- (xv) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para o Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica, sendo que em caso de substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado em razão da regra de rodízio, a Emissora deverá atualizar as informações aplicáveis

previstas neste Termo de Securitização, providenciando o seu aditamento, caso aplicável;

- (xvi) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo de Securitização;
- (xvii) utilizar os recursos decorrentes dos pagamentos do Crédito Imobiliário exclusivamente para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, conforme ordem de pagamentos descrita na Cláusula 4.10 acima;
- (xviii) administrar o Patrimônio Separado, mantendo registro contábil próprio, independentemente de suas demonstrações financeiras;
- (xix) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
 - (a) em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que tiverem sido encaminhadas à CVM, o que ocorrer primeiro, por qualquer meio, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM;
 - (b) dentro de 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, relatório anual de gestão e posição financeira do Crédito Imobiliário, acrescido de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização, e (2) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e/ou de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário;
 - (c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis de seu recebimento, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidas pela Devedora e desde que por esta entregues, nos termos da legislação vigente;
 - (d) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que, razoavelmente, lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado às expensas do Patrimônio Separado), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
 - (e) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pelo Agente Fiduciário, cópia de todos os demais documentos e informações que a Securitizadora, nos termos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;
 - (f) na mesma data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, bem como cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Securitizadora relacionada a esta Emissão, no máximo, em 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;

- (g) no mesmo prazo previsto para apresentação das informações trimestrais, relatório elaborado pela Securitizadora contendo informações sobre o cumprimento de suas obrigações fiscais, trabalhistas e previdenciárias;
- (h) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Securitizadora relacionada a esta Emissão, no máximo, em 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;
- (i) relatório de gestão mensal até o 30º (trigésimo) dia de cada mês, contendo (1) saldo do Valor Nominal Unitário devidamente acrescido da Remuneração; (2) valor atualizado do Crédito Imobiliário; (3) o valor do Crédito Imobiliário recebido no mês anterior, eventual índice de inadimplência (se houver); e (4) posição do Fundo de Despesas; e
- (j) o organograma do seu grupo societário, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. O referido organograma do grupo societário da Securitizadora deverá conter, inclusive, Controladores, Controladas, Controle comum, coligadas, e integrante de bloco de Controle, no encerramento de cada exercício social.
- (xx) manter sempre atualizado o registro de companhia securitizadora, na categoria S1 ou S2, na CVM, inclusive as obrigações relativas à atualização do Formulário de Referência e das informações eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do emissor na CVM, nos termos do parágrafo 1º do artigo 24 da Resolução CVM 160, bem como cumprir com o disposto neste Termo de Securitização;
- (xxi) no âmbito do seu dever de diligência, assegurar a adequada integridade e existência dos créditos vinculados às suas emissões, de forma que possa, inclusive, fornecer ao Custodiante os documentos requeridos no artigo 34 da Resolução CVM 60;
- (xxii) não realizar negócios e/ou operações: (a) alheias ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstas e autorizadas em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizadas com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (xxiii) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xxiv) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável da pessoa ativa e proba, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, prerrogativas e privilégios que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xxv) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xxvi) manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador

de serviço especializado, a fim de atender às exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil;

(xxvii) manter:

- (a)** válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (b)** na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem, seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na JUCESP;
- (c)** atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela B3; e
- (d)** em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal ou discutindo-os administrativa ou judicialmente

(xxviii) manter contratada instituição financeira habilitada para prestação dos serviços de agente pagador da Securitizadora e liquidante dos CRI, às expensas da Devedora, na hipótese de rescisão do contrato celebrado com o Banco Liquidante;

(xxix) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento serviço de atendimento aos Titulares de CRI ou, às suas expensas, contratar com terceiros a prestação desse serviço;

(xxx) na mesma data em que forem publicados, enviar à CVM cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de Assembleias Especiais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI ou informações de interesse do mercado;

(xxxi) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado ou quaisquer evento de inadimplemento, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;

(xxxii) elaborar e divulgar aos Titulares de CRI, as informações relativas ao Crédito Imobiliário e/ou informações previstas em regulamentação específica aplicável, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação ou no prazo informado na regulamentação específica aplicável;

(xxxiii) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão, de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

(xxxiv) convocar, sempre que necessário, a sua empresa de auditoria ou quaisquer terceiros para prestar esclarecimentos aos Titulares de CRI;

(xxxv) calcular diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário dos CRI;

(xxxvi) contratar, remunerar com recursos do Patrimônio Separado, manter contratados e fiscalizar os prestadores de serviços da Emissão durante todo o prazo de vigência

dos CRI, incluindo, mas não se limitando, o Agente Fiduciário, o Escriturador, a Agência de Classificação de Risco, o Banco Liquidante, o Auditor Independente e o sistema de distribuição dos CRI;

- (xxxvii) convocar Assembleia Especial quando do interesse dos Titulares de CRI;
- (xxxviii) cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças, entre outros, conforme aplicáveis) exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades;
- (xxxix) envidar os melhores esforços e manter políticas para que seus clientes e prestadores de serviço adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho e cumpram a Legislação Socioambiental e da Legislação de Proteção social, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil e/ou análogo ao escravo e/ou de incentivo à prostituição, se possível mediante condição contratual específica;
- (xl) comunicar imediatamente aos Coordenadores e o Agente Fiduciário sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo, trabalho infantil e/ou de incentivo à prostituição, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o seu funcionamento;
- (xli) não realizar e não permitir que suas Controladas, Controladoras, coligadas e as demais pessoas agindo em seu nome (incluindo gerentes, conselheiros, diretores, administradores, empregados ou terceiros contratados, subcontratados, assessores ou parceiros comerciais) realizem contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas e/ou qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal;
- (xlii) não violar e não permitir que suas Controladas, Controladoras, coligadas e as demais pessoas agindo em seu nome (incluindo gerentes, conselheiros, diretores, administradores, empregados ou terceiros contratados, subcontratados, assessores ou parceiros comerciais) violem qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, à Legislação Anticorrupção, conforme aplicável;
- (xliii) adotar mecanismos e procedimentos internos de integridade, treinamento, comunicação, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades para garantir o fiel cumprimento da Legislação Anticorrupção por seus empregados, executivos, diretores, administradores, representantes, procuradores e demais partes relacionadas;
- (xliv) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora e do Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica, nos termos do artigo 35, parágrafo 2º, inciso VI da Resolução CVM 60;
- (xlv) recorrer e/ou pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação e da regulamentação vigentes;

- (xlvii) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros de Investidores e de transferência dos CRI; (b) controles de presença e das atas das Assembleias Especiais; (c) os relatórios dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis; (d) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à Emissão; e (e) cópia da documentação relativa às operações vinculadas à Emissão;
- (xlviii) diligenciar para que sejam defendidos os direitos inerentes à Emissão;
- (xlix) manter o Crédito Imobiliário e demais ativos vinculados à Emissão custodiados no Custodiante;
- (l) cumprir as deliberações das Assembleias Especiais;
- (li) cumprir e fazer cumprir todas as obrigações previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável;
- (lii) encaminhar à CVM os documentos necessários à obtenção do registro da Oferta;
- (liii) proceder à publicação e divulgação do Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar, do Anúncio de Início, do Prospecto Definitivo, do Anúncio de Encerramento, da Lâmina da Oferta e dos comunicados ao mercado da Oferta, conforme existentes, às expensas da Devedora;
- (liiii) fornecer nos prazos acordados entre as Partes e de acordo com a regulamentação em vigor: (a) todas as informações e documentos que lhe forem solicitados pelo Agente Fiduciário para a análise da Oferta; (b) todas as informações necessárias para elaboração dos Documentos da Operação; bem como (c) todos os demais documentos necessários ao registro dos CRI na CVM e/ou na B3;
- (liv) apresentar ao público, nos termos definidos na legislação em vigor, as decisões tomadas pela Emissora com relação a seus resultados operacionais, atividades comerciais e quaisquer outros fatos considerados relevantes, conforme previsto na regulamentação expedida pela CVM, independentemente das obrigações legais da Emissora de publicar seus atos societários;
- (lv) manter os CRI registrados para negociação no mercado secundário por meio do sistema administrado e operacionalizado pela B3 durante o prazo de vigência dos CRI;
- (lvi) comunicar imediatamente aos Coordenadores e à Devedora, até a data de liquidação dos CRI, qualquer alteração relevante em sua condição financeira, reputacional, societária e/ou operacional que, a critério da Devedora e dos Coordenadores, em conjunto, possa vir a afetar a decisão de aquisição dos CRI por parte dos Investidores, em atendimento à Resolução CVM 44 e promover a atualização do seu Formulário de Referência, nos termos da Resolução CVM 80 e da Resolução CVM 60, caso isso seja necessário para refletir, na Data de Emissão, informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais sobre as atividades e situação econômico-financeira da Securitizadora, bem como dos riscos inerentes às atividades da Securitizadora e quaisquer outras informações relevantes;
- (lvii) comunicar imediatamente à CVM qualquer inadimplência no cumprimento de suas obrigações contraídas perante os Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização;

- (lviii) estruturar e manter em adequado funcionamento um departamento para atender, de forma eficiente, os Titulares de CRI, ou contratar instituições financeiras autorizadas para que prestem esse serviço;
- (lix) não divulgar ao público informações referentes à Devedora, à Oferta ou aos CRI, em desacordo com o disposto na Resolução CVM 160, abstendo-se, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, de (a) revelar informações relativas à Oferta, exceto aquilo que for necessário à consecução de seus objetivos, advertindo os destinatários sobre o caráter reservado da informação transmitida; e (b) utilizar as informações referentes à Oferta, exceto para fins estritamente relacionados com a preparação da Oferta, em qualquer dos casos desde que com anuência prévia e por escrito dos Coordenadores;
- (lx) responsabilizar-se pela suficiência, veracidade, precisão consistência e atualidade das informações fornecidas ao mercado e aos Investidores no âmbito da Oferta, durante todo o processo de distribuição dos CRI, constantes do Termo de Securitização, do Formulário de Referência e dos demais Documentos da Operação, e, caso as informações se tornem insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes e desatualizadas, notificar por escrito tal fato aos Coordenadores em até 2 (dois) Dias Úteis contado de sua ciência;
- (lxi) declarar que os Prospectos e a Lâmina contêm e conterão, na data de divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores da Oferta, dos CRI, da Emissora, suas atividades, situação econômico- financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que os Prospectos foram elaborados de acordo com as normas pertinentes;
- (lxii) manter, pelo prazo de 5 (cinco) anos, todos os documentos e informações utilizadas para elaboração dos documentos da distribuição pública dos CRI e, mediante solicitação por escrito de qualquer um dos Coordenadores, fornecer, em até 5 (cinco) dias contados do recebimento da solicitação, ou em menor prazo, conforme exigência legal, cópias desses documentos;
- (lxiii) disponibilizar o Prospecto Preliminar no seu endereço na internet, observadas as instruções dos Coordenadores, que deverão fixar a data de início da divulgação em conjunto com a Securitizadora e a Devedora;
- (lxiv) até a divulgação do Anúncio de Encerramento, comunicar aos Coordenadores fatos que possam ser considerados relevantes e/ou que possam implicar a inclusão, exclusão ou alteração dos fatos, informações e declarações constantes dos Prospectos;
- (lxv) disponibilizar o Prospecto Definitivo no seu endereço na internet a partir do dia seguinte à concessão, pela CVM, do registro da Oferta ou outra data, conforme eventualmente solicitado pela CVM, até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento;
- (lxvi) manter válidas e regulares, até a última Data de Integralização, as declarações prestadas na Cláusula 12.1 acima;
- (lxvii) cumprir com a Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, obrigando-se, ainda, a proceder, e exigir que a proceda, a todas as diligências

exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

- (Ixviii) cumprir a Legislação de Proteção Social, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil e/ou análogo ao escravo e/ou de incentivo à prostituição;
- (Ixix) em conjunto com qualquer uma de suas Afiliadas, diretores, membros de conselho de administração, sócios ou acionistas, assessores, consultores e/ou parte relacionada, abster-se de: (a) usar seus recursos e/ou de suas Afiliadas para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (b) fazer qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, que praticaram quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (c) violar qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, relativos à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando à Legislação Anticorrupção; (d) praticar, crime contra o Sistema Financeiro Nacional (Lei 7.492), Lavagem de Dinheiro (Lei 9.613) e Legislação Anticorrupção; (e) fazer qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou outro pagamento ilegal; (f) ter atividades vinculadas a jogos de azar ou especulativos não regulamentados; (g) ser inscrita no "Cadastro de Empregadores" que tenha mantido trabalhadores em condições análogas à escravidão; e (h) ser condenada por decisão administrativa, exarada por autoridade ou órgão competente, em razão da prática de atos que importem discriminação de raça ou gênero, trabalho infantil e/ou trabalho escravo e/ou de incentivo à prostituição e/ou sentença judicial, proferida em decorrência dos referidos atos ou ainda, de outros que caracterizem assédio moral ou sexual, ou importem em crime contra o meio ambiente;
- (Ixx) monitorar, controlar, e processar os ativos e compromissos vinculados à Emissão, nos termos do artigo 35 da Resolução CVM 60;
- (Ixxi) contratar e manter contratada durante toda a vigência dos CRI, às expensas da Devedora, a Agência de Classificação de Risco responsável pela classificação inicial de risco dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, para esta Emissão, e pela revisão anual da classificação de risco durante toda a vigência dos CRI; e
- (Ixxii) divulgar anualmente e encaminhar o relatório ao Agente Fiduciário, bem como permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de classificação de risco dos CRI, nos termos dos Normativos ANBIMA. A Securitizadora deverá dar ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página <https://emissoes.virgo.inc/> (neste *website*, preencher o campo de busca com "Einstein", clicar no resultado que indicar a presente Emissão e realizar o *download* do documento desejado em "Documentos"), nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

12.3. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória a elaboração de:

- (i) balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;
- (ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período;
- (iii) relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário;

- (iv) relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização.

12.4. *Vedações aplicáveis à Emissora.* A Emissora declara que tem conhecimento das vedações descritas no artigo 18 da Resolução CVM 60, sem prejuízo das demais vedações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

13. AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1. Nomeação: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

13.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (i) ser instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (iii) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- (iv) não se encontrar em nenhuma situação de conflito de interesse, nos termos no artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (v) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme a Resolução CVM 17 e demais normas aplicáveis;
- (vi) estar ciente da regulamentação aplicável emanada do BACEN e da CVM;
- (vii) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (viii) o representante legal do Agente Fiduciário que assinam este Termo tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatário, tem os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor;
- (ix) este Termo e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (x) ter verificado a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização com base nas informações prestadas pela Devedora, sendo certo que o Agente Fiduciário não conduziu qualquer procedimento de verificação independente ou adicional da veracidade das informações apresentadas;
- (xi) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas (a) não infringem o estatuto social do Agente Fiduciário; (b) não infringem

qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (d) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos;

- (xii) ter recebido todos os documentos que possibilitaram, até o presente momento, o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora e aos Coordenadores;
- (xiii) na data de celebração deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, que presta serviços de agente fiduciário nas emissões indicadas no Anexo X deste Termo de Securitização; e
- (xiv) não possuir qualquer relação com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente.

13.3. Atribuições do Agente Fiduciário: Sem prejuízo das disposições da Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e proba costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda, toda documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas neste Termo, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (vii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (viii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou domicílio da Emissora;
- (ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora;
- (x) convocar, quando necessário, a respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, na forma prevista na Cláusula 14 deste Termo;
- (xi) comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI a fim de prestar as

informações que lhe forem solicitadas;

- (xii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- (xiii) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo as obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI previstas neste Termo de Securitização, e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência pelo Agente Fiduciário do inadimplemento;
- (xiv) no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social da Devedora, divulgar, em sua página na Internet, e enviar à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica, relatório anual destinado aos Titulares de CRI, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (xv) na mesma data da sua divulgação ao mercado, divulgar os editais de convocação das Assembleias Especiais, daquelas assembleias que tiver convocado, e os demais na mesma data do seu conhecimento;
- (xvi) manter disponível em sua página na Internet lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;
- (xvii) divulgar em sua página na Internet as informações previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17 e mantê-las disponíveis para consulta pública em sua página na Internet pelo prazo de 3 (três) anos;
- (xviii) divulgar aos Titulares de CRI e demais participantes do mercado, em sua página na Internet e/ou em sua central de atendimento, em cada Dia Útil, o saldo devedor unitário dos CRI, calculado pela Emissora;
- (xix) acompanhar a destinação dos recursos captados por meio da CCB, de acordo com as informações prestadas pela Devedora; e
- (xx) utilizar as informações obtidas em razão de sua participação na Emissão exclusivamente para os fins aos quais tenha sido contratado.

13.3.1. Não obstante o disposto na Cláusula 13.3 acima, o Agente Fiduciário compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não limitando-se à verificação dos Documentos Comprobatórios, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas no Termo de Securitização.

13.3.2. No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI, observado o previsto no artigo 12 da Resolução CVM 17.

13.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Emissora, às expensas da Devedora, com os recursos do Fundo de Despesas, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, (i) parcelas anuais no valor de R\$11.000,00 (onze mil reais), devendo a primeira parcela ser quitada até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura do Termo de Securitização e as demais parcelas na mesma data dos anos subsequentes e (ii) parcelas semestrais no valor de R\$1.200,00 (mil e duzentos reais), à título de verificação da Destinação dos recursos pela Devedora, sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) Dia Útil após a data prevista para a primeira verificação e os seguintes na mesma data contar da data dos semestres subsequentes, até que ocorra a comprovação da totalidade dos recursos captados. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A primeira parcela será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Emissão.

13.4.1. Em caso de necessidade de realização de Assembleia Especial ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à Emissão, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente à R\$800,00 (oitocentos reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à Emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Emissora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (a) análise de edital; (b) participação em *calls* ou reuniões; (c) conferência de quórum de forma prévia a assembleia; (d) conferência de procuração de forma prévia a assembleia e (d) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, "relatório de horas" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo.

13.4.2. Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, se assim previsto nos documentos da Emissão, ou caso ocorra o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício Circular CVM SER 01/21, a Devedora passará a ser a responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da Destinação dos Recursos.

13.4.3. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGP-M, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

13.4.4. As parcelas citadas na Cláusula 13.4 acima foram acrescidas dos seguintes impostos: ISS, PIS, COFINS, CSLL e IRRF, e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

13.4.5. As parcelas citadas acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário e caso aplicável.

13.4.6. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário, durante a implantação e vigência dos serviços, as quais serão arcadas pela Emissora com recursos do Fundo de Despesas, mediante pagamento das respectivas

cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI.

13.4.7. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado ou pela Devedora, caso não haja recurso disponível no Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

13.4.8. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada em momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

13.4.9. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de Despesas, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Securitizadora, com recursos do Patrimônio Separado, ou pela Devedora ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.

13.4.10. Em havendo alteração no escopo dos deveres e atribuições que competem ao Agente Fiduciário após a assinatura dos instrumentos contratuais, que resultem no aumento dos encargos e obrigações pactuadas, as Partes aditarão os documentos para restabelecer o equilíbrio econômico, financeiro e fiscal, conforme aplicável.

13.4.11. Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

13.5. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

13.5.1. A Assembleia Especial destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada pela Emissora ou por Titulares de CRI que representem 5% (cinco por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

13.5.2. Se a convocação da referida Assembleia Especial não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 13.5, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.5.3. Os Titulares de CRI podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da Oferta, em Assembleia Especial especialmente convocada para esse fim, nos termos da Cláusula 14.

- 13.5.4.** O Agente Fiduciário deverá colocar à disposição da instituição que vier a substituí-lo, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data da deliberação da sua substituição, cópia de toda documentação relativa ao exercício de sua função, de forma que a instituição substituta possa cumprir, sem solução de continuidade, com os deveres e as obrigações atribuídos ao Agente Fiduciário neste Termo.
- 13.6.** Novo Agente Fiduciário: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.
- 13.7.** Aditamento ao Termo: A substituição e/ou destituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento do Termo de Securitização na B3.
- 13.8.** Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor; (ii) por deliberação em Assembleia Especial realizada pelos Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação; ou (iii) por deliberação em Assembleia Especial, observado o quórum previsto neste Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Lei 14.430 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 13.3 acima.
- 13.9.** Em atendimento ao disposto na Resolução CVM 17, o Anexo X contém descrição das emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora em que o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário nesta data.
- 13.10.** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial.
- 13.11.** Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.
- 13.12.** O Agente Fiduciário não fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.
- 13.13.** O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar

ou ratificar as informações deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação.

14. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI

14.1. Realização das Assembleias: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

14.1.1. Competência da Assembleia Especial: Além das matérias indicadas neste Termo de Securitização, na Resolução CVM 60 ou na Lei 14.430, compete privativamente à Assembleia Especial deliberar sobre:

- (i) as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações neste Termo de Securitização, exceto se previamente autorizado neste Termo de Securitização e/ou na CCB;
- (iii) alteração na remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização;
- (iv) alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial, observadas as disposições regulamentares e legais aplicáveis;
- (v) substituição do Agente Fiduciário ou da B3 por uma nova câmara de liquidação e custódia dos CRI;
- (vi) as matérias previstas na Cláusula 9.1 acima na ocorrência dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (vii) alteração da Remuneração; e
- (viii) as matérias previstas na Cláusula 14.8.1 abaixo.

14.1.2. Nos termos do artigo 25, parágrafo 2º da Resolução CVM 60, serão consideradas automaticamente aprovadas as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado que não contiverem opinião modificada na hipótese da respectiva Assembleia Especial convocada para deliberar sobre tais demonstrações contábeis não ser instalada nos termos previstos neste Termo de Securitização.

14.1.3. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 9.2.1 deste Termo de Securitização, a destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60 e seus incisos:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;
- (iii) nos casos expressamente previstos neste Termo de Securitização, que podem ser de aplicação automática ou sujeitos à deliberação da Assembleia Especial, nos termos deste Termo de Securitização; ou

(iv) na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado.

14.1.4. Na hipótese prevista no inciso (i) acima, cabe ao Agente Fiduciário caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

14.1.5. Na hipótese prevista no inciso (ii) acima, cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente e transitoriamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 20 (vinte) dias, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.

14.2. Competência para Convocação: A Assembleia Especial poderá ser convocada:

- (i) pela Emissora;
- (ii) pelo Agente Fiduciário;
- (iii) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou
- (iv) pela CVM.

14.3. Convocação: Observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis, bem como o disposto nas Cláusulas 8.8 e 14.3.1 deste Termo de Securitização, os Titulares de CRI deverão ser convocados para participar de qualquer Assembleia Especial, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias (primeira convocação) e de 8 (oito) dias (segunda convocação), ou nos prazos aplicáveis conforme a legislação vigente à época, exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, devendo o edital de convocação conter (a) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial (sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital), (b) a descrição da ordem do dia contemplando todas as matérias a serem deliberadas (não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Especial) e (c) indicação do *website* em que os Titulares de CRI podem acessar os documentos adicionais pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60. O edital de convocação deverá ser disponibilizado no *Website* da Emissora dentro do prazo aplicável à primeira convocação previsto nesta cláusula.

14.3.1. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

14.3.2. As informações requeridas na Cláusula 14.3 acima podem ser divulgadas de forma resumida na correspondência de convocação, desde que conste indicado o *website* onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares de CRI.

14.3.3. A convocação da Assembleia Especial mediante solicitação dos Titulares de CRI deve: (i) ser dirigida à Emissora e ao Agente Fiduciário, que devem, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, realizar a convocação da Assembleia Especial às expensas dos Titulares de CRI requerentes; e (ii) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares de CRI.

14.3.4. Aplicar-se-á à Assembleia Especial o disposto na Resolução CVM 60, e no que

couber, o disposto na Lei 14.430, observado que os Titulares de CRI poderão ser representados por quaisquer procuradores no âmbito das Assembleias Especiais, sejam os procuradores Titulares de CRI ou não, desde que devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano da data da Assembleia Especial, por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

14.3.5. A Assembleia Especial realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede. Quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião, bem como as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI poderão participar e votar à distância, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares de CRI, caso a Assembleia Especial seja realizada parcial ou exclusivamente de modo digital. É permitido aos Titulares de CRI participar da Assembleia Especial por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, desde que manifestem o voto em Assembleia Especial por comunicação escrita ou eletrônica, e que tal comunicação seja recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial, observado que esta disposição também deverá constar expressamente na convocação.

14.3.6. As informações requeridas acima podem ser divulgadas de forma resumida na correspondência de convocação, desde que conste indicado o *website* onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares de CRI.

14.3.7. No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação de cada um dos Titulares de CRI presentes à deliberação.

- 14.4.** Presidência: A presidência da Assembleia Especial caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais Titulares de CRI presentes, ao representante da Emissora ou ao representante do Agente Fiduciário.
- 14.5.** Outros Representantes: A Securitizadora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes dos prestadores de serviço contratados no âmbito da Emissão, bem como quaisquer terceiros para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.
- 14.6.** Representantes do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Especiais e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.
- 14.7.** Instalação: Exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial instalar-se-á, (i) em primeira convocação, com a presença de, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, e (ii) em segunda convocação, com qualquer número, exceto se de outra forma prevista no presente Termo de Securitização. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.
- 14.8.** Deliberações: Para os fins deste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Especial serão tomadas por Titulares de CRI representando, pelo menos, (i) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, e (ii) em segunda convocação, os Titulares de CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes à Assembleia Especial, desde que presentes pelo menos 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, exceto se de outra forma especificamente previsto neste Termo de Securitização.

14.8.1. As deliberações relativas às seguintes matérias dependerão de aprovação, em qualquer convocação, de, no mínimo, votos favoráveis de 75% (setenta e cinco por cento) dos Titulares de CRI em Circulação:

- (i) alteração das disposições desta Cláusula 14;
- (ii) alteração de qualquer dos quóruns previstos neste Termo;
- (iii) qualquer alteração da Remuneração;
- (iv) alteração de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos neste Termo;
- (v) alteração do prazo de vigência dos CRI; e
- (vi) alteração de qualquer dos termos e condições previstos nos Documentos da Operação relativos à qualquer das matérias acima previstas, ou que possam afetar o fluxo de pagamento dos CRI.

14.8.2. As deliberações relativas a propostas de perdão temporário/renúncia (*waiver*) de qualquer Evento de Vencimento Antecipado previsto na CCB dependerão de aprovação, em primeira convocação, de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, ou, em segunda convocação, de, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação presentes, desde que presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

14.8.3. Nos termos do artigo 30, parágrafo 4º, da Resolução CVM 60, o quórum de deliberação para a substituição da Emissora ou de outra companhia securitizadora (que vier a substituir a Emissora nos termos deste Termo de Securitização) na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.

14.8.4. Para efeito da constituição de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial, deverão ser excluídos do cálculo do quórum de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial: (i) os votos em branco ou em abstenção; e (ii) os votos dados por Titulares de CRI em conflito de interesses; e (iii) os CRI que a Emissora e a Devedora eventualmente possuam em tesouraria, observado o previsto nesta Cláusula 14.

14.9. Voto: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições do artigo 126, parágrafo 1º e 2º da Lei das Sociedades por Ações.

14.9.1. Não podem votar nas Assembleias Especiais e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (i) a Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; (ii) a Devedora e seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; (iii) os prestadores de serviços da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas, sendo certo que os Coordenadores não se enquadram no conceito de prestadores de serviço da Emissão; e (iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar.

14.9.2. Não se aplica a vedação descrita na cláusula acima quando (i) os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas acima; e (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI, manifestada na própria Assembleia Especial, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial em que se dará a permissão de voto.

14.9.3. A Emissora ou o Agente Fiduciário devem disponibilizar aos Titulares de CRI todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Especial.

14.9.4. Os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, por votação à distância, de modo parcial ou exclusivamente digital, desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação, observadas as formalidades previstas no artigo 29 da Resolução CVM 60.

14.10. Validade: As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante o Agente Fiduciário e a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial ou do voto proferido na respectiva Assembleia Especial, nos termos desta Cláusula 14. Adicionalmente, independentemente das formalidades previstas em lei, será considerada regular a Assembleia Especial a que comparecerem os titulares de todos os CRI, nos termos do artigo 28, parágrafo único, da Resolução CVM 60.

14.11. Vinculação: As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Especiais no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e o Agente Fiduciário e obrigarão todos os Titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais, sendo certo que os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial.

14.12. Divulgação: As atas lavradas das Assembleias Especiais apenas serão publicadas na forma de extrato no site da Emissora, sendo encaminhadas à CVM via Sistema de Empresas.Net, não sendo necessário a sua publicação em jornais de grande circulação, salvo se os Titulares de CRI deliberaram pela publicação de determinada ata, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas diretamente ou indiretamente pelo Patrimônio Separado.

14.13. Dispensa de Assembleia Especial para Alteração deste Termo: Este Termo de Securitização poderá ser aditado sem necessidade de deliberação pela Assembleia Especial para fins do previsto na Cláusula 19.4 abaixo. Nessa hipótese, fica a Emissora obrigada a informar os Titulares de CRI e a Devedora em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua realização, a respeito da alteração deste Termo nos termos da cláusula acima, indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, o que fará mediante a publicação das alterações em seu *website*.

15. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

15.1. O disposto nesta cláusula foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação brasileira em vigor na data deste Termo de Securitização. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

- 15.2.** Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate/recebimento dos recursos (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981).
- 15.3.** Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.
- 15.4.** Em regra, o IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB 1.585).
- 15.5.** O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder o equivalente à multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme em vigor. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei 7.689.
- 15.6.** Regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor, com redação dada pelo Decreto nº 11.374, de 1º de janeiro de 2023, conforme em vigor.
- 15.7.** Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 77, I, da Lei 8.981 e artigo 71, inciso I, da Instrução Normativa RFB 1.585.
- 15.8.** Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; e pela CSLL, a partir de 1º de janeiro de 2022, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei 7.689, conforme alterada pela Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021, conforme em vigor, de: (i) 15% (quinze por cento) para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de imposto de renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei 14.754). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos

decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

- 15.9.** Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033.
- 15.10.** De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.
- 15.11.** Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981 e artigo 70, inciso II, da Instrução Normativa RFB 1.585. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme em vigor.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

- 15.12.** Com relação aos demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373, os rendimentos auferidos estão sujeitos, em regra, à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso do investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes ("JTF"), o qual será tributado pelo IRRF à alíquota de até 25%.
- 15.13.** A despeito do conceito legal de JTF, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme em vigor.
- 15.14.** Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de IRRF, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF, conforme artigo 85, parágrafo 4º, e artigo 88, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB 1.585.

IOF

- 15.15.** *IOF/Câmbio.* Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.
- 15.16.** *IOF/Títulos.* As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

16. PUBLICIDADE

- 16.1.** Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de CRI deverão ser veiculados, na forma de aviso, pela Emissora no seu *website* e por meio da plataforma eletrônica do Fundos.Net, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 5 (cinco) dias antes da sua ocorrência.
- 16.2.** A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas caso notifique todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto nesta cláusula não inclui "atos e fatos relevantes", que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44.
- 16.3.** As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema Fundos.Net ou Empresas.Net da CVM, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

17. REGISTRO DESTE TERMO DE SECURITIZAÇÃO

- 17.1.** Registro: O presente Termo de Securitização, bem como seus eventuais aditamentos, serão registrados, pela Emissora, na B3 ou à entidade autorizada pelo BACEN ou pela CVM a exercer a atividade de registro de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º, da Lei 14.430, e serão custodiados na Instituição Custodiante, que assinará a declaração constante do Anexo V ao presente Termo de Securitização.

18. COMUNICAÇÕES

- 18.1.** Todos os documentos e comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito e/ou por correio eletrônico, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

I. para a Emissora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã
CEP 05501-900 – São Paulo, SP
At.: Departamento de Gestão e Atendimento Virgo
Tel.: (11) 3320-7474
E-mail: atendimento@virgo.inc

II. para o Agente Fiduciário:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Avenida das Américas 4200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303
e 304 CEP 22640-102 – Rio de Janeiro, RJ
At.: Sra. Marcelle Motta
Santoro Sra. Karolina
Vangelotti
Sr. Marco Aurélio
Ferreira Tel.: (21) 3385-
4565
E-mail: assembleias@pentagonotrustee.com.br

- 18.2.** O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal

de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, deverão ocorrer, preferencialmente, via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins deste Termo de Securitização, entende-se por "Portal de Atendimento da Virgo" a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu website (<https://virgo.inc/>) ou por meio do link <https://tinyurl.com/2hwea8b9>. Sendo necessário, no primeiro acesso, realizar um simples cadastro mediante a opção "cadastre-se".

- 18.3.** As comunicações (i) serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio enviado aos endereços acima; (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente); ou (iii) por envio via Portal de Atendimento da Virgo, na data de envio da solicitação por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Securitizadora ao usuário que abrir uma nova solicitação.
- 18.4.** A mudança, tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, servindo como comunicado o envio de Fato Relevante noticiando a alteração do endereço, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

19. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 19.1.** Divisibilidade: Na hipótese de qualquer disposição deste Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.
- 19.2.** Negócio Complexo: As Partes declaram que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos Documentos da Operação, conforme o caso, razão pelo qual nenhum destes documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
- 19.3.** Ausência de Novação: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.
- 19.4.** Aditamento. Qualquer alteração a este Termo ou aos demais Documentos da Operação, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial, nos termos e condições deste Termo, exceto nas hipóteses a seguir, em que tal alteração independe de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial, desde que decorra, exclusivamente, dos eventos a seguir e, cumulativamente, não represente prejuízo, custo ou despesa adicional aos Titulares de CRI, inclusive com relação à exequibilidade, validade e licitude deste Termo, e não altere a Remuneração ou o fluxo dos CRI: (i) modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação; (ii) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas pela CVM, B3, ANBIMA e/ou demais reguladores; (iii) ocorrência de erro formal; (iv) atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração da razão social, endereço e telefone, entre outros, inclusive aqueles previstos na Cláusula 18.1 acima; ou (v) redução da remuneração dos prestadores de serviço

da Oferta.

- 19.5.** Cessão: É vedada a cessão, tanto pela Securitizadora quanto pelo Agente Fiduciário, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância da dos Titulares de CRI.
- 19.6.** Assinatura Eletrônica: Para fins artigo 10, parágrafo 1º, da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, as Partes reconhecem e concordam expressamente com a assinatura eletrônica deste Termo de Securitização, bem como quaisquer aditamentos, por meio de qualquer plataforma de assinaturas eletrônicas, sendo certo que, em quaisquer hipóteses, deverão ser emitidas com certificado digital emitido pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das respectivas Partes em celebrar este Termo de Securitização, bem como quaisquer aditamentos. Este Termo de Securitização deverá entrar em vigor a partir da data aqui indicada, independentemente de qualquer uma das Partes o celebrarem eletronicamente em data diferente. Não obstante, caso qualquer das Partes celebre eletronicamente o presente Termo de Securitização em um local diferente, o local de celebração será considerado, para todos os efeitos, como sendo a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.
- 20.** LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO
- 20.1.** Legislação Aplicável: Os termos e condições deste Termo devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.
- 20.2.** Foro: As Partes elegem o foro da Comarca do São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Termo de Securitização eletronicamente, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 30 de janeiro de 2025.

Página de assinaturas do Termo de Securitização de Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis da 248ª (Ducentésima Quadragésima Oitava) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by
New Right Leadership - Agil Pro
Assinado por: CLAUDIO NIGELI SARTORI/EMERSON ARTELLI MEYER/20001403642
CPF: 15057482842
Página: Signatário
Data Hora da Assinatura: 1/31/2023 | 8:43:27 AM BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SARENET/BR-01
8058342789464622

ICP-Brasil

DocuSigned by
Tatiana Rodrigues Rê (Endeavor)
Assinado por: TATIANA RODRIGUES PITA CRESTANA/3055500039
CPF: 36585003639
Página: Signatário
Data Hora da Assinatura: 1/30/2023 | 7:08:30 PM BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SARENET/BR-01
888F73C3402414

ICP-Brasil

Nome:

Cargo:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

DocuSigned by
Ruanillo Rêdo Santos
Assinado por: RUANILLO MOTTIA SANTORO/1080994710
CPF: 1080994710
Página: Signatário
Data Hora da Assinatura: 1/30/2023 | 7:03:39 PM BRT
O: ICP-Brasil, OU: Videconferência
C: BR
Emissor: AC Cartão de RFB 01
0A4322D1038E42D

ICP-Brasil

Nome:

Cargo:

Testemunhas:

DocuSigned by
Enlize Gama Rê
Assinado por: ENLIZE CHEN WU/13053984770
CPF: 13053984770
Página: Testemunha
Data Hora da Assinatura: 1/30/2023 | 7:38:00 PM BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SARENET/BR-01
4773C3402414

ICP-Brasil

Nome:

CPF:

DocuSigned by
Enlize Gama Rê
Assinado por: ENLIZE CHEN WU/13053984770
CPF: 13053984770
Página: Testemunha
Data Hora da Assinatura: 1/30/2023 | 11:53:38 AM BRT
O: ICP-Brasil, OU: Videconferência
C: BR
Emissor: AC Cartão de RFB 01
E028018E18B847E

ICP-Brasil

Nome:

CPF:

73

345

ANEXO I – TABELA DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO

Ordem	Datas de Pagamento	Taxa de Amortização	Amortização	Remuneração
1	17/07/2025	0,0000%	NÃO	SIM
2	19/01/2026	0,0000%	NÃO	SIM
3	17/07/2026	0,0000%	NÃO	SIM
4	19/01/2027	14,2857%	SIM	SIM
5	19/07/2027	16,6667%	SIM	SIM
6	19/01/2028	20,0000%	SIM	SIM
7	19/07/2028	25,0000%	SIM	SIM
8	17/01/2029	33,3333%	SIM	SIM
9	18/07/2029	50,0000%	SIM	SIM
10	17/01/2030	100,0000%	SIM	SIM

ANEXO II – IDENTIFICAÇÃO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Em atendimento aos artigos 2 e 3 do Suplemento A da Resolução CVM 60, a Emissora apresenta as principais características do Crédito Imobiliário, representado pela CCI:

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 30 de janeiro de 2025 (" <u>Data de Emissão da CCI</u> ")			
LOCAL DE EMISSÃO: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.							
SÉRIE	Única	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	Integral		
1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: Virgo Companhia de Securitização							
CNPJ: 08.769.451/0001-08							
ENDEREÇO: Rua Gerivatiba, n.º 207							
COMPLEMENTO	16o andar, conjunto 162	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05501- 900
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.							
CNPJ: 07.253.654/0001-76							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600							
COMPLEMENTO	11º andar, conjunto 112 (parte)	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04538-132
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein							
CNPJ: 60.765.823/0001-30							
ENDEREÇO: Avenida Albert Einstein, n.º 627							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05652-000
4. TÍTULO							
Cédula de Crédito Bancário n.º 6550413, emitida pela Devedora, em 30 de janeiro de 2025 (" <u>CCB</u> ").							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), calculado em 30 de janeiro de 2025.							
6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS							
Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	RGI	Possui habite-se?	Está sob regime de incorporação ?		
Ampliação do Centro Cirúrgico do I4	Av. Albert Einstein, 627 e 701 – São Paulo/SP – CEP 05652-900	73.956, 133.360, 270.733 e 270.734	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não		
Creche	Rua Combatentes do Gueto, 186 - Jardim Leonor – São Paulo/SP -	49.878	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Não		

	CEP 05652-100				
Expansão do parque da cidade	Av. das Nações Unidas, 14.401 - LUC 009/108/108A /108B/208A/208B/ LUC 108C/ LUC 208C - São Paulo/SP - CEP 04794-000	452.089	11º Cartório de Registro de Imóveis De São Paulo/SP	Sim	Não
Retrofit 13o andar	Av. Albert Einstein, 627 e 701 – São Paulo/SP – CEP 05652-900	73.956, 133.360, 270.733 e 270.734	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Vila Einstein	Av. Padre Lebre, 750 e 738, Jardim Leonor – CEP 05653-160 e Av. Albert Einstein 899,905, 907 e 921, Morumbi– São Paulo/SP – CEP 05652-000	291.162, 297.737, 297.743, 297.748, 7.095, 50.067, 7.658 e 39.356	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
NTO Fase 2	Rua Marco Giannini nº. 423 – São Paulo/SP – CEP 05550-000	13.178	18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Retrofit 7º e 8º Andar Bloco D	Av. Albert Einstein, 627 e 701 – São Paulo/SP – CEP 05652-900	73.956, 133.360, 270.733 e 270.734	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Leitos Cesas 1º Subsolo Bloco A	Av. Albert Einstein, 627 e 701 – São Paulo/SP – CEP 05652-900	73.956, 133.360, 270.733 e 270.734	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Expansão Unidade Ibirapuera	Av. República do Líbano, 331 – São	20.371	1º Cartório de Registro de Imóveis de	Sim	Não

(Casa 4)	Paulo/SP – CEP 04501- 000		São Paulo/SP		
Retrofit 9º Andar	Av. Albert Einstein, 627 e 701 – São Paulo/SP – CEP 05652- 900	73.956, 133.360, 270.733 e 270.734	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Parque Global (Torre Hospitalar)	Marginal Pinheiros, 14.500 – São Paulo/SP - CEP 05703- 010	297.584	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Não
Complexo Orion (Hospital)	Av. Mutirão, 2.657 - Empreendime nto Corporativo - Santa Marista - Goiânia/GO - CEP 74150- 340	240.873	1º Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia/GO	Sim	Não
Pós- Graduação Paulista (2º ao 4º e 22º Andares) (Safrá)	Av. Paulista, 2.064 - 2º, 3º e 4º Pavimento, Área De Jardim - Piso Jardim, 20º Andar - Conjunto 22B - Cerqueira César - São Paulo/SP - CEP 01310- 928	102.036, 102.037, 102.038 e 102.056	13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Anália Franco	Av. Regente Feijó, 1.425 - Lojas 05 e 06 - Anália Franco - São Paulo/SP - CEP 01142- 300	240.687	9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Administração Parque Ibirapuera, 315	Av. República do Líbano, 315 - São Paulo/SP - CEP 04502- 000	63.981 e 63.982	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Não
Faria Lima (Conjuntos 93, 101 a 105, 121 a 124)	Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.188 - Cjs. 81,82 - 8º	91.494, 91.497, 91.498, 91.499,	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não

	Andar - Jd. Paulistano - São Paulo/SP - CEP 01451-001	91.500, 91.501, 91.506, 91.507, 91.508 e 91.509			
Pronto Atendimento Ibirapuera	Av. República Do Líbano, 417 - Jardins - São Paulo/SP - CEP 04502-000	15.736	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Não
Administração Santana	Av. Braz Leme, 3.265 - Santana - São Paulo/SP - CEP 02022-000	79.770	3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Não
Clínica Cohen (Jockey)	Av. Lineu De Paula Machado, 660 - Cidade Jardim - São Paulo/SP - CEP 05601-000	19.238, 23.783, 88.821 e 111.116	18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Não
República do Líbano 331	Av. República Do Líbano, 331 - Jardins - São Paulo/SP - CEP 04553-011	20.371	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
EAV Morumbi	Av. Morumbi, 8.234 - São Paulo/SP - CEP 04703-901	256.042	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Complexo Orion (MDA)	Av. Mutirão, 2.657 - Empreendimento Corporativo - Santa Marista - Goiânia/GO - CEP 74150-340	240.873	1º Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia/GO	Sim	Não
YOUCOM Arthur de Azevedo	Rua Arthur Azevedo, 411 - São Paulo/SP - CEP 05404-010	108.982	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Administração Check Up Jardins - Casa	Av. Brasil, 1.151 - Jardins - São Paulo/SP	63.267	4º Cartório de Registro de Imóveis de	Sim	Não

05	- CEP 01431-000		São Paulo/SP		
Botafogo (Pós Graduação e NTO RJ)	Praia de Botafogo, 300, com numeração suplementar pela Rua Marquês de Olinda, n.º 11 - Rio de Janeiro/RJ - CEP 22250-040	58.551, 58.552, 58.553, 58.554, 58.555 e 58.556	3º Ofício de Registro de Imóveis da cidade e Estado do Rio de Janeiro/RJ	Sim	Não
Faria Lima (Conjuntos 111 a 114)	Av. Faria Lima, 1.118, Conjuntos 111, 112, 113 e 114 - São Paulo/SP - CEP 01451-001	91.502, 91.503, 91.504 e 91.505	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Alto de Pinheiros	Praça São Marcos, 766 e 774, Alto De Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05455-001	34.464	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Faria Lima (Conjuntos 41 a 45)	Av. Faria Lima, 1.118, Conjuntos 41, 42, 43, 44 e 45 - São Paulo/SP - CEP 01451-001	91.467, 91.468, 91.469, 91.470 e 91.471	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Escritório de Excelência (Center 3)	Av. Paulista, 2.300- Conjuntos 31, 32, 33 e 34 - 3º Pavimento e 24 vagas de garagem do Edifício São Luís Gonzaga-Bela Vista - São Paulo/SP - CEP 01310-300	68.519	13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Complexo Orion (38º e 39º andar)	Av. Mutirão, 2.657 - Empreendimento Corporativo -	240.873	1º Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia/GO	Sim	Não

	Santa Marista - Goiânia/GO - CEP 74150-340				
Faria Lima (Conjuntos 33, 51 a 53)	Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.188 - Cjs. 33, 51, 52 e 53 - 5º Andar - Jd. Paulistano - São Paulo/SP - CEP 01451-001	91.465, 91.472, 91.473 e 91.474	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Padre Lebre, 714	Av. Padre Lebre, 714 - São Paulo/SP - CEP 05653-160	5.031	15º Cartório de Registro de Imóveis São Paulo/SP	Não	Não
Pós Graduação BH	Rua Paraíba, 550 - Belo Horizonte/MG - CEP 30130-141	117.527	3º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Sim	Não
Faria Lima (Conjuntos 54 a 55)	Av. Faria Lima, 1.188, Conjuntos 54 e 55, São Paulo/SP - CEP 01451-001	91.475 e 91.476	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Faria Lima (Conjuntos 91 e 92)	Av. Faria Lima, 1.188, Conjuntos 91 e 92, São Paulo/SP - CEP 01451-001	91.492 e 91.493	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Parque da Cidade	Av. Das Nações Unidas, 14.401 (Luc'S 108, 208 E 009/108/108A /108B/208A/208B) - Chácara Santo Antônio - São Paulo/SP - CEP 04794-000	452.089	11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Gestão Laboratórios NTO	Rua Marco Giannini, 423 - Jardim Gilda Maria - São	131.78	18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Não

	Paulo/SP - CEP 05550- 000				
Faria Lima (Conjuntos 31 e 32)	Av. Faria Lima, 1.188, Conjuntos 31 e 32, São Paulo/SP - CEP 01451- 001	91.463 e 91.464	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Administração Check Up Jardins - Casa 04	Av. Brasil, 1.121 - Jardins - São Paulo/SP - CEP 01431- 000	153.108	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Não
Administração Check Up Jardins - Casa 03	Av. Brasil, 1.085 - Jardins - São Paulo/SP - CEP 01431- 000	10.044	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Não

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	1.811 (mil, oitocentos e onze) dias corridos, contados a partir da data de emissão da CCB, vencendo-se, portanto, em 15 de janeiro de 2030 (" <u>Data de Vencimento</u> ").														
ATUALIZAÇÃO E REMUNERAÇÃO:	Não haverá atualização monetária. Juros remuneratórios correspondentes a 97,50% (noventa e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) da variação acumulada da Taxa DI (" <u>Remuneração</u> "), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a data de desembolso da CCB (conforme definida na CCB), ou última data de pagamento de juros, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento da CCB.														
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor nominal unitário da CCB será amortizado em 7 (sete) parcelas, sendo elas devidas em, observado o disposto na CCB: <table border="1"> <tr><td>1</td><td>15/01/2027</td></tr> <tr><td>2</td><td>15/07/2027</td></tr> <tr><td>3</td><td>17/01/2028</td></tr> <tr><td>4</td><td>17/07/2028</td></tr> <tr><td>5</td><td>15/01/2029</td></tr> <tr><td>6</td><td>16/07/2029</td></tr> <tr><td>7</td><td>15/01/2030</td></tr> </table>	1	15/01/2027	2	15/07/2027	3	17/01/2028	4	17/07/2028	5	15/01/2029	6	16/07/2029	7	15/01/2030
1	15/01/2027														
2	15/07/2027														
3	17/01/2028														
4	17/07/2028														
5	15/01/2029														
6	16/07/2029														
7	15/01/2030														
PAGAMENTO DOS JUROS:	A Remuneração será paga a partir da data de desembolso da CCB, nos meses de janeiro e julho de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de julho de 2025 e o último, na Data de Vencimento.														
MULTA MORATÓRIA:	2% (dois por cento), conforme definido na CCB.														
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido na CCB.														

8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA

Não há.

ANEXO III – DECLARAÇÃO DA EMISSORA

(Artigo 24 da Resolução CVM 160 e Instituição do Regime Fiduciário)

A **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), categoria S2, sob o n.º 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o n.º 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35300340949, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Emissora**"), **declara**, nos termos **(a)** do artigo 24 e do item 16.10 do Anexo E da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**"), **(b)** do artigo 44 da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 60**") e **(c)** do artigo 2º do Anexo Normativo II e do inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60, na qualidade de Emissora, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da sua 248ª (ducentésima quadragésima oitava) emissão, em série única, lastreados em crédito imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com sede na Avenida Albert Einstein, n.º 627, Morumbi, CEP 05652-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.765.823/0001-30 ("**CRI**", "**Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente) que:

(a) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta;

(b) o prospecto preliminar da Oferta ("**Prospecto Preliminar**"), contém, assim como o prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**" e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, "**Prospectos**") conterá, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores, a respeito dos CRI, da Emissora e da Devedora, suas respectivas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes às suas respectivas atividades e quaisquer informações relevantes, sendo as informações necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(c) as informações prestadas e a serem prestadas ao mercado durante todo o prazo de distribuição no âmbito da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro de companhia securitizadora da Emissora e/ou que integrem o Prospecto Preliminar e o "*Termo de Securitização de Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 248ª (Ducentésima Quadragésima Oitava) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein*" ("**Termo de Securitização**") ou venham a integrar o Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas divulgações, são e serão, conforme o caso, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(d) verificou a legalidade e a ausência de vícios na presente Oferta;

(e) o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160, o "*Código de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, conforme em vigor nesta data ("**Código ANBIMA**") e o "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, conforme em vigor nesta data ("**Regras e Procedimentos ANBIMA**") e, quando mencionado com o Código ANBIMA, os "**Normativos ANBIMA**";

(f) institui o regime fiduciário em favor dos Titulares de CRI sobre: (i) o Crédito Imobiliário decorrente da CCB e representado pela CCI, (ii) demais valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; (iii) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável; (iv) a Conta do Patrimônio Separado; e (v) o Fundo de Despesas, com a consequente constituição do patrimônio separado distinto, que não se confunde com o patrimônio comum da Emissora ("**Patrimônio Separado**"), sendo certo que o Patrimônio Separado destina-se especificamente ao pagamento dos CRI e das obrigações a ele relativas e que o Patrimônio Separado manter-se-á apartado

do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27, inciso II, da Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor;

(g) verificou, em conjunto com os Coordenadores e os assessores legais contratados para a Oferta, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido, com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas pela Emissora no Prospecto Preliminar e a serem prestadas no Prospecto Definitivo da Oferta, bem como no Termo de Securitização, para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(h) para os fins do artigo 27, incisos I, alínea "c", e II, da Resolução CVM 160 e nos termos do inciso I do artigo 3º, da Resolução CVM 60, encontra-se devidamente registrada como companhia de securitização na CVM, na categoria "S2" e o referido registro se encontra devidamente atualizado perante a CVM.

Os termos utilizados com iniciais em maiúsculas tem o mesmo significado a eles atribuídos no Termo de Securitização.

São Paulo, 30 de janeiro de 2025.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by
Clayton Nogueira
Assinado por CLAYTON NOGUEIRA APARELHO NUNES 3007483842
CPF: 0557635842
Papel: Escritura Virgo
Data/Hora da Assinatura: 1/31/2025 | 8:43:46 AM BRT
O: CN=Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFERWEB RFB v3
ICP-Brasil

Por:
Cargo:

DocuSigned by
Tatiana Nogueira
Assinado por TATIANA NOGUEIRA PITA CRISTIANA 3005500039
CPF: 0488888888
Papel: Escritura Virgo
Data/Hora da Assinatura: 1/30/2025 | 7:28:37 PM BRT
O: CN=Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFERWEB RFB v3
ICP-Brasil

Por:
Cargo:

(Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses de Agente Fiduciário Cadastrado na CVM)

Razão Social: Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Endereço: Avenida das Américas, n.º 4200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca,
CEP 22640-102
Cidade / Estado: Rio de Janeiro / RJ
CNPJ nº: 17.343.682/0001-38
Representado neste ato por sua diretora estatutária: Marcelle Motta Santoro
Número do Documento de Identidade: 185.511 OAB/RJ
CPF nº: 109.809.047-06

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 248ª (ducentésima quadragésima oitava)
Número da Série: série única
Emissor: Virgo Companhia de Securitização
Quantidade: 400.000 (quatrocentos mil) CRI.
Forma: Nominativa

Os termos utilizados com iniciais em maiúsculas tem o mesmo significado a eles atribuídos no Termo de Securitização.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Cargo:



ANEXO V – DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

A **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 07.253.654/0001-76, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural*", celebrado, em 30 de janeiro de 2025, entre a Virgo Companhia de Securitização, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), categoria S2, sob o n.º 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio do qual a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, foi emitida ("CCI") para representar a totalidade dos direitos creditórios devidos pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com sede na Avenida Albert Einstein, n.º 627, Morumbi, CEP 05652-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.765.823/0001-30 ("Devedora"), por força da Cédula de Crédito Bancário n.º 6550413 de sua emissão ("CCB"), representada pela CCI ("Crédito Imobiliário"), **DECLARA**, que lhe foi entregue para custódia **(i)** 1 (uma) via da CCB; **(ii)** 1 (uma) via da Escritura de Emissão de CCI; e **(iii)** 1 (uma) via do "*Termo de Securitização de Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 248ª (Ducentésima Quadragésima Oitava) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein*", celebrado em 30 de janeiro de 2025 entre a Emissora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.343.682/0001-38 ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização", respectivamente), e que, conforme disposto no Termo de Securitização, a CCI encontra-se devidamente vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 248ª (ducentésima quadragésima oitava) emissão, em série única, da Emissora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do Termo de Securitização. Conforme disposto no Termo de Securitização, foi instituído pela Emissora o regime fiduciário sobre (a) o Crédito Imobiliário decorrente da CCB e representado pela CCI, (b) demais valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; (c) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável; e (d) a Conta do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do patrimônio separado distinto, que não se confunde com o patrimônio comum da Emissora ("Patrimônio Separado"), sendo certo que o Patrimônio Separado destina-se especificamente ao pagamento dos CRI e das obrigações a ele relativas e que o Patrimônio Separado manter-se-á apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27, inciso II, da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430"). A Instituição Custodiante declara que a CCB, a Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Securitização encontram-se custodiados na Instituição Custodiante, nos termos da Lei 14.430.

São Paulo, 30 de janeiro de 2025.

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: _____
Cargo: _____

DocuSigned by
Ricardo Freitas
Assinado por: RICARDO DE SANTOS FREITAS 1212203608
CPF: 1012203608
Papel: Representante Legal
Data e Hora da Assinatura: 13/12/2025 | 10:30:38 AM BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AG CertSign RFB US
ICP-Brasil

Nome: _____
Cargo: _____

DocuSigned by
Rafael Carlos Lemos de Almeida
Assinado por: RAFAEL CARLOS LEMOS DE ALMEIDA 3439127837
CPF: 3439127837
Papel: Representante Legal
Data e Hora da Assinatura: 13/12/2025 | 10:28:05 AM BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AG CertSign RFB US
ICP-Brasil

ANEXO VI – DESCRIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS LASTRO E DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**Tabela 1 - Identificação dos Empreendimentos Lastro**

Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	RGI	Possui habite-se?	Está sob regime de incorporação?
Ampliação do Centro Cirúrgico do I4	Av. Albert Einstein, 627 e 701 – São Paulo/SP – CEP 05652-900	73.956, 133.360, 270.733 e 270.734	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Creche	Rua Combatentes do Gueto, 186 - Jardim Leonor – São Paulo/SP - CEP 05652-100	49.878	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Não
Expansão do parque da cidade	Av. das Nações Unidas, 14.401 - LUC 009/108/108A/108B/2 08A/208B/ LUC 108C/ LUC 208C - São Paulo/SP - CEP 04794-000	452.089	11º Cartório de Registro de Imóveis De São Paulo/SP	Sim	Não
Retrofit 13o andar	Av. Albert Einstein, 627 e 701 – São Paulo/SP – CEP 05652-900	73.956, 133.360, 270.733 e 270.734	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Vila Einstein	Av. Padre Lebre, 750 e 738, Jardim Leonor – CEP 05653-160 e Av. Albert Einstein 899,905, 907 e 921,	291.162, 297.737, 297.743, 297.748, 7.095, 50.067, 7.658 e 39.356	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não

	Morumbi– São Paulo/SP – CEP 05652-000				
NT0 Fase 2	Rua Marco Giannini nº. 423 – São Paulo/SP – CEP 05550-000	13.178	18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Retrofit 7º e 8º Andar Bloco D	Av. Albert Einstein, 627 e 701 – São Paulo/SP – CEP 05652-900	73.956, 133.360, 270.733 e 270.734	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Leitos Cestas 1º Subsolo Bloco A	Av. Albert Einstein, 627 e 701 – São Paulo/SP – CEP 05652-900	73.956, 133.360, 270.733 e 270.734	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Expansão Unidade Ibirapuera (Casa 4)	Av. República do Libano, 331 – São Paulo/SP – CEP 04501-000	20.371	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Retrofit 9º Andar	Av. Albert Einstein, 627 e 701 – São Paulo/SP – CEP 05652-900	73.956, 133.360, 270.733 e 270.734	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Parque Global (Torre Hospitalar)	Marginal Pinheiros, 14.500 – São Paulo/SP - CEP 05703-010	297.584	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Não
Complexo Orion (Hospital)	Av. Mutirão, 2.657 - Empreendimento Corporativo - Santa Marista - Goiânia/GO - CEP 74150-340	240.873	1º Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia/GO	Sim	Não
Pós-Graduação Paulista (2º ao 4º e 22º Andares) (Safra)	Av. Paulista, 2.064 - 2º, 3º e 4º Pavimento, Área De Jardim - Piso Jardim, 20º Andar - Conjunto 22B -	102.036, 102.037, 102.038 e 102.056	13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não

	Cerqueira César - São Paulo/SP - CEP 01310-928				
Anália Franco	Av. Regente Feijó, 1.425 - Lojas 05 e 06 - Anália Franco - São Paulo/SP - CEP 01142-300	240.687	9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Administração Parque Ibirapuera, 315	Av. República do Líbano, 315 - São Paulo/SP - CEP 04502-000	63.981 e 63.982	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Não
Faria Lima (Conjuntos 93, 101 a 105, 121 a 124)	Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.188 - Cjs. 81,82 - 8º Andar - Jd. Paulistano - São Paulo/SP - CEP 01451-001	91.494, 91.497, 91.498, 91.499, 91.500, 91.501, 91.506, 91.507, 91.508 e 91.509	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Pronto Atendimento Ibirapuera	Av. República Do Líbano, 417 - Jardins - São Paulo/SP - CEP 04502-000	15.736	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Não
Administração Santana	Av. Braz Leme, 3.265 - Santana - São Paulo/SP - CEP 02022-000	79.770	3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Não
Clínica Cohen (Jockey)	Av. Lineu De Paula Machado, 660 - Cidade Jardim - São Paulo/SP - CEP 05601-000	19.238, 23.783, 88.821 e 111.116	18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Não
República do Líbano 331	Av. República Do Líbano, 331 - Jardins - São Paulo/SP - CEP 04553-011	20.371	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não

EAV Morumbi	Av. Morumbi, 8.234 - São Paulo/SP - CEP 04703-901	256.042	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Complexo Orion (MDA)	Av. Mutirão, 2.657 - Empreendimento Corporativo - Santa Marista - Goiânia/GO - CEP 74150-340	240.873	1º Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia/GO	Sim	Não
YOUCOM Arthur de Azevedo	Rua Arthur Azevedo, 411 – São Paulo/SP - CEP 05404-010	108.982	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Administração Check Up Jardins - Casa 05	Av. Brasil, 1.151 - Jardins - São Paulo/SP - CEP 01431-000	63.267	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Botafogo (Pós Graduação e NTO RJ)	Praia de Botafogo, 300, com numeração suplementar pela Rua Marquês de Olinda, n.º 11 - Rio de Janeiro/RJ - CEP 22250-040	58.551, 58.552, 58.553, 58.554, 58.555 e 58.556	3º Ofício de Registro de Imóveis da cidade e Estado do Rio de Janeiro/RJ	Sim	Não
Faria Lima (Conjuntos 111 a 114)	Av. Faria Lima, 1.118, Conjuntos 111, 112, 113 e 114 - São Paulo/SP - CEP 01451-001	91.502, 91.503, 91.504 e 91.505	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Alto de Pinheiros	Praça São Marcos, 766 e 774, Alto De Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05455-001	34.464	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Faria Lima (Conjuntos 41 a 45)	Av. Faria Lima, 1.118, Conjuntos 41, 42, 43, 44 e 45 - São Paulo/SP - CEP 01451-001	91.467, 91.468, 91.469, 91.470 e 91.471	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não

Escritório de Excelência (Center 3)	Av. Paulista, 2.300- Conjuntos 31, 32, 33 e 34 - 3º Pavimento e 24 vagas de garagem do Edifício São Luís Gonzaga-Bela Vista - São Paulo/SP – CEP 01310-300	68.519	13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Complexo Orion (38º e 39º andar)	Av. Mutirão, 2.657 - Empreendimento Corporativo - Santa Marista - Goiânia/GO - CEP 74150-340	240.873	1º Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia/GO	Sim	Não
Faria Lima (Conjuntos 33, 51 a 53)	Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.188 - Cjs. 33, 51, 52 e 53 - 5º Andar - Jd. Paulistano - São Paulo/SP - CEP 01451-001	91.465, 91.472, 91.473 e 91.474	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Padre Lebre, 714	Av. Padre Lebre, 714 - São Paulo/SP - CEP 05653-160	5.031	15º Cartório de Registro de Imóveis São Paulo/SP	Não	Não
Pós Graduação BH	Rua Paraíba, 550 - Belo Horizonte/MG - CEP 30130-141	117.527	3º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Sim	Não
Faria Lima (Conjuntos 54 a 55)	Av. Faria Lima, 1.188, Conjuntos 54 e 55, São Paulo/SP - CEP 01451-001	91.475 e 91.476	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Faria Lima (Conjuntos 91 e 92)	Av. Faria Lima, 1.188, Conjuntos 91 e 92, São Paulo/SP - CEP 01451-001	91.492 e 91.493	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Parque da Cidade	Av. Das Nações Unidas, 14.401 (Luc'S	452.089	11º Cartório de Registro de Imóveis	Sim	Não

	108, 208 E 009/108/108A/108B/2 08A/208B) - Chácara Santo Antônio - São Paulo/SP - CEP 04794-000		de São Paulo/SP		
Gestão Laboratórios NTO	Rua Marco Giannini, 423 - Jardim Gilda Maria - São Paulo/SP - CEP 05550-000	131.78	18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Não
Faria Lima (Conjuntos 31 e 32)	Av. Faria Lima, 1.188, Conjuntos 31 e 32, São Paulo/SP - CEP 01451-001	91.463 e 91.464	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Não
Administração Check Up Jardins - Casa 04	Av. Brasil, 1.121 - Jardins - São Paulo/SP - CEP 01431-000	153.108	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Não
Administração Check Up Jardins - Casa 03	Av. Brasil, 1.085 - Jardins - São Paulo/SP - CEP 01431-000	10.044	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	Não

Tabela 2 - Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Lastro

Empreendimento Lastro	Finalidade da Utilização dos Recursos	Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento Lastro	Gastos já realizados em cada Empreendimento Lastro até a Data de Emissão (R\$)	Valores a serem gastos no Empreendimento Lastro (R\$)	Valores a serem destinados em cada Empreendimento Lastro em função de outros CRI emitidos (R\$)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Lastro conforme cronograma semestral constante da tabela 3 abaixo (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Lastro (*)
Ampliação do Centro Cirúrgico do I4	Construção, reforma e/ou expansão	78.888.331	24.754.517	54.133.813	6.009.357	43.307.051	10,8%
Creche	Construção, reforma e/ou expansão	38.000.000	0	38.000.000	0	34.833.333	8,7%
Expansão do parque da cidade	Construção, reforma e/ou expansão	20.500.000	0	20.500.000	0	18.222.222	4,6%
Retrofit 13o andar	Construção, reforma e/ou expansão	17.900.000	0	17.900.000	0	14.916.667	3,7%
Vila Einstein	Construção, reforma e/ou expansão	162.551.326	22.972.667	139.578.659	106.314.999	32.210.460	8,1%
NTO Fase 2	Construção, reforma e/ou expansão	30.530.594	11.996.476	18.534.118	10.202.925	9.267.059	2,3%
Retrofit 7º e 8º Andar Bloco D	Construção, reforma e/ou expansão	52.891.857	36.379.553	16.512.304	2.437.890	5.504.101	1,4%

Versão de Assinatura

Leitos Cesas 1º Subsolo Bloco A	Construção, reforma e/ou expansão	29.000.000	12.671.543	16.328.457	10.371.954	5.442.819	1,4%
Expansão Unidade Ibirapuera (Casa 4)	Construção, reforma e/ou expansão	26.700.000	0	26.700.000	21.792.234	5.562.500	1,4%
Retrofit 9º Andar	Construção, reforma e/ou expansão	23.000.000	0	23.000.000	15.642.840	7.187.500	1,8%
Parque Global (Torre Hospitalar)	Pagamento de aluguéis	159.632.550	0	159.632.550	0	104.901.390	26,2%
Complexo Orion (Hospital)	Pagamento de aluguéis	31.881.679	1.518.175	30.363.503	9.681.825	14.169.635	3,5%
Pós-Graduação Paulista (2º ao 4º e 22º Andares) (Safrá)	Pagamento de aluguéis	21.667.459	1.477.327	20.190.133	12.311.057	7.879.076	2,0%
Anália Franco	Pagamento de aluguéis	12.468.398	779.275	11.689.124	3.376.858	8.312.266	2,1%
Administração Parque Ibirapuera, 315	Pagamento de aluguéis	11.160.000	360.000	10.800.000	0	8.280.000	2,1%
Faria Lima (Conjuntos 93, 101 a 105, 121 a 124)	Pagamento de aluguéis	8.049.720	0	8.049.720	2.102.641	5.813.686	1,5%
Pronto Atendimento Ibirapuera	Pagamento de aluguéis	10.742.115	511.529	10.230.586	2.140.256	5.967.842	1,5%
Administração Santana	Pagamento de aluguéis	8.490.033	592.328	7.897.705	2.367.672	5.528.394	1,4%
Clínica Cohen (Jockey)	Pagamento de aluguéis	16.226.683	772.699	15.453.983	6.541.328	5.666.461	1,4%

Versão de Assinatura

República do Libano 331	Pagamento de aluguéis	6.250.000	375.000	5.875.000	1.625.000	4.250.000	1,1%
EAV Morumbi	Pagamento de aluguéis	4.735.202	284.112	4.451.090	0	4.261.682	1,1%
Complexo Orion (MDA)	Pagamento de aluguéis	5.895.819	280.753	5.615.066	0	4.304.884	1,1%
YOUCOM Arthur de Azevedo	Pagamento de aluguéis	5.892.126	280.577	5.611.549	0	4.302.187	1,1%
Administração Check Up Jardins - Casa 05	Pagamento de aluguéis	4.700.000	300.000	4.400.000	1.300.000	3.100.000	0,8%
Botafogo (Pós Graduação e NTO RJ)	Pagamento de aluguéis	4.192.604	267.613	3.924.991	0	3.746.582	0,9%
Faria Lima (Conjuntos 111 a 114)	Pagamento de aluguéis	4.381.305	0	4.381.305	0	3.389.311	0,8%
Alto de Pinheiros	Pagamento de aluguéis	5.873.558	518.255	5.355.303	2.179.666	3.109.531	0,8%
Faria Lima (Conjuntos 41 a 45)	Pagamento de aluguéis	3.990.305	0	3.990.305	0	3.086.840	0,8%
Escritório de Excelência (Center 3)	Pagamento de aluguéis	9.857.914	501.250	9.356.664	4.922.645	3.007.499	0,8%
Complexo Orion (38º e 39º andar)	Pagamento de aluguéis	3.262.689	305.877	2.956.812	0	2.752.894	0,7%
Faria Lima (Conjuntos 33, 51 a 53)	Pagamento de aluguéis	2.426.722	0	2.426.722	0	2.426.722	0,6%
Padre Lebre, 714	Pagamento de aluguéis	2.657.373	126.542	2.530.831	0	1.940.304	0,5%
Pós Graduação BH	Pagamento de aluguéis	1.841.265	184.127	1.657.139	0	1.534.388	0,4%

Versão de Assinatura

Faria Lima (Conjuntos 54 a 55)	Pagamento de aluguéis	1.490.616	0	1.490.616	0	1.490.616	0,4%
Faria Lima (Conjuntos 91 e 92)	Pagamento de aluguéis	1.770.000	90.000	1.680.000	0	1.380.000	0,3%
Parque da Cidade	Pagamento de aluguéis	10.930.062	520.479	10.409.583	2.255.410	6.072.257	1,5%
Gestão Laboratórios NTO	Pagamento de aluguéis	3.183.005	397.876	2.785.129	1.632.204	1.193.627	0,3%
Faria Lima (Conjuntos 31 e 32)	Pagamento de aluguéis	1.481.956	75.354	1.406.602	0	1.155.423	0,3%
Administração Check Up Jardins - Casa 04	Pagamento de aluguéis	2.875.000	345.000	2.530.000	1.495.000	1.035.000	0,3%
Administração Check Up Jardins - Casa 03	Pagamento de aluguéis	17.646.470	0	17.646.470	1.535.019	12.561.894	3,1%

() Os percentuais acima indicados dos Empreendimentos Lastro foram calculados com base no valor total da CCB, qual seja, R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais).*

Tabela 2.1 - Empreendimentos Lastró vinculados a outros CRI por destinação

Empreendimento Lastró	Empreendimento vinculados a outros CRI com lastró em destinação de recursos	Em caso positivo a qual outro CRI está vinculado	Em caso positivo, destinação para qual finalidade
Ampliação do Centro Cirúrgico do I4	Sim	Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 186ª (Centésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein	Construção, reforma e/ou expansão
Creche	Não	Não Aplicável	Não Aplicável
Expansão do parque da cidade	Não	Não Aplicável	Não Aplicável
Retrofit 13o andar	Não	Não Aplicável	Não Aplicável
Vila Einstein	Sim	Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 186ª (Centésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein	Construção, reforma e/ou expansão
NTO Fase 2	Sim	Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 186ª (Centésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia	Construção, reforma e/ou expansão

Versão de Assinatura

		de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein	
Retrofit 7º e 8º Andar Bloco D	Sim	Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 186ª (Centésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein	Construção, reforma e/ou expansão
Leitos Cesas 1º Subsolo Bloco A	Sim	Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 186ª (Centésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein	Construção, reforma e/ou expansão
Expansão Unidade Ibirapuera (Casa 4)	Sim	Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 186ª (Centésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente	Construção, reforma e/ou expansão

		Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein	
Retrofit 9º Andar	Sim	Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 186ª (Centésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein	Construção, reforma e/ou expansão
Parque Global (Torre Hospitalar)	Não	Não Aplicável	Não Aplicável
Complexo Orion (Hospital)	Sim	Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 186ª (Centésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein	Pagamento de aluguéis
Pós-Graduação Paulista (2º ao 4º e 22º Andares) (Safrá)	Sim	Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 186ª (Centésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein	Pagamento de aluguéis

Versão de Assinatura

Anália Franco	Sim	Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 186ª (Centésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein	Pagamento de aluguéis
Administração Parque Ibirapuera, 315	Não	Não Aplicável	Não Aplicável
Faria Lima (Conjuntos 93, 101 a 105, 121 a 124)	Sim	Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 186ª (Centésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein	Pagamento de aluguéis
Pronto Atendimento Ibirapuera	Sim	Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 186ª (Centésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein	Pagamento de aluguéis
Administração Santana	Sim	Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis	Pagamento de aluguéis

Versão de Assinatura

		Imobiliários da 186ª (Centésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein	
Clínica Cohen (Jockey)	Sim	Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 186ª (Centésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein	Pagamento de aluguéis
República do Libano 331	Sim	Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 186ª (Centésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein	Pagamento de aluguéis
EAV Morumbi	Não	Não Aplicável	Não Aplicável
Complexo Orion (MDA)	Não	Não Aplicável	Não Aplicável
YOUCOM Arthur de Azevedo	Não	Não Aplicável	Não Aplicável
Administração Check Up Jardins - Casa 05	Sim	Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis	Pagamento de aluguéis

Versão de Assinatura

		Imobiliários da 186ª (Centésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein	
Botafogo (Pós Graduação e NTO RJ)	Não	Não Aplicável	Não Aplicável
Faria Lima (Conjuntos 111 a 114)	Sim	Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 186ª (Centésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein	Pagamento de aluguéis
Alto de Pinheiros	Sim	Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 186ª (Centésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein	Pagamento de aluguéis
Faria Lima (Conjuntos 41 a 45)	Não	Não Aplicável	Não Aplicável
Escritório de Excelência (Center 3)	Sim	Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 186ª	Pagamento de aluguéis

Versão de Assinatura

		(Centésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein	
Complexo Orion (38º e 39º andar)	Não	Não Aplicável	Não Aplicável
Faria Lima (Conjuntos 33, 51 a 53)	Não	Não Aplicável	Não Aplicável
Padre Lebre, 714	Não	Não Aplicável	Não Aplicável
Pós Graduação BH	Não	Não Aplicável	Não Aplicável
Faria Lima (Conjuntos 54 a 55)	Não	Não Aplicável	Não Aplicável
Faria Lima (Conjuntos 91 e 92)	Não	Não Aplicável	Não Aplicável
Parque da Cidade	Sim	Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 186ª (Centésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein	Pagamento de aluguéis
Gestão Laboratórios NTO	Sim	Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 186ª (Centésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein	Pagamento de aluguéis

Versão de Assinatura

Faria Lima (Conjuntos 31 e 32)	Não	Não Aplicável	Não Aplicável
Administração Check Up Jardins - Casa 04	Sim	Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 186ª (Centésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein	Pagamento de aluguéis
Administração Check Up Jardins - Casa 03	Sim	Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 186ª (Centésima Octogésima Sexta) ^a Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein	Pagamento de aluguéis

Tabela 3 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos dos CRI desta Emissão (Semestral) aos Empreendimentos Lastro

Total de Recursos dos CRI desta Emissão a serem alocados (destinados) aos Empreendimentos Lastro em cada semestre (R\$)

Ano / Semestre	1S (R\$)	2S (R\$)	Total (R\$)
2025	24.242.424,24	40.404.040,40	64.646.464,64
2026	40.404.040,40	40.404.040,40	80.808.080,81
2027	40.404.040,40	40.404.040,40	80.808.080,81
2028	40.404.040,40	40.404.040,40	80.808.080,81
2029	40.404.040,40	40.404.040,40	80.808.080,81
2030	12.121.212,12	-	12.121.212,12
Total (R\$)			400.000.000,00

O cronograma acima é meramente indicativo e não vinculante, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e **(ii)** não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado da CCB e nem dos CRI.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NA TABELA ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA DEVEDORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.

Tabela 4 – Contratos de Locação

Empreendimento os Lastró	Endereço	Matrículas	RGI	Início do prazo de vigência	Término do prazo de vigência	Valor atribuído ao Contrato de Locação pelo seu prazo integral (*)	Valor vinculado ao CRI (por destinação)
Parque Global (Torre Hospitalar)	Marginal Pinheiros, 14.500 – São Paulo/SP - CEP 05703- 010	297.584	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	02/09/2022	31/07/2046	R\$ 1.094.623.200	R\$ 104.901.390
Complexo Orion (Hospital)	Av. Mutirão, 2.657 - Empreendimen to Corporativo - Santa Marista - Goiânia/GO - CEP 74150- 340	240.873	1º Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia/GO	05/03/2021	01/07/2043	R\$ 92.102.627	R\$ 14.169.635
Pós-Graduação Paulista (2º ao 4º e 22º Andares) (Safrá)	Av. Paulista, 2.064 - 2º, 3º e 4º Pavimento, Área De Jardim - Piso Jardim, 20º Andar - Conjunto 22B - Cerqueira César - São Paulo/SP - CEP 01310- 928	102.036, 102.037, 102.038 e 102.056	13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	01/02/2023	31/05/2028	R\$ 32.008.747	R\$ 7.879.076

Versão de Assinatura

Anália Franco	Av. Regente Feijó, 1.425 - Lojas 05 e 06 - Anália Franco - São Paulo/SP - CEP 01142-300	240.687	9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	01/10/2018	30/09/2028	R\$ 29.872.205	R\$ 8.312.266
Administração Parque Ibirapuera, 315	Av. República do Líbano, 315 - São Paulo/SP - CEP 04502-000	63.981 e 63.982	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	01/11/2014	31/10/2034	R\$ 21.780.000	R\$ 8.280.000
Faria Lima (Conjuntos 93, 101 a 105, 121 a 124)	Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.188 - Cjs. 81,82 - 8º Andar - Jd. Paulistano - São Paulo/SP - CEP 01451-001	91.494, 91.497, 91.498, 91.499, 91.500, 91.501, 91.506, 91.507, 91.508 e 91.509	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	31/07/2022	30/07/2028	R\$ 8.273.323	R\$ 5.813.686
Pronto Atendimento Ibirapuera	Av. República Do Líbano, 417 - Jardins - São Paulo/SP - CEP 04502-000	15.736	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	01/07/2011	30/06/2031	R\$ 20.631.681	R\$ 5.967.842
Administração Santana	Av. Braz Leme, 3.265 - Santana - São Paulo/SP - CEP 02022-000	79.770	3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	01/05/2018	30/04/2028	R\$ 23.298.230	R\$ 5.528.394

Clínica Cohen (Jockey)	Av. Lineu De Paula Machado, 660 - Cidade Jardim - São Paulo/SP - CEP 05601-000	19.238, 23.783, 88.821 e 111.116	18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	08/09/2020	07/09/2030	R\$ 30.907.967	R\$ 5.666.461
República do Libano 331	Av. República Do Líbano, 331 - Jardins - São Paulo/SP - CEP 04553-011	20.371	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	16/11/2023	15/11/2028	R\$ 6.500.000	R\$ 4.250.000
EAV Morumbi	Av. Morumbi, 8.234 - São Paulo/SP - CEP 04703-901	256.042	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	20/10/2023	20/10/2028	R\$ 5.019.314	R\$ 4.261.682
Complexo Orion (MDA)	Av. Mutirão, 2.657 - Empreendimen to Corporativo - Santa Marista - Goiânia/GO - CEP 74150-340	240.873	1º Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia/GO	05/03/2021	01/07/2043	R\$ 17.032.366	R\$ 4.304.884
YOUCOM Arthur de Azevedo	Rua Arthur Azevedo, 411 - São Paulo/SP - CEP 05404-010	108.982	13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	01/11/2022	30/10/2032	R\$ 9.539.633	R\$ 4.302.187

Administração Check Up Jardins - Casa 05	Av. Brasil, 1.151 - Jardins - São Paulo/SP - CEP 01431- 000	63.267	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	01/09/2023	31/08/2028	R\$ 5.400.000	R\$ 3.100.000
Botafogo (Pós Graduação e NTO RJ)	Praia de Botafogo, 300, com numeração suplementar pela Rua Marquês de Olinda, n.º 11 - Rio de Janeiro/RJ - CEP 22250- 040	58.551, 58.552, 58.553, 58.554, 58.555 e 58.556	3º Ofício de Registro de Imóveis da cidade e Estado do Rio de Janeiro/RJ	01/09/2023	31/08/2028	R\$ 4.638.625	R\$ 3.746.582
Faria Lima (Conjuntos 111 a 114)	Av. Faria Lima, 1.118, Conjuntos 111, 112, 113 e 114 - São Paulo/SP - CEP 01451- 001	91.502, 91.503, 91.504 e 91.505	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	14/10/2013	31/07/2030	R\$ 5.042.634	R\$ 3.389.311
Alto de Pinheiros	Praça São Marcos, 766 e 774, Alto De Pinheiros - São Paulo/SP - CEP 05455- 001	34.464	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	11/07/2017	10/07/2027	R\$ 20.557.455	R\$ 3.109.531
Faria Lima (Conjuntos 41 a 45)	Av. Faria Lima, 1.118, Conjuntos 41, 42, 43, 44 e 45 - São Paulo/SP	91.467, 91.468, 91.469, 91.470 e 91.471	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	14/10/2013	31/07/2030	R\$ 4.592.615	R\$ 3.086.840

	- CEP 01451-001						
Escritório de Excelência (Center 3)	Av. Paulista, 2.300- Conjuntos 31, 32, 33 e 34 - 3º Pavimento e 24 vagas de garagem do Edifício São Luís Gonzaga- Bela Vista - São Paulo/SP – CEP 01310-300	68.519	13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	15/07/2019	14/07/2029	R\$ 10.359.163	R\$ 3.007.499
Complexo Orion (38º e 39º andar)	Av. Mutirão, 2.657 - Empreendimen to Corporativo - Santa Marista - Goiânia/GO - CEP 74150-340	240.873	1º Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia/GO	01/08/2022	31/05/2027	R\$ 6.015.582	R\$ 2.752.894
Faria Lima (Conjuntos 33, 51 a 53)	Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.188 - Cjs. 33, 51, 52 e 53 - 5º Andar - Jd. Paulistano - São Paulo/SP - CEP 01451-001	91.465, 91.472, 91.473 e 91.474	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	14/10/2013	31/07/2028	R\$ 2.494.131	R\$ 2.426.722

Versão de Assinatura

Padre Lebret, 714	Av. Padre Lebret, 714 - São Paulo/SP - CEP 05653-160	5.031	15º Cartório de Registro de Imóveis São Paulo/SP	01/01/2022	01/01/2032	R\$ 5.103.843	R\$ 1.940.304
Pós Graduação BH	Rua Paraíba, 550 - Belo Horizonte/MG - CEP 30130-141	117.527	3º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	15/03/2016	14/03/2027	R\$ 2.332.269	R\$ 1.534.388
Faria Lima (Conjuntos 54 a 55)	Av. Faria Lima, 1.188, Conjuntos 54 e 55, São Paulo/SP - CEP 01451-001	91.475 e 91.476	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	14/10/2013	31/07/2028	R\$ 1.532.022	R\$ 1.490.616
Faria Lima (Conjuntos 91 e 92)	Av. Faria Lima, 1.188, Conjuntos 91 e 92, São Paulo/SP - CEP 01451-001	91.492 e 91.493	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	14/10/2013	31/07/2029	R\$ 1.830.000	R\$ 1.380.000
Parque da Cidade	Av. Das Nações Unidas, 14.401 (Luc'S 108, 208 E 009/108/108A/108B/208A/208B) - Chácara Santo Antônio - São Paulo/SP - CEP 04794-000	452.089	11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	30/05/2019	30/05/2034	R\$ 31.402.242	R\$ 6.072.257

Gestão Laboratórios NTO	Rua Marco Giannini, 423 - Jardim Gilda Maria - São Paulo/SP - CEP 05550- 000	131.78	18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	01/10/2016	30/09/2026	R\$ 16.047.649	R\$ 1.193.627
Faria Lima (Conjuntos 31 e 32)	Av. Faria Lima, 1.188, Conjuntos 31 e 32, São Paulo/SP - CEP 01451- 001	91.463 e 91.464	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	14/10/2013	31/07/2029	R\$ 1.532.192	R\$ 1.155.423
Administração Check Up Jardins - Casa 04	Av. Brasil, 1.121 - Jardins - São Paulo/SP - CEP 01431- 000	153.108	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	15/10/2021	14/10/2026	R\$ 6.670.000	R\$ 1.035.000
Administração Check Up Jardins - Casa 03	Av. Brasil, 1.085 - Jardins - São Paulo/SP - CEP 01431- 000	10.044	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	03/02/2010	02/02/2030	R\$ 18.543.749	R\$ 12.561.894

Tabela 5 – Histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral, conforme abaixo; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais Empreendimentos Lastro:

Histórico de aquisição, construção ou reforma de empreendimentos imobiliários em geral (em milhões de reais)	
2021	565.000.000,00
2022	495.000.000,00
2023	498.000.000,00
Total	1.558.000.000,00

Conforme demonstrado na tabela acima, a Devedora empregou na construção, aquisição ou reforma ou no pagamento de aluguéis dos imóveis por ela utilizados para o desenvolvimento de atividades previstas em seu objeto social o valor de aproximadamente R\$1.558.000.000,00 (um bilhão, quinhentos e cinquenta e oito milhões de reais), sendo tal valor superior ao valor total de emissão dos CRI. Isso demonstra a capacidade da Devedora em realizar a destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI, conforme previsto na alínea (vi) do item 2.4.1 do Ofício Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.

ANEXO VII – DECLARAÇÃO SOBRE CONTRATOS DE LOCAÇÃO

A **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), categoria S2, sob o n.º 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o n.º 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35300340949, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Emissora**") e 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, n.º 2.100, 17º andar, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o n.º 58.160.789/0001-28, neste ato representada nos termos de seu estatuto social **DECLARAM**, para todos os fins e efeitos, que, conforme as informações prestadas pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com sede na Avenida Albert Einstein, n.º 627, Morumbi, CEP 05652-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.765.823/0001-30 ("**Devedora**"), as partes (locadores e locatários) dos contratos de locação constantes da tabela 4 do Anexo VI do "*Termo de Securitização de Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 248ª (Ducentésima Quadragésima Oitava) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein*" ("**Termo de Securitização**") não são do mesmo grupo econômico. Adicionalmente, a presente declaração é dada no melhor de seu conhecimento e lastreada na auditoria jurídica realizada no âmbito da Emissão.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 30 de janeiro de 2025.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by
Thais R. J. Lima
Assinado por: THAIS REGEDEROS PITA CRISTIANA 305500039
CPF: 305500039
Papel: Signatária Virgo
DataHora da Assinatura: 13/01/2025 17:08:42 PM BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFRANET RFB v3
808B3427684HE2

Por:
Cargo:

DocuSigned by
Thais R. J. Lima
Assinado por: THAIS REGEDEROS PITA CRISTIANA 305500039
CPF: 305500039
Papel: Signatária Virgo
DataHora da Assinatura: 13/01/2025 17:08:42 PM BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFRANET RFB v3
808B3427684HE2

Por:
Cargo:

BANCO SAFRA S.A.

DocuSigned by
Eduardo José de Almeida Pereira
Assinado por: EDUARDO JOSÉ DE ALMEIDA PEREIRA 1151698735
CPF: 1151698735
Papel: Signatário Safra
DataHora da Assinatura: 13/01/2025 13:07:46 PM BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFRANET RFB v3
88F7E807BFBACD

Por:
Cargo:

DocuSigned by
Leticia P. L.
Assinado por: LETICIA PEREIRA 1151698735
CPF: 1151698735
Papel: Signatário Safra
DataHora da Assinatura: 13/01/2025 14:02:31 PM BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFRANET RFB v3
88F7E807BFBACD

Por:
Cargo:

DS
M.Boer

ANEXO VIII – TABELA DE DESPESAS

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	FLAT	%
ANBIMA	ANBIMA (Registro)	FLAT	R\$11.696,00	0,00%	R\$11.696,00	R\$-	R\$11.696,00	0,00%
ANBIMA	ANBIMA (Base de Dados)	FLAT	R\$2.979,00	0,00%	R\$2.979,00	R\$-	R\$2.979,00	0,00%
B3 CETIP*	Registro CRI/CRA/DEBÊNTURE	FLAT	R\$86.750,00	0,00%	R\$86.750,00	R\$-	R\$86.750,00	0,02%
B3 CETIP*	Registro CCB/CCI	FLAT	R\$4.000,00	0,00%	R\$4.000,00	R\$-	R\$4.000,00	0,00%
Safra	Coordenador Líder	FLAT	Conforme o contrato de Distribuição					
Itaú BBA	Coordenador	FLAT	Conforme o contrato de Distribuição					
Virgo	Emissão	FLAT	R\$24.000,00	9,65%	R\$26.563,36	R\$-	R\$26.563,36	0,01%
Virgo	Taxa de Gestão	FLAT	R\$2.900,00	9,65%	R\$3.209,74	R\$-	R\$3.209,74	0,00%
Machado Meyer	Assessor Legal	FLAT	R\$145.000,00	9,25%	R\$159.779,61	R\$-	R\$159.779,61	0,04%
Pinheiro Guimarães	Assessor Legal	FLAT	R\$150.000,00	6,15%	R\$159.829,52	R\$-	R\$159.829,52	0,04%
Pentagono	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	R\$12.000,00	12,15%	R\$13.659,65	R\$-	R\$ 13.659,65	0,00%
Hedge	Agente Registrador	FLAT	R\$5.000,00	11,15%	R\$5.627,46	R\$-	R\$5.627,46	0,00%
Pentagono	Agente Fiduciário	ANUAL	R\$12.000,00	12,15%	R\$13.659,65	R\$13.659,65	R\$-	0,00%
BDO RCS	Auditoria	ANUAL	R\$3.700,00	14,25%	R\$4.314,87	R\$4.314,87	R\$-	0,00%
Pentagono	Verificação de Destinação	SEMESTRAL	R\$1.000,00	12,15%	R\$1.138,30	R\$2.276,60	R\$-	0,00%
LINK	Contador	SEMESTRAL	R\$1.560,00	0,00%	R\$1.560,00	R\$3.120,00	R\$-	0,00%
Virgo	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$2.900,00	9,65%	R\$3.209,74	R\$38.516,88	R\$-	0,01%
Hedge	Instituição Custodiante	MENSAL	R\$583,33	11,15%	R\$656,53	R\$7.878,36	R\$-	0,00%
ITAU UNIBANCO	Escriturador	MENSAL	R\$400,00	0,00%	R\$400,00	R\$4.800,00	R\$-	0,00%
ITAU	Tarifa de Conta	MENSAL	R\$73,00	0,00%	R\$73,00	R\$876,00	R\$-	0,00%

Versão de Assinatura

UNIBANCO									
B3 CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R\$80,00	0,00%	R\$80,00	R\$960,00	R\$-	0,00%	
B3 CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R\$70,00	0,00%	R\$70,00	R\$840,00	R\$-	0,00%	
B3 CETIP*	Custódia de CDCA/CPR/CC B/CCI	MENSAL	R\$4.280,00	0,00%	R\$4.280,00	R\$51.360,00	R\$-	0,01%	
Total					R\$503.536,43	R\$128.602,36	R\$474.094,34	0,15%	

ANEXO IX – MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO

Relatório de Verificação

Ref: Relatório de Verificação da Destinação de Recursos - Emissão de CCB da Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein ("Emissão"), lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 248ª Emissão, em série única, da Virgo Companhia de Securitização

Período: __/__/__ a __/__/__.

SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA HOSPITAL ALBERT EINSTEIN, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com sede na Avenida Albert Einstein, n.º 627, Morumbi, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.765.823/0001-30 ("Emitente"), em cumprimento ao disposto na Cláusula 2, Parágrafo Sétimo, da Cédula de Crédito Bancário n.º 6550413, emitida pela Emitente em favor, inicialmente, do Banco Safra S.A. em 30 de janeiro de 2025 ("CCB"), cujos créditos dela decorrentes foram cedidos à Virgo Companhia de Securitização, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), categoria S2, sob o n.º 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora"), nos termos da Cláusula 15 da CCB, que emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário ("CCI") para representa-los e os utilizou como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da sua 248ª (ducentésima quadragésima oitava) emissão, em série única, **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude da emissão da CCB foram utilizados, até a presente data, para a finalidade prevista na Cláusula 2, Parágrafo Primeiro, da CCB, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório:

(i) Por empreendimento/fornecedor

Empreendimento/Fornecedor	Valor dos recursos captados alocados durante o período (R\$)	% Total acumulado dos recursos captados que foram alocados
[A]	[R\$]	[%]
[B]	[R\$]	[%]
[C]	[R\$]	[%]
Total	[R\$]	[%]

(ii) Por despesa

Nome do Empreendimento/Fornecedor	Nº de identificação de pagamento (NFe etc...)	Tipo de Despesa	Valor (R\$)
[A]	NF1	Obra	[R\$]
[B]	NF2	Manutenção	[R\$]
[C]	NF3	Eletricista	[R\$]
		Total	[R\$]

Os representantes legais da Emitente declaram neste ato, de forma irrevogável e irretratável, que os documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da emissão da CCB.

São Paulo, [=] de [=] de [=].

SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA HOSPITAL ALBERT EINSTEIN

Nome: _____
Cargo: _____

Nome: _____
Cargo: _____

ANEXO X – EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Para os fins do artigo 6º, § 2º, da Resolução CVM n.º 17, o Agente Fiduciário declara que, nesta data, além da prestação de serviços de Agente Fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Emissora ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora.

Em relação às garantias indicadas nas operações abaixo, foram consideradas aquelas celebradas na data de emissão de cada uma das respectivas operações.

DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELO EMISSOR, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE ATUA.

Emissão	5ª série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Virgo Cia de Securitização (Antiga Isec Securitizadora S.A.)
Valor Total da Emissão	25.000.000,00
Quantidade	25
Espécie	Com garantia real
Garantias	Cessão Fiduciária de Recebíveis e Alienação Fiduciária de Imóvel
Data de Vencimento	07.11.2025
Remuneração	IGP-M + 8% a.a.
Enquadramento	Inadimplência financeira

Emissão	64ª série da 4ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Virgo Cia de Securitização (Antiga Isec Securitizadora S.A.)
Valor Total da Emissão	R\$ 140.000.000,00
Quantidade	140.000
Espécie	Com garantia real
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel
Data de Vencimento	15/12/2034
Remuneração	IPCA + 5,06 a.a.
Enquadramento	adimplência financeira

Emissão	306ª série e 307ª série da 4ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Virgo Cia de Securitização (Antiga Isec Securitizadora S.A.)
Valor Total da Emissão	R\$ 329.399.000,00
Quantidade	148.978 (1ª Série); 180.421 (2ª Série)
Espécie	N/A
Garantias	N/A

Data de Vencimento	15/10/2026 (306ª Série); 15/10/2028 (307ª Série)
Remuneração	IPCA + 6,4803% (306ª Série); IPCA + 6,9809% a.a (307ª Série)
Enquadramento	adimplência financeira

Emissão	436ª e 437ª Séries da 4ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Virgo Cia de Securitização (Antiga Isec Securitizadora S.A.)
Valor Total da Emissão	R\$ 70.000.000,00
Quantidade	40.000 (436ª Série); 30.000 (437ª Série)
Espécie	N/A
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis; Cessão Fiduciária de Quotas; Cessão Fiduciária de Recebíveis; Fiança
Data de Vencimento	19/02/2029 (436ª Série); 17/01/2029 (437ª Série)
Remuneração	IPCA + 7,69% (436ª Série); IPCA + 7,65% (437ª Série)
Enquadramento	adimplência financeira

Emissão	442ª série da 4ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Virgo Cia de Securitização (Antiga Isec Securitizadora S.A.)
Valor Total da Emissão	R\$ 700.000.000,00
Quantidade	700.000
Espécie	N/A
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
Data de Vencimento	15/02/2029
Remuneração	IPCA + 6,5954%
Enquadramento	adimplência financeira

Emissão	1ª e 2ª Séries da 5ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Virgo Cia de Securitização (Antiga Isec Securitizadora S.A.)
Valor Total da Emissão	R\$ 360.000.000,00
Quantidade	153.254 (1ª Série); 206.746 (2ª Série)
Espécie	N/A
Garantias	Fiança
Data de Vencimento	15/06/2029 (1ª Série); 15/06/2032 (2ª Série)
Remuneração	IPCA + 6,5000% (1ª Série); IPCA + 7,00% a.a (2ª Série)
Enquadramento	adimplência financeira

Emissão	Série Única da 6ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Virgo Cia de Securitização (Antiga Isec Securitizadora S.A.)
Valor Total da Emissão	R\$ 160.000.000,00
Quantidade	160.000
Espécie	N/A
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis
Data de Vencimento	20/04/2032
Remuneração	IPCA + 6,6973%
Enquadramento	adimplência financeira

Emissão	Série Única da 22ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Virgo Cia de Securitização (Antiga Isec Securitizadora S.A.)
Valor Total da Emissão	R\$ 300.000.000,00
Quantidade	300.000
Espécie	N/A
Garantias	N/A
Data de Vencimento	07/06/2027
Remuneração	100% da Taxa DI + 0,95%
Enquadramento	adimplência financeira

Emissão	6ª série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários Virgo Cia de Securitização (Antiga Nova Securitizadora)
Valor Total da Emissão	178.635.000,00
Quantidade	178
Espécie	N/A
Garantias	Penhor de quotas; Cessão Fiduciária; Fiança
Data de Vencimento	21/03/2038
Remuneração	IGPM + 6,25% a.a.
Enquadramento	Adimplência Financeira

Emissão	30ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários Virgo Cia de Securitização (Antiga Nova Securitizadora)
Valor Total da Emissão	83.000.000,00
Quantidade	83.000
Espécie	N/A
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Data de Vencimento	18/06/2034
Remuneração	100% da Taxa DI + 2,00% a.a. ate 19/04/2021 e 100% da Taxa DI + 3,00% a.a. até o vencimento
Enquadramento	Adimplência Financeira

Emissão	9ª série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Virgo Cia de Securitização (Antiga SCCI)
Valor Total da Emissão	R\$ 40.000.000,00
Quantidade	40
Espécie	N/A
Garantias	Alienação Fiduciária do Imóvel
Data de Vencimento	10/01/2019
Remuneração	IPCA + 10% a.a.
Enquadramento	Inadimplência financeira

Emissão	14ª série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Virgo Cia de Securitização (antiga SCCI - Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.)
Valor Total da Emissão	R\$ 43.235.000,00
Quantidade	40
Espécie	N/A
Garantias	Alienação Fiduciária do Imóvel
Data de Vencimento	10/10/2018
Remuneração	IPCA + 12,00% a.a.
Enquadramento	Inadimplência financeira

Emissão	16ª e 17ª série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Virgo Cia de Securitização (Antiga SCCI)
Valor Total da Emissão	R\$ 39.000.000,00
Quantidade	39
Espécie	N/A
Garantias	Alienação Fiduciária do Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações e Aval
Data de Vencimento	05/01/2021
Remuneração	100% da Taxa DI + 5% a.a.
Enquadramento	Inadimplência financeira

Série e Emissão	161ª e 162ª série da 2ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo II Cia de Securitização (antiga CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização) (161ª Série Vencida)
Valor Total da Emissão	R\$8.318.316,94
Taxa de Juros	IGP-M + 20,560446% a.a.(162ª Série)
Quantidade	1 (162ª Série)
Data de Vencimento	31/10/2020 (162ª Série)
Garantias	Fiança e Alienação Fiduciária de Unidades
Enquadramento	Inadimplência financeira

Série e Emissão	163ª e 164ª série da 2ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo II Cia de Securitização (antiga CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização)
Valor Total da Emissão	R\$26.145.408,52
Taxa de Juros	IGP-M + 8,58% a.a. (163ª Série) e IGP-M + 33,317511% a.a. (164ª Série)
Quantidade	77
Data de Vencimento	15/04/2019
Garantias	Fiança; Alienação Fiduciária e Hipoteca
Enquadramento	Inadimplência financeira

Série e Emissão	166ª série da 2ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo II Cia de Securitização (antiga CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização)
Valor Total da Emissão	R\$688.821.166,80
Taxa de Juros	TR + 6,38% a.a.
Quantidade	1
Data de Vencimento	01.12.2031
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis e Hipoteca (exclusivamente na hipótese de averbação do contrato de cessão)
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Emissão	170ª Séries da 2ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Virgo II Cia de Securitização (antiga CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização)
Valor Total da Emissão	R\$ 60.823.620,04
Quantidade	1
Espécie	N/A
Garantias	Diversas (Garantias previstas em cada CCB)
Data de Vencimento	03/12/2015

Remuneração	150% do DI
Enquadramento	inadimplência financeira

Série e Emissão	184ª e 185ª séries da 2ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo II Cia de Securitização (antiga CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização)
Valor Total da Emissão	R\$110.323.226,00
Taxa de Juros	TR + 6,5685% a.a. / Sem remuneração (respectivamente em relação as séries)
Quantidade	100
Data de Vencimento	01.07.2032
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis e Hipoteca (exclusivamente na hipótese de averbação do contrato de cessão)
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	188ª e 189ª séries da 2ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo II Cia de Securitização (antiga CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização)
Valor Total da Emissão	R\$40.735.107,05
Taxa de Juros	IGP-M + 11,00%% a.a. / IGP-M + 27,56%% a.a. (respectivamente em relação as séries)
Quantidade	121
Data de Vencimento	28.12.2019
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Aval e Hipoteca
Enquadramento	Inadimplência pecuniária

Série e Emissão	220ª e 221ª séries da 2ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo II Cia de Securitização (antiga CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização)
Valor Total da Emissão	R\$17.597.184,64
Taxa de Juros	IGP-M + 9,50% a.a./ IGP-M + 18,29877471%a.a.
Quantidade	52
Data de Vencimento	26.04.2017
Garantias	Fiança e Hipoteca
Enquadramento	Inadimplência pecuniária

Série e Emissão	232ª série da 2ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo II Cia de Securitização (antiga CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização)
Valor Total da Emissão	R\$2.349.721.484,39
Taxa de Juros	TR + 9,50% a.a.
Quantidade	7.049
Data de Vencimento	26.02.2031
Garantias	Hipoteca
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	234ª série da 2ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo II Cia de Securitização (antiga CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização)
Valor Total da Emissão	R\$1.649.721.485,09
Taxa de Juros	TR + 9,50% a.a.
Quantidade	4.949
Data de Vencimento	26.03.2031
Garantias	Hipoteca
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	239ª série da 2ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo II Cia de Securitização (antiga CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização)
Valor Total da Emissão	R\$191.580.692,00
Taxa de Juros	TR + 9,40% a.a.
Quantidade	191
Data de Vencimento	15.01.2030
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel e Aval
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	255ª série da 2ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo II Cia de Securitização (antiga CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização)
Valor Total da Emissão	R\$8.527.590,76
Taxa de Juros	IGP-M + 10,50% a.a.
Quantidade	25
Data de Vencimento	04.05.2027
Garantias	Cessão Fiduciária, Fiança e Hipoteca
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	258ª e 259ª séries da 2ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo II Cia de Securitização (antiga CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização)
Valor Total da Emissão	R\$33.185.707,67
Taxa de Juros	TR + 10,03% a.a. (1ª série) TR + 10,91% a.a. (2ª série)
Quantidade	32
Data de Vencimento	28.04.2041 (1ª série) e 28.10.2040 (2ª série)
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel e Hipoteca
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	260ª série da 2ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo II Cia de Securitização (antiga CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização)
Valor Total da Emissão	R\$12.050.708,70
Taxa de Juros	IPCA + 11,35% a.a.
Quantidade	12
Data de Vencimento	28.01.2031
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária e Fiança
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Emissão	269ª Séries da 2ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Virgo II Cia de Securitização (antiga CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização)
Valor Total da Emissão	R\$ 3.000.000,00
Quantidade	30
Espécie	N/A
Garantias	Cessão Fiduciária, Hipoteca e Aval
Data de Vencimento	17/12/2017
Remuneração	IPCA + 16% a.a.
Enquadramento	inadimplência financeira

Série e Emissão	303ª série da 2ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo II Cia de Securitização (antiga CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização)
Valor Total da Emissão	R\$34.982.225,20
Taxa de Juros	IPCA + 9% a.a.
Quantidade	3.500
Data de Vencimento	15/05/2028
Garantias	Penhor de Cotas e Penhor de direitos creditórios
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	1ª série da 15ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo Cia de Securitização (antiga Isec Secritizadora S.A.)
Valor Total da Emissão	R\$16.000.000,00
Taxa de Juros	IPCA + 13% a.a.
Quantidade	16.000
Data de Vencimento	20/07/2032
Garantias	Alienação Fiduciária e Cessão Fiduciária
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	2ª série da 15ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo Cia de Securitização (antiga Isec Secritizadora S.A.)
Valor Total da Emissão	R\$10.000.000,00
Taxa de Juros	IPCA + 13% a.a.
Quantidade	10.000
Data de Vencimento	20/07/2032
Garantias	Alienação Fiduciária e Cessão Fiduciária
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	Série Única da 78ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo Cia de Securitização (antiga Isec Secritizadora S.A.)
Valor Total da Emissão	R\$17.728.000,00
Taxa de Juros	IPCA + 8,2751% a.a.
Quantidade	17.728
Data de Vencimento	20/07/2032
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis e Alienação Fiduciária de Quotas
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	1ª e 2ª série da 80ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo Cia de Securitização (antiga Isec Secritizadora S.A.)
Valor Total da Emissão	R\$500.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 1,00% (1ª Série); 100% da Taxa DI + 1,20% (2ª Série)
Quantidade	376.616 (1ª Série); 123.384 (2ª Série)
Data de Vencimento	20/07/2032
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis e Alienação Fiduciária de Quotas

Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	1ª e 2ª série da 89ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo Cia de Securitização (antiga Isec Secritizadora S.A.)
Valor Total da Emissão	R\$700.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 1,25% (1ª Série); 100% da Taxa DI + 1,40% (2ª Série)
Quantidade	210.000 (1ª Série); 490.000 (2ª Série)
Data de Vencimento	10/03/2028 (1ª Série); 11/03/2030 (2ª Série)
Garantias	Fiança
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	série única da 92ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo Cia de Securitização (antiga Isec Secritizadora S.A.)
Valor Total da Emissão	R\$25.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 4,15% a.a
Quantidade	25.000
Data de Vencimento	28/03/2029
Garantias	Cessão Fiduciária
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	1ª e 2ª série da 112ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo Cia de Securitização (antiga Isec Secritizadora S.A.)
Valor Total da Emissão	R\$155.000.000,00 (1ª série) e R\$42.000.000,00 (2ª série)
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 2,38% a.a (1ª série) e 0,001% a.a (2ª série)
Quantidade	155.000 (1ª série) e 42.000 (2ª série)
Data de Vencimento	08/08/2028 (ambas)
Garantias	Alienação Fiduciária e Fiança
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	Série única da 113ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo Cia de Securitização (antiga Isec Secritizadora S.A.)
Valor Total da Emissão	R\$100.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 1,50% a.a
Quantidade	100.000
Data de Vencimento	16/11/2028
Garantias	N/A

Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	Série única da 143ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo Cia de Securitização (antiga Isec Secritizadora S.A.)
Valor Total da Emissão	R\$400.000.000,00
Taxa de Juros	IPCA + 9,0%
Quantidade	40.000
Data de Vencimento	13/02/2034
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	Série única da 162ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo Cia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$11.834.000,00
Taxa de Juros	8,000% a.a.
Quantidade	11.834
Data de Vencimento	20/07/2029
Garantias	Fiança
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	Série única da 186ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo Cia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$600.000.000,00
Taxa de Juros	97,50% da Taxa DI
Quantidade	600.000
Data de Vencimento	17/08/2029
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	Série única da 187ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo Cia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$18.400.000,00
Taxa de Juros	IPCA + 9,25%
Quantidade	18.400
Data de Vencimento	13/10/2034
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	Série única da 161ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo Cia de Securitização

Valor Total da Emissão	R\$8.281.000,00
Taxa de Juros	IPCA + 8,80%
Quantidade	8.281
Data de Vencimento	20/01/2034
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	Série única da 211ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo Cia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$100.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 1,8000% a.a.
Quantidade	100.000
Data de Vencimento	03/12/2031
Garantias	Fiança
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	Série única da 242ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo Cia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$100.000.000,00
Taxa de Juros	IPCA + 8,60% a.a.
Quantidade	100.000
Data de Vencimento	21/06/2032
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série	9ª, 10ª e 11ª séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis do agronegócio da Virgo II Cia de Securitização (Antiga Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização) (9ª e 10ª Séries Vencidas)
Valor Total da Emissão	R\$ 961.773.000,00
Remuneração	IPCA + 5,5914% a.a. para a 11ª série
Quantidade	961.773
Data de Vencimento	15.07.2025 para a 11ª série
Garantias	N/A
Enquadramento	adimplência pecuniária

Emissão	1ª série da 19ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da Virgo Cia de Securitização (Antiga Isec Securitizadora S.A.)
Valor Total da Emissão	R\$ 65.550.000,00
Quantidade	65.550
Espécie	N/A

Garantias	alienação fiduciária de imóveis; hipoteca; alienação fiduciária de ações; cessão fiduciária de recebíveis
Data de Vencimento	26/11/2025
Remuneração	100% Taxa DI + 3,7% a.a.
Enquadramento	adimplência financeira

Emissão	2ª série da 19ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da Virgo Cia de Securitização (Antiga Isec Securitizadora S.A.)
Valor Total da Emissão	R\$ 84.450.000,00
Quantidade	84.450
Espécie	N/A
Garantias	alienação fiduciária de imóveis; hipoteca; alienação fiduciária de ações; cessão fiduciária de recebíveis
Data de Vencimento	26/11/2025
Remuneração	IPCA + 5,18% a.a.
Enquadramento	adimplência financeira

Emissão	1ª série e 2ª série da 34ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da Virgo Cia de Securitização (Antiga Isec Securitizadora S.A.)
Valor Total da Emissão	R\$ 480.000.000,00
Quantidade	290.198 (1ª Série) e 189.802 (2ª Série)
Espécie	N/A
Garantias	N/A
Data de Vencimento	15/05/2028 (1ª Série) e 15/05/2031 (2ª Série)
Remuneração	IPCA + 4,9221% a.a (1ª Série) e IPCA + 5,2476% a.a (2ª Série)
Enquadramento	adimplência financeira

Emissão	1ª série da 37ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da Virgo Cia de Securitização (Antiga Isec Securitizadora S.A.)
Valor Total da Emissão	R\$ 500.000.000,00
Quantidade	500.000
Espécie	N/A
Garantias	Aval e Cessão Fiduciária
Data de Vencimento	15/05/2028
Remuneração	IPCA + 5,2893% a.a
Enquadramento	adimplência financeira

Emissão	1ª série e 2ª série da 56ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da Virgo Cia de Securitização (Antiga Isec Securitizadora S.A.)
Valor Total da Emissão	R\$ 433.447.000,00

Quantidade	290.638 (1ª Série); 142.809 (2ª Série)
Espécie	N/A
Garantias	N/A
Data de Vencimento	15/10/2026 (1ª Série); 16/10/2028 (1ª Série)
Remuneração	IPCA + 5,0653% (1ª Série); IPCA + 5,3628% a.a (2ª Série)
Enquadramento	adimplência financeira

Emissão	1ª Série, 2ª Série e 3ª Série da 95ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da Virgo Cia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 600.000.000,00
Quantidade	214.828 (1ª Série); 295.818 (2ª Série); 89.354(3ª Série)
Espécie	N/A
Garantias	N/A
Data de Vencimento	15/03/2027 (1ª Série); 15/03/2029 (2ª Série); 15/03/2032 (3ª Série)
Remuneração	IPCA + 5,6850% (1ª Série); IPCA + 5,9169% (2ª Série); IPCA + 6,0392%(3ª Série)
Enquadramento	adimplência financeira

Emissão	Série Única da 130ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da Virgo Cia de Securitização (Antiga Isec Securitizadora S.A.)
Valor Total da Emissão	R\$ 117.000.000,00
Quantidade	117.000
Espécie	N/A
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; Carta Fiança
Data de Vencimento	04/11/2025
Remuneração	100% da Taxa DI + 4,50% a.a
Enquadramento	adimplência financeira

Emissão	Série Única da 135ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da Virgo Cia de Securitização (Antiga Isec Securitizadora S.A.)
Valor Total da Emissão	R\$ 117.000.000,00
Quantidade	117.000
Espécie	N/A
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; Carta Fiança
Data de Vencimento	04/11/2025
Remuneração	100% da Taxa DI + 4,50% a.a
Enquadramento	adimplência financeira

Emissão	Série Única da 136ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da Virgo Cia de Securitização (Antiga Isec Securitizadora S.A.)
Valor Total da Emissão	R\$ 117.000.000,00
Quantidade	117.000

Espécie	N/A
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; Carta Fiança
Data de Vencimento	04/11/2025
Remuneração	100% da Taxa DI + 4,50% a.a
Enquadramento	adimplência financeira

Emissão	1ª série e 2ª série da 118 emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da Virgo Cia de Securitização (Antiga Isec Securitizadora S.A.)
Valor Total da Emissão	R\$ 80.000.000,00
Quantidade	56.200 (1ª Série); 23.800 (2ª Série)
Espécie	N/A
Garantias	Cessão Fiduciária
Data de Vencimento	19/09/2028 (1ª Série); 19/09/2028 (1ª Série)
Remuneração	100% da Taxa DI + 3,10% a.a (1ª Série); IPCA + 8,3630% (2ª Série)
Enquadramento	adimplência financeira

Emissão	1ª e 2ª Série da 156ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da Virgo Cia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 70.000.000,00
Quantidade	55.000 (1ª Série); 15.000 (2ª Série)
Espécie	N/A
Garantias	Cessão Fiduciária
Data de Vencimento	15/03/2028 (1ª Série); 15/03/2030 (2ª Série)
Remuneração	100% da Taxa DI + 2,50% a.a (1ª Série); 100% da Taxa DI + 4,25% a.a (2ª Série)
Enquadramento	adimplência financeira

Emissão	Série Única da 171ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da Virgo Cia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 300.000.000,00
Quantidade	300.000
Espécie	N/A
Garantias	N/A
Data de Vencimento	16/07/2029
Remuneração	100% da Taxa DI + 2,25%a.a.
Enquadramento	adimplência financeira

Emissão	1ª e 2ª e 3ª e 4ª Série da 182ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da Virgo Cia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 536.542.000,00
Quantidade	126.126. (1ª Série); 200.577 (2ª Série); 148.770 (3ª série); 61.069 (4ª série)

Espécie	N/A
Garantias	Alienação Fiduciária, Cessão Fiduciária e Fiança
Data de Vencimento	05/11/2026 (1ª Série); 05/11/2026 (2ª Série); 06/11/2028 (3ª série); 05/11/2030 (4ª série)
Remuneração	100% da Taxa DI + 0,29% a.a (1ª Série); 102,9% da Taxa DI (2ª Série); 100% da Taxa DI + 0,48% a.a (3ª série); 11,127% a.a (4ª série)
Enquadramento	adimplência financeira

Emissão	1ª e 2ª e 3ª Série da 203ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da Virgo Cia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 1.090.586.000,00
Quantidade	202.174 (1ª série); 84.901 (2ª série); 803.511 (3ª série);
Espécie	N/A
Garantias	Aval
Data de Vencimento	16/07/2029 (1ª série); 15/07/2031 (2ª série); 15/07/2031 (3ª série)
Remuneração	100% da Taxa DI + 0,50% a.a.(1ª série); 100% da Taxa DI + 0,60% a.a. (2ª série); 6,7469% a.a. (3ª série)
Enquadramento	adimplência financeira

Emissão	1ª e 2ª e 3ª Série da 211ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da Virgo Cia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 300.000.000,00
Quantidade	118.043 (1ª série); 126.863 (2ª série); 55.094 (3ª série);
Espécie	N/A
Garantias	Cessão Fiduciária e Fiança
Data de Vencimento	21/11/2029 (1ª série); 21/11/2029 (2ª série); 21/11/2029 (3ª série)
Remuneração	100% da Taxa DI + 2,30% a.a.(1ª série); IPCA + 9,1108% a.a. (2ª série); 14,6272% a.a. (3ª série)
Enquadramento	adimplência financeira

Emissão	Série Única da 224ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da Virgo Cia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 400.000.000,00
Quantidade	400.000
Espécie	N/A
Garantias	N/A
Data de Vencimento	24/11/2032
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,10% a.a.
Enquadramento	adimplência financeira

ANEXO VII

Declaração de que o Registro da Emissora se Encontra Atualizado na CVM

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Declaração Registro CVM

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), categoria S2, sob o n.º 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o n.º 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35300340949, ("**Companhia**"), neste ato representada nos termos do seu estatuto social, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da 248ª (ducentésima quadragésima oitava) emissão, em série única, da Companhia, cujo requerimento de registro foi submetido à CVM, sob o rito do registro automático de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários previsto no artigo 26, inciso VIII, "b", da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**"), por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada a investidores profissionais e qualificados, serve-se da presente para, nos termos do artigo 27, inciso II, da Resolução CVM 160, **declarar** que seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, concedido sob o n.º 728, na categoria S2, encontra-se atualizado.

São Paulo, 30 de janeiro de 2025.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: _____
Cargo: _____

DocuSign Envelope ID: 80582427084483

Assinado por: CLAUDIO NEVES SANTOS
CPF: 000000000
Plano: Registro Virgo

1) CVM Brasil: CVM - Regulamento de Registro Público de Brasil - RPB
2) BR
Empresa: AC SANTOS RPB-LS

ICP-Brasil

Nome: _____
Cargo: _____

DocuSign Envelope ID: 80582427084483

Assinado por: TALITA MEDeiros PITA CRESTANA
CPF: 000000000
Plano: Registro Virgo

1) CVM Brasil: CVM - Regulamento de Registro Público de Brasil - RPB
2) BR
Empresa: AC SANTOS RPB-LS

ICP-Brasil

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

Declaração da Emissora nos termos do Artigo 24 da Resolução CVM 160 e Instituição do Regime Fiduciário

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

(Artigo 24 da Resolução CVM 160 e Instituição do Regime Fiduciário)

A **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), categoria S2, sob o n.º 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o n.º 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35300340949, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Emissora**"), **declara**, nos termos **(a)** do artigo 24 e do item 16.10 do Anexo E da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**"), **(b)** do artigo 44 da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 60**") e **(c)** do artigo 2º do Anexo Normativo II e do inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60, na qualidade de Emissora, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da sua 248ª (ducentésima quadragésima oitava) emissão, em série única, lastreados em crédito imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com sede na Avenida Albert Einstein, n.º 627, Morumbi, CEP 05652-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.765.823/0001-30 ("**CRI**", "**Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente) que:

(a) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta;

(b) o prospecto preliminar da Oferta ("**Prospecto Preliminar**"), contém, assim como o prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**" e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, "**Prospectos**") conterá, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores, a respeito dos CRI, da Emissora e da Devedora, suas respectivas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes às suas respectivas atividades e quaisquer informações relevantes, sendo as informações necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(c) as informações prestadas e a serem prestadas ao mercado durante todo o prazo de distribuição no âmbito da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro de companhia securitizadora da Emissora e/ou que integrem o Prospecto Preliminar e o "*Termo de Securitização de Crédito Imobiliário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 248ª (Ducentésima Quadragésima Oitava) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Crédito Imobiliário devido pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein*" ("**Termo de Securitização**") ou venham a integrar o Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas divulgações, são e serão, conforme o caso, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(d) verificou a legalidade e a ausência de vícios na presente Oferta;

(e) o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160, o "*Código de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, conforme em vigor nesta data ("**Código ANBIMA**") e o "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, conforme em vigor nesta data ("**Regras e Procedimentos ANBIMA**" e, quando mencionado com o Código ANBIMA, os "**Normativos ANBIMA**");

(f) institui o regime fiduciário em favor dos Titulares de CRI sobre: (i) o Crédito Imobiliário decorrente da CCB e representado pela CCI, (ii) demais valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; (iii) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável; (iv) a Conta do Patrimônio Separado; e (v) o Fundo de Despesas, com a consequente constituição do patrimônio separado distinto, que não se confunde com o patrimônio comum da Emissora ("**Patrimônio Separado**"), sendo certo que o Patrimônio Separado destina-se especificamente ao pagamento dos CRI e das obrigações a ele relativas e que o Patrimônio Separado manter-se-á apartado

(g) verificou, em conjunto com os Coordenadores e os assessores legais contratados para a Oferta, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido, com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas pela Emissora no Prospecto Preliminar e a serem prestadas no Prospecto Definitivo da Oferta, bem como no Termo de Securitização, para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

Os termos utilizados com iniciais em maiúsculas tem o mesmo significado a eles atribuídos no Termo de Securitização.

São Paulo, 30 de janeiro de 2025.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Por:
Cargos:

Por:
Cargos:

ANEXO IX

Relatório de Classificação Definitiva de Risco da Emissão

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CONTATOS

Leonardo Albuquerque
Senior Credit Analyst ML
Analista Líder
leonardo.albuquerque@moodys.com

Nicole Salum
Director – Credit Analyst ML
Presidente do Comitê de Rating
nicole.salum@moodys.com

Gabriel Hoffmann
Associate
gabriel.hoffmann@moodys.com

SERVIÇO AO CLIENTE

Brasil
+55.11.3043.7300

COMUNICADO DE AÇÃO DE RATING

Moody’s Local Brasil atribui AAA.br (sf) à Série Única da 248ª Emissão de CRIs da Virgo Securitizadora (Risco Einstein)

AÇÃO DE RATING

São Paulo, 27 de fevereiro de 2025

A Moody’s Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda. (“Moody’s Local Brasil”) atribuiu hoje o rating definitivo AAA.br (sf) à Série Única da 248ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) emitidos pela Virgo Companhia de Securitização (“Virgo”, “Virgo Securitizadora”, ou “Securitizadora”).

Os CRIs são lastreados pelos créditos imobiliários originados na [Cédula de Crédito Bancário – Nº 6550413](#) (“Cédula de Crédito Bancário” ou “CCB”) e representado integralmente pela Cédula de Crédito Imobiliário (CCI). A CCB foi emitida pela [Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein](#) (“Einstein”, “Instituição” ou “Sociedade”, AAA.br estável). A qualidade de crédito da CCB reflete a qualidade de crédito consolidada do Einstein.

Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRIs são destinados pela Securitizadora exclusivamente para a integralização da CCB emitida pelo Einstein, que, por sua vez, utilizará integralmente os recursos obtidos para o pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos diretamente atinentes à construção, reforma, expansão e aquisição, bem como ao pagamento de aluguéis dos empreendimentos lastro nos imóveis, observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos empreendimentos lastro.

A(s) ação(ções) de rating está(ão) identificada(s) a seguir:

Emissor Instrumento	Rating atual	Perspectiva atual	Rating anterior	Perspectiva anterior
Virgo Companhia de Securitização				
Série Única da 248ª Emissão de CRIs	AAA.br (sf)	--	(P) AAA.br (sf)	--

Fundamentos do(s) rating(s)

O rating AAA.br (sf) atribuído à Série Única da 248ª Emissão de CRIs reflete a qualidade de crédito do Einstein (AAA.br estável) como devedor e emissor da CCB que compõe o lastro da operação, e responsável por cobrir todas as despesas da operação. Qualquer alteração no rating da CCB poderá levar a uma mudança no rating dos CRIs.

Os CRIs foram emitidos em janeiro de 2025, no valor de R\$ 400 milhões. O saldo de principal não está sujeito à atualização monetária, e sua remuneração estará atrelada a 97,5% da variação acumulada das taxas médias diárias de Depósitos Interfinanceiros (DI). O pagamento de juros será semestral, a partir de julho de 2025, e o pagamento de principal será realizado em sete parcelas semestrais iguais a partir de janeiro de 2027. O vencimento final da operação ocorrerá em janeiro de 2030, totalizando um prazo de cinco anos.

Os eventos de vencimento antecipado dos CRIs espelham os eventos de vencimento antecipado da CCB. O cronograma de pagamento dos CRIs espelha o fluxo de caixa programado do ativo subjacente, com dois dias úteis de defasagem a mais para acomodar as transferências de caixa. A taxa DI a ser paga foi determinada utilizando o mesmo período de DI sob a série da CCB subjacente, e a remuneração também é calculada utilizando o mesmo número de dias úteis. Para mitigar o risco de dois dias úteis adicionais de juros para o primeiro período de capitalização, a CCB incorporara dois dias úteis extras de juros acumulados, evitando qualquer possível descasamento das taxas de juros.

A Companhia efetuará os pagamentos devidos em razão da CCB diretamente na conta dos CRIs, que será mantida no [Itaú Unibanco S.A.](#) ("Itaú", AAA.br estável). O rating considera que os CRIs estão sob regime fiduciário por meio do qual os ativos que os lastreiam serão segregados de outros ativos da Virgo Securitizadora. Os ativos segregados são exclusivamente destinados aos pagamentos dos CRIs, assim como de determinadas taxas e despesas.

O Einstein é responsável por cobrir todas as despesas da operação. A Companhia autorizou a Securitizadora a reter, na conta do patrimônio separado, o montante para constituição do fundo de despesas, que terá saldo inicial de R\$ 100 mil e saldo mínimo de R\$ 50 mil. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do fundo de despesas venham a ser inferiores a este valor, a Virgo deverá encaminhar notificação à Companhia, solicitando a sua recomposição com o montante necessário para que os recursos sejam no mínimo iguais ao valor mínimo de R\$ 50 mil.

Sediada em São Paulo capital e fundada em 1955, Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein é uma associação civil sem fins lucrativos que opera majoritariamente no Sistema de Saúde no âmbito privado e público como prestador de serviços médico-hospitalares e de diagnósticos, além de atuar também em Ensino e Pesquisa e Inovação. Em 2023, a Instituição reportou 1.594 leitos operacionais (745 privados - geradores de receita - e 849 públicos), receita líquida de R\$ 5,4 bilhões e margem EBITDA ajustada de 18%.

Fatores que poderiam levar a uma elevação ou a um rebaixamento do(s) rating(s)

O rating dos CRIs está no patamar mais alto da escala e, portanto, não pode ser elevado.

O rating dos CRIs poderá ser rebaixado caso haja um rebaixamento do rating da CCB lastro da operação.

Metodologia

A metodologia utilizada nessas classificações foi a:

Metodologia de Rating para Operações Estruturadas - (25/oct/2023)

Visite a seção de metodologias em <https://moodyslocal.com.br/relatorios/metodologias-estruturas-analiticas-de-avaliacao/> para consultá-la.

Outras divulgações regulatórias

Classificação solicitada

O presente Comunicado de Ação de Rating é um Relatório de Classificação de Risco de Crédito, nos termos do disposto no artigo 16 da Resolução CVM no 9/2020, emitido pela Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda. ("Moody's Local Brasil").

O presente Comunicado de Ação de Rating não deve ser considerado como publicidade, propaganda, divulgação ou recomendação de compra, venda, manutenção ou negociação dos instrumentos objeto deste(s) rating(s).

Para atribuir e monitorar seus ratings, a principal fonte de informações utilizada pela Moody's Local Brasil é o próprio emissor, e seus agentes e consultores legais e financeiros. Tais informações incluem demonstrações financeiras periódicas, projeções financeiras, relatórios de análise da administração e similares, prospectos de emissão, e documentos e contratos comerciais, societários, jurídicos e de estruturação financeira. Em situações particulares, para complementar as informações recebidas do emissor, seus agentes e consultores, a Moody's Local Brasil pode utilizar informações de domínio público, incluindo informações publicadas por reguladores, associações setoriais, institutos de pesquisa, agentes setoriais ou de governo, e autarquias e órgãos públicos. Consulte a "Lista de Fontes de Informações Públicas" através do link www.moodylocal.com/country/br/regulatory-disclosures.

A Moody's Local Brasil adota todas as medidas necessárias para que as informações utilizadas na atribuição de ratings sejam de qualidade suficiente e provenientes de fontes que a Moody's Local Brasil considera confiáveis, incluindo fontes de terceiros, quando apropriado. No entanto, a Moody's Local Brasil não realiza serviços de auditoria, e não pode realizar, em todos os casos, verificação ou confirmação independente das informações recebidas nos processos de rating. A Moody's Local Brasil reserva o direito de retirar o(s) rating(s) quando, em sua opinião, (i) as informações disponíveis para a atribuição do(s) rating(s) são incorretas, insuficientes, ou inadequadas para avaliar a qualidade de crédito do(s) emissor(es) ou emissão(ões), seja em termos de precisão factual, quantidade e/ou qualidade; e/ou (ii) quando seja improvável que tais informações permaneçam disponíveis à Moody's Local Brasil no futuro próximo.

A Moody's Local Brasil não conduz qualquer avaliação de due diligence relacionada a ativos subjacentes ou instrumentos financeiros ('Avaliação(ões) de Due Diligence').

Ao atribuir e/ou monitorar ratings de produtos financeiros estruturados, a Moody's Local Brasil pode receber, a depender da natureza da transação, relatórios e informações de terceiros elaborados a pedido do emissor ou seus agentes e consultores. Estes relatórios podem ter sido elaborados por instituições financeiras, empresas de auditoria, empresas de contabilidade, e escritórios de advocacia, dentre outros. A Moody's Local Brasil utiliza estes relatórios e informações de terceiros somente na medida em que acredita que sejam confiáveis para o uso pretendido. A Moody's Local Brasil não audita nem verifica de forma independente estes relatórios e informações de terceiros e não faz nenhuma declaração nem garantia, explícita ou implícita, quanto à exatidão, pontualidade, integridade, comercialização ou adequação para qualquer finalidade específica destes relatórios e informações de terceiros. Estes relatórios tiveram impacto neutro sobre o(s) rating(s).

Para atribuir e monitorar ratings de produtos financeiros estruturados, a análise da Moody's Local Brasil pode incluir, a depender da natureza da transação, uma avaliação das características e do desempenho do colateral para determinar sua perda esperada, uma gama de perdas esperadas e/ou fluxos de caixa esperados. A depender da natureza da transação, a Moody's Local Brasil pode também estimar os fluxos de caixa ou as perdas esperadas do colateral utilizando uma ferramenta quantitativa que leva em consideração reforço de crédito, ordem de alocação de recursos, e outras características estruturais, para derivar a perda esperada para cada emissão com rating atribuído.

O(s) Rating(s) foi(foram) divulgado(s) para a(s) entidade(s) classificada(s) ou seu(s) agente(s) designado(s) previamente a sua publicação ou distribuição, e atribuído(s) sem alterações decorrentes dessa divulgação.

Acesse o Formulário de Referência da Moody's Local Brasil, disponível em www.moodyslocal.com/country/br/regulatory-disclosures, para consultar as circunstâncias que, no entender da Moody's Local Brasil, podem gerar real ou potencial conflito de interesses, ou a percepção de conflito de interesses (item 9 do Formulário de Referência).

A Moody's Local Brasil pode ter prestado Outro(s) Serviço(s) Permitido(s) à(s) entidade(s) classificada(s), no período de 12 meses que antecedeu esta Ação de Rating. Consulte o relatório "Lista de Serviços Auxiliares e Outros Serviços Permitidos, Prestados pela Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda.", através do link www.moodyslocal.com/country/br/regulatory-disclosures, para mais informações.

Algumas entidades classificadas pela Moody's Local Brasil possuíram ou possuem ratings atribuídos e/ou monitorados por outras agências de rating consideradas partes relacionadas à Moody's Local Brasil no período de 12 meses que antecedeu esta Ação de Rating. Consulte o relatório "Serviços Prestados às Entidades com Rating Atribuído por Partes Relacionadas à Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda.", através do link www.moodyslocal.com/country/br/regulatory-disclosures, para mais informações em relação a eventuais serviços prestados à(s) entidade(s) classificada(s).

As datas de atribuição do(s) rating(s) inicial(is) e da última Ação de Rating encontram-se indicadas na tabela abaixo:

Virgo Companhia de Securitização – Série Única da 248ª Emissão de CRIs		
	Data de Atribuição do Rating Inicial	Data da Última Ação de Rating
Série Única da 248ª Emissão de CRIs	03/02/2025	03/02/2025

Os ratings da Moody's Local Brasil são monitorados constantemente. Todos os ratings da Moody's Local Brasil são revisados pelo menos uma vez a cada período de 12 meses, e atualizados quando necessário.

Consulte a página www.moodylocal.com/country/br/regulatory-disclosure para saber se a(s) entidade(s) classificada(s) ou parte(s) a ela(s) relacionada(s) foi(foram) responsável(eis) por mais de 5% da receita anual da Moody's Local Brasil no exercício anterior.

Consulte o documento Escalas de Rating do Brasil, da Moody's Local Brasil, disponível em <https://moodylocal.com.br/>, para mais informações sobre o significado de cada categoria de rating e a definição de *default* e de recuperação, dentre outras.

As divulgações regulatórias contidas neste Comunicado de Ação de Rating são aplicáveis ao(s) rating(s) e, quando houver, também à perspectiva ou à revisão do(s) respectivo(s) rating(s).

Para consultar divulgações regulatórias adicionais, acesse a página <http://www.moodylocal.com/country/br/regulatory-disclosures>.

© 2025 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. e/ou suas licenciadas e afiliadas (em conjunto, "MOODY'S"). Todos os direitos reservados.

OS RATINGS DE CRÉDITO ATRIBUÍDOS PELAS AFILIADAS DE RATINGS DE CRÉDITO DA MOODY'S SÃO AS OPINIÕES ATUAIS DA MOODY'S SOBRE O RISCO FUTURO RELATIVO DE CRÉDITO DE ENTIDADES, COMPROMISSOS DE CRÉDITO, DÍVIDA OU VALORES MOBILIÁRIOS EQUIVALENTES À DÍVIDA, DE MODO QUE OS MATERIAIS, PRODUTOS, SERVIÇOS E AS INFORMAÇÕES PUBLICADAS, OU DE ALGUMA FORMA DISPONIBILIZADAS, PELA MOODY'S (COLETIVAMENTE "MATERIAIS") PODEM INCLUIR TAIS OPINIÕES ATUAIS. A MOODY'S DEFINE RISCO DE CRÉDITO COMO O RISCO DE UMA ENTIDADE NÃO CUMPRIR COM AS SUAS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS E FINANCEIRAS NA DEVIDA DATA DE VENCIMENTO E QUAISQUER PERDAS FINANCEIRAS ESTIMADAS EM CASO DE INADIMPLEMENTO ("DEFAULT"). VER A PUBLICAÇÃO APLICÁVEL DA MOODY'S RELACIONADA AOS SÍMBOLOS E DEFINIÇÕES DE RATINGS DE CRÉDITO PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS TIPOS DE OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS E FINANCEIRAS ENDEREÇADAS PELOS RATINGS DE CRÉDITO DA MOODY'S INVERTORS SERVICE. OS RATINGS DE CRÉDITO NÃO TRATAM DE QUALQUER OUTRO RISCO, INCLUINDO, MAS NÃO SE LIMITANDO A: RISCO DE LIQUIDEZ, RISCO DE VALOR DE MERCADO OU VOLATILIDADE DE PREÇOS. OS RATINGS DE CRÉDITO, AS AVALIAÇÕES E OUTRAS OPINIÕES CONTIDAS NOS MATERIAIS DA MOODY'S NÃO SÃO DECLARAÇÕES SOBRE FATOS ATUAIS OU HISTÓRICOS. OS MATERIAIS DA MOODY'S PODERÃO TAMBÉM INCLUIR ESTIMATIVAS DO RISCO DE CRÉDITO BASEADAS EM MODELOS QUANTITATIVOS E OPINIÕES RELACIONADAS OU COMENTÁRIOS PUBLICADOS PELA MOODY'S ANALYTICS, INC. E/OU SUAS AFILIADAS. OS RATINGS DE CRÉDITO, AS AVALIAÇÕES, OUTRAS OPINIÕES E MATERIAIS NÃO CONSTITUEM OU FORNECEM ACONSELHAMENTO FINANCEIRO OU DE INVESTIMENTO. OS RATINGS DE CRÉDITO DA MOODY'S, AS AVALIAÇÕES, OUTRAS OPINIÕES E MATERIAIS NÃO CONFIGURAM E NÃO PRESTAM RECOMENDAÇÕES PARA A COMPRA, VENDA OU DETENÇÃO DE UM DETERMINADO VALOR MOBILIÁRIO. OS RATINGS DE CRÉDITO DA MOODY'S, AS AVALIAÇÕES, OUTRAS OPINIÕES E MATERIAIS NÃO CONSTITUEM RECOMENDAÇÕES SOBRE A ADEQUAÇÃO DE UM INVESTIMENTO PARA UM DETERMINADO INVESTIDOR. A MOODY'S ATRIBUI SEUS RATINGS DE CRÉDITO, SUAS AVALIAÇÕES E OUTRAS OPINIÕES, E DIVULGA, OU DE ALGUMA FORMA DISPONIBILIZA, OS SEUS MATERIAIS ASSUMINDO E PRESSUPONDO QUE CADA INVESTIDOR FARÁ O SEU PRÓPRIO ESTUDO, COM A DEVIDA DILIGÊNCIA, E PROCEDERÁ À AVALIAÇÃO DE CADA VALOR MOBILIÁRIO QUE TENHA A INTENÇÃO DE COMPRAR, DETER OU VENDER.

OS RATINGS DE CRÉDITO DA MOODY'S, SUAS AVALIAÇÕES, OUTRAS OPINIÕES E MATERIAIS NÃO SÃO DESTINADAS PARA O USO DE INVESTIDORES DE VAREJO E SERIA IMPRUDENTE E INADEQUADO AOS INVESTIDORES DE VAREJO USAR OS RATINGS DE CRÉDITO, AS AVALIAÇÕES, OUTRAS OPINIÕES OU MATERIAIS DA MOODY'S AO TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO. EM CASO DE DÚVIDA, O INVESTIDOR DEVERÁ ENTRAR EM CONTATO COM UM CONSULTOR FINANCEIRO OU OUTRO CONSULTOR PROFISSIONAL.

TODAS AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE DOCUMENTO ESTÃO PROTEGIDAS POR LEI, INCLUINDO, ENTRE OUTROS, OS DIREITOS DE AUTOR, E NÃO PODEM SER COPIADAS, REPRODUZIDAS, ALTERADAS, RETRANSMITIDAS, TRANSMITIDAS, DIVULGADAS, REDISTRIBUÍDAS OU REVENDIDAS POR QUALQUER UM DESTES FINS, NO TODO OU EM PARTE, POR QUALQUER FORMA OU MEIO, POR QUALQUER PESSOA, SEM O CONSENTIMENTO PRÉVIO, POR ESCRITO, DA MOODY'S, PARA FINS DE CLAREZA, NENHUMA INFORMAÇÃO CONTIDA AQUI PODE SER UTILIZADA PARA DESENVOLVER, PERFEIÇOAR, TREINAR OU RETREINAR QUALQUER PROGRAMA DE SOFTWARE OU BANCO DE DADOS, INCLUINDO, MAS NÃO SE LIMITANDO A, QUALQUER SOFTWARE DE INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL, APRENDIZADO DE MÁQUINA OU PROCESSAMENTO DE LINGUAGEM NATURAL, ALGORITMO, METODOLOGIA E/OU MODELO.

OS RATINGS DE CRÉDITO, AS AVALIAÇÕES, OUTRAS OPINIÕES E MATERIAIS DA MOODY'S NÃO SÃO DESTINADOS PARA O USO, POR QUALQUER PESSOA, COMO UMA REFERÊNCIA ("BENCHMARK"), JÁ QUE ESTE TERMO É DEFINIDO APENAS PARA FINS REGULATÓRIOS E, PORTANTO, NÃO DEVEM SER UTILIZADOS DE QUALQUER MODO QUE POSSA RESULTAR QUE SEJAM CONSIDERANDOS REFERÊNCIAS (BENCHMARK).

Toda a informação contida neste documento foi obtida pela MOODY'S junto de fontes que esta considera precisas e confiáveis. Contudo, devido à possibilidade de erro humano ou mecânico, bem como outros fatores, a informação contida neste documento é fornecida no estado em que se encontra ("AS IS"), sem qualquer tipo de garantia, seja de que espécie for. A MOODY'S adota todas as medidas necessárias para que a informação utilizada para a atribuição de ratings de crédito seja de suficiente qualidade e provenha de fontes que a MOODY'S considera confiáveis, incluindo, quando apropriado, terceiros independentes. Contudo, a MOODY'S não presta serviços de auditoria e não pode, em todos os casos, verificar ou confirmar, de forma independente, as informações recebidas nos processos de ratings de crédito ou na preparação de seus Materiais.

Na medida do permitido por lei, a MOODY'S e seus administradores, membros dos órgãos sociais, empregados, agentes, representantes, titulares de licenças e fornecedores não aceitam qualquer responsabilidade perante qualquer pessoa ou entidade relativamente a quaisquer danos ou perdas, indiretos, especiais, consequenciais ou incidentais, decorrentes ou relacionados com a informação aqui incluída ou pelo uso, ou pela inaptidão de usar tal informação, mesmo que a MOODY'S ou os seus administradores, membros dos órgãos sociais, empregados, agentes, representantes, titulares de licenças ou fornecedores sejam informados com antecedência da possibilidade de ocorrência de tais perdas ou danos, incluindo, mas não se limitando a: (a) qualquer perda de lucros presentes ou futuros; ou (b) qualquer perda ou dano que ocorra em que o instrumento financeiro relevante não seja objeto de um rating de crédito específico atribuído pela MOODY'S.

Na medida do permitido por lei, a MOODY'S e seus administradores, membros dos órgãos sociais, empregados, agentes, representantes, titulares de licenças e fornecedores não aceitam qualquer responsabilidade por quaisquer perdas ou danos, diretos ou compensatórios, causados a qualquer pessoa ou entidade, incluindo, entre outros, por negligência (mas excluindo fraude, conduta dolosa ou qualquer outro tipo de responsabilidade que, para que não subsistam dúvidas, por lei, não possa ser excluída) por parte de, ou qualquer contingência dentro ou fora do controle da, MOODY'S ou de seus administradores, membros de órgão sociais, empregados, agentes, representantes, titulares de licenças ou fornecedores, decorrentes ou relacionadas com a informação aqui incluída, ou pelo uso, ou pela inaptidão de usar tal informação.

A MOODY'S NÃO PRESTA NENHUMA GARANTIA, EXPRESSA OU IMPLÍCITA, QUANTO À PRECISÃO, ATUALIDADE, COMPLETUDE, VALOR COMERCIAL OU ADEQUAÇÃO A QUALQUER FIM ESPECÍFICO DE QUALQUER RATING DE CRÉDITO, AVALIAÇÃO, OUTRA OPINIÃO OU INFORMAÇÕES DADAS OU PRESTADAS, POR QUALQUER MEIO OU FORMA, PELA MOODY'S.

A Moody's Investors Service, Inc., uma agência de rating de crédito, subsidiária integral da Moody's Corporation ("MCO"), pelo presente, divulga que a maioria dos emissores de títulos de dívida (incluindo obrigações emitidas por entidades privadas e por entidades públicas locais, outros títulos de dívida, notas promissórias e papel comercial) e de ações preferenciais classificadas pela Moody's Investors Service, Inc., acordaram, antes da atribuição de qualquer rating de crédito, pagar à Moody's Investors Service, Inc., para fins de avaliação de ratings de crédito e serviços prestados por esta agência.. A MCO e todas as entidades que emitem ratings sob a marca (Moody's Ratings") também mantêm políticas e procedimentos destinados a preservar a independência dos ratings de crédito e processos de ratings de crédito da Moody's Ratings. São incluídas anualmente no website ir.moody's.com, sob o título "Investor Relations — Corporate Governance — Charter Documents — Director and Shareholder Affiliation Policy" informações acerca de certas relações que possam existir entre administradores da MCO e as entidades classificadas com ratings de crédito e entre as entidades que possuem ratings da Moody's Investors Service, Inc. e que também informaram publicamente à SEC (Security and Exchange Commission — EUA) que detêm participação societária maior que 5% na MCO.

Moody's SF Japan K.K., Moody's Local AR Agente de Calificación de Riesgo S.A., Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco LTDA, Moody's Local MX S.A. de C.V. I.C.V., Moody's Local PE Clasificadora de Riesgo S.A., e Moody's Local PA Clasificadora de Riesgo S.A. (coletivamente, as "Moody's Non-NRSRO CRAs") são todas subsidiárias de agências de classificação de risco integralmente detidas de forma indireta pela MCO. Nenhuma das Moody's Non-NRSRO CRAs é uma Organização de Classificação de Risco Estatístico Nacionalmente Reconhecida (NRSRO).

Termos adicionais apenas para a Austrália: qualquer publicação deste documento na Austrália será feita nos termos da Licença para Serviços Financeiros Australiana da afiliada da MOODY's, a Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657AFSL 336969 e/ou pela Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (conforme aplicável). Este documento deve ser fornecido apenas a distribuidores ("wholesale clients"), de acordo com o estabelecido pelo artigo 761G da Lei Societária Australiana de 2001. Ao continuar a acessar esse documento a partir da Austrália, o usuário declara e garante à MOODY'S que é um distribuidor ou um representante de um distribuidor, e que não irá, nem a entidade que representa irá, direta ou indiretamente, divulgar este documento ou o seu conteúdo a clientes de varejo, de acordo com o significado estabelecido pelo artigo 761G da Lei Societária Australiana de 2001. O rating de crédito da Moody's é uma opinião em relação à idoneidade creditícia de uma obrigação de dívida do emissor e não diz respeito às ações do emissor ou qualquer outro tipo de valores mobiliários disponíveis para investidores de varejo.

Termos adicionais apenas para a Índia: Os ratings de crédito da Moody's, avaliações, outras opiniões e Materiais não têm a intenção de ser, e não devem ser, utilizadas ou consideradas, por usuários localizados na Índia em relação a valores mobiliários listados ou propostos para listagem em bolsas de valores indianas.

Termos adicionais referentes a *Second Party Opinions* ("SPO") e *Avaliações Net Zero* ("NZA") (conforme definido nos Símbolos e Definições de Rating da Moody's Ratings): Por favor, observe que as SPOs e as NZAs não são um 'rating de crédito'. A emissão de SPOs não é uma atividade regulamentada em muitas jurisdições, incluindo Singapura. JAPÃO: No Japão, o desenvolvimento e a oferta de SPOs se enquadram na categoria de 'Negócios Auxiliares', não em 'Negócios de Rating de Crédito', e não estão sujeitos às regulamentações aplicáveis aos 'Negócios de Rating de Crédito' sob a Lei de Instrumentos Financeiros e Câmbio do Japão e suas regulamentações relevantes. RPC: Qualquer SPO: (1) não constitui uma Avaliação de Bônus Verde da RPC conforme definido por quaisquer leis ou regulamentos relevantes da RPC; (2) não pode ser incluído em nenhum documento de declaração de registro, circular de oferta, prospecto ou qualquer outro documento enviado às autoridades reguladoras da RPC ou utilizado de outra forma para atender a qualquer requisito de divulgação regulatória da RPC; e (3) não pode ser utilizado na RPC para qualquer fim regulatório ou para qualquer outro fim que não seja permitido pelas leis ou regulamentos relevantes da RPC. Para os fins deste aviso legal, "RPC" refere-se ao continente da República Popular da China, excluindo Hong Kong, Macau e Taiwan.

ANEXO X

Demonstrações Financeiras da Devedora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein										
CNPJ nº 60.765.823/0001-30										
RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO										
Contexto Externo Em 2023, o crescimento do PIB de 2,9% foi acima do previsto, com inflação, taxa de câmbio e juros em queda e bom desempenho da balança comercial. Já no setor de saúde o ano foi de busca pelos operadores de planos de saúde ao reequilíbrio dos resultados operacionais, afetados pela elevação da sinistralidade e dificuldade em repassar os prêmios. Esta necessidade gerou um relacionamento mais complexo com os prestadores de serviço em função das medidas adotadas para readequar os fluxos financeiros aos recursos disponíveis. Dados da Agência Nacional de Saúde Suplementar (ANS) mostram um aumento de 1,7% e 8,0% respectivamente no número de beneficiários de planos de saúde e dos exclusivamente odontológicos, totalizando 50,9 milhões e 32,6 milhões de beneficiários, mas o crescimento dos planos de saúde aconteceu entre os de menor valor. O período em curso é de uma reorganização profunda, pois embora o número de beneficiários tenha crescido, os resultados operacionais líquidos do setor das operadoras permaneceram negativos. Os déficits operacionais foram compensados pelos resultados financeiros, que se beneficiaram com os juros elevados, mas não são uma solução de longo prazo para a sustentabilidade. Um dos aspectos que tem contribuído para o desequilíbrio financeiro dos planos de saúde foi a inclusão de 31 novos itens no rol de procedimentos da ANS, que aumentaram substancialmente os custos da cobertura nas faixas etárias mais baixas. Apesar da redução das atividades de fusões e aquisições em 2023 no setor de saúde, tal segmento continua a sua consolidação em áreas como oftalmologia, ortopedia, nefrologia e reprodução humana. Relatório da Administração Em 2023, o Einstein focou a sua estratégia no reforço dos seus diferenciais no segmento de assistência à saúde privada, evoluiu no desenvolvimento de modelos assistenciais integrados e expandiu a rede na saúde pública. Após visitas a organizações de assistência à saúde, ensino e pesquisa em outros países, foram identificadas oportunidades de explorar as sinergias entre essas áreas e de aprofundar o investimento em tecnologias de maior densidade. O Einstein foi novamente ranqueado como o melhor hospital da América Latina no <i>World's Best Hospitals</i> 2024 da revista <i>Newsweek</i> , subindo 6 posições em relação à classificação do ano anterior e obtendo a 28ª colocação mundial. Como parte da revisão estratégica e da estrutura organizacional realizada em 2022, implantou-se o Sistema de Saúde Einstein, responsável por todas as atividades do cuidado privado e público, e introduziu-se a matricialidade, com unidades responsáveis por diversos produtos, como hospitalares, de medicina diagnóstica e ambulatoriais, e serviços, como prática médica, experiência do paciente, <i>etc.</i> , com o intuito de tornar mais assertivas e equitativas as práticas entre os segmentos. Embora ainda em fase inicial, observa-se uma redução das diferenças dos indicadores de desempenho entre o Cuidado Público e Privado, particularmente de qualidade e segurança dos pacientes e colaboradores. Estabeleceu-se um acordo com a Bradesco Seguros para construção de um Hospital Geral de 300 leitos na zona sul da cidade de São Paulo, voltado para diversas especialidades médicas, que deve ser concluído em 2028. Durante o ano de 2023, o Einstein permaneceu com a gestão de 2 hospitais e 26 unidades ambulatoriais de saúde pública para a Secretaria Municipal de Saúde de São Paulo e de um hospital para a Secretaria Municipal de Saúde de Aparecida de Goiânia. No período, foram realizados 5,2 milhões de atendimentos na Atenção Primária e Rede Ambulatorial, bem como										
BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022 <i>(Em milhares de Reais)</i>										
		Nota	2023	2022			Nota	2023	2022	
Ativo					Passivo					
Circulante					Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa							11	178.731	172.068	
Aplicações e fundos de investimentos					5	913.434	736.019	12	838.084	691.593
Contas a receber de clientes					6	1.396.681	1.141.802	13	441.814	383.298
Estoques					7	186.217	160.823	14	58.233	47.147
Adiantamentos a empregados						17.233	17.691	15	31.021	34.110
Outros ativos						86.019	87.543		31.803	32.657
Total do ativo circulante						2.647.076	2.166.021	24	8.660	-
Não circulante								10	45.427	46.183
Aplicações e fundos de investimentos					5	530.568	895.817		63.594	32.645
Contas a receber de clientes					6	24.956	28.099	Total do passivo circulante		
Depósitos judiciais					16	69.662	78.543		1.697.367	1.439.701
Imóveis disponíveis para venda						3.521	3.521	Não circulante		
Outros ativos						18.076	17.085			
						646.783	1.023.065	11	1.008.465	1.205.117
Investimentos						26.268	13.691	15	36.150	33.610
Imobilizado					8	3.620.260	3.379.725	16	23.326	17.215
Intangível					9	682.382	586.228	13	5.710	18.862
Direito de uso					10	223.040	246.906	10	13.748	13.728
						4.551.950	4.226.550	24	34.580	-
						5.198.733	5.249.615	10	206.599	220.936
Total do ativo não circulante									7.490	3.526
						5.198.733	5.249.615	Total do passivo não circulante		
									1.336.068	1.512.994
Total do ativo						7.845.809	7.415.636	Total do passivo		
									3.033.435	2.952.695
								17		
									4.462.941	4.147.698
									349.433	315.243
									4.812.374	4.462.941
									7.845.809	7.415.636
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.										
DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS ABRANGENTES - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022 <i>(Em milhares de Reais)</i>										
		Nota	2023	2022			2023	2022		
Receitas operacionais líquidas					Superávit do exercício		349.433	315.243		
Atividade hospitalar e de					Resultado abrangente		349.433	315.243		
medicina diagnóstica		18	4.813.659	4.357.163	As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.					
Atividade de ensino e pesquisa		18	400.004	330.082	DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022 <i>(Em milhares de Reais)</i>					
Outras receitas operacionais		18	163.527	224.251						
			5.377.190	4.911.496						
Custos e despesas operacionais										
Medicamentos, materiais										
e gasoterapia		19	(1.149.778)	(1.134.059)						
Pessoal, encargos sociais,										
benefícios e terceiros		20	(2.945.379)	(2.649.330)						
Despesas gerais		21	(461.618)	(432.343)						
Depreciação e amortização		8, 9 e 10	(429.247)	(367.354)						
Programa de Apoio ao										
Desenvolvimento Institucional - SUS		4	(20.295)	17.056						
			(5.006.317)	(4.566.030)						
Superávit operacional			370.873	345.466						
Resultado financeiro										
Receitas financeiras		23	218.640	108.655						
Despesas financeiras		23	(240.080)	(138.878)						
			(21.440)	(30.223)						
Superávit do exercício			349.433	315.243						
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.										
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS <i>(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)</i>										
1. CONTEXTO OPERACIONAL A Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein, designada "Sociedade", foi criada em 1955 e o Hospital Israelita Albert Einstein inaugurado em 1971. A Sociedade é uma associação civil sem fins lucrativos, com sede e foro em São Paulo - SP, dedicada à assistência da saúde, nos setores público e privado, por meio de 76 unidades médico-hospitalares, de medicina diagnóstica e ambulatoriais, bem como à consultoria, responsabilidade social, de ensino, pesquisa e inovação, com permanente compromisso com a qualidade e excelência. Sediada em São Paulo (SP), suas atividades se estendem pelos estados de São Paulo, Goiás, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Pernambuco e Bahia. Reconhecido como de Utilidade Pública nos níveis municipal, estadual e federal, o Einstein possui o Certificado de Entidade Beneficente de Assistência Social (CEBAS) concedido pelo Ministério da Saúde. O Einstein, colabora com o Sistema Único de Saúde (SUS) por meio do Programa de										
261,3 mil pacientes-dia nos serviços hospitalares, um aumento de, respectivamente, 3,5% e 6,2% em relação ao ano anterior. Para a execução destas atividades, o Einstein recebeu subvenções no valor de R\$ 1,3 bilhão. Em dezembro, o Estado da Bahia celebrou um contrato com o Einstein para a gestão do Hospital Ortopédico do Estado, o maior hospital estadual especializado em Ortopedia e Traumatologia do Brasil, que contará com 212 leitos e gerará 1,3 mil empregos. O Einstein mantém 19 creditações e certificações relacionadas com as suas atividades médicas, assistenciais e operacionais. Em 2023 foi a primeira instituição na América Latina a receber a certificação pelo <i>International Accreditation System for Interventional Oncology Services</i> (IASIOS), a principal em boas práticas e excelência clínica para serviços de radiologia intervencionista envolvidos em tratamentos oncológicos. No processo do <i>Foundation for the Accreditation of Cellular Therapy</i> (FACT), o Einstein conquistou sua quarta reacreditação para transplantes Autólogos e Alogênicos em pacientes pediátricos e adultos, além de obter pela primeira vez a acreditação em Terapia Avançada, tornando-se pioneiro na América Latina. Além disso, 9 unidades de atenção primária da rede de saúde pública na cidade de São Paulo administradas pelo Einstein foram certificadas pela Organização Nacional de Acreditação (ONA - nível I). Em dezembro, o Einstein firmou novos compromissos com a ONU, voltados para a redução das emissões de dióxido de carbono, a preservação da Amazônia e o aumento dos investimentos em saúde mental. Segundo avaliação de boas práticas de ASG realizada pela <i>S&P Global Ratings</i> , o Einstein foi considerado a melhor Instituição da América Latina, obtendo uma pontuação de 77/100. O Einstein ocupa também o 3º lugar no <i>ranking</i> mundial no setor de saúde. No âmbito do Programa de Apoio ao Desenvolvimento Institucional do SUS – PROADI-SUS, contrapartida oferecida pelo Einstein por sua imunidade tributária, o Einstein despendeu R\$ 374,2 milhões em 38 projetos, nas áreas de assistência especializada, estudos de avaliação de incorporação de tecnologia, pesquisas de interesse público em saúde, capacitação de recursos humanos e desenvolvimento de técnicas e operação de gestão em serviços de saúde. O valor dispendido no triênio 2021-2023 foi de R\$ 938,8 milhões. O Einstein, como parte de sua missão, contribui para o avanço do setor de saúde, compartilhando conhecimentos e experiências em assistência e gestão por meio da sua consultoria. Em 2023, foram realizados 15 projetos no setor público, apoiando Secretarias Municipais, Estaduais e hospitais dedicados ao SUS. O Einstein dedicou-se a oferecer conteúdo e produtos que promovam a aprendizagem colaborativa e a expansão de suas atividades de Ensino com a adoção de práticas inovadoras e inaugurou-se uma nova unidade de Ensino em Goiânia, elevando-as para 12. O Ensino teve 23,7 mil alunos pagantes, sendo 1,3 mil de graduação, 8,6 mil de pós-graduação <i>lato sensu</i> , 11,2 mil de produtos digitais, 900 de escola técnica e 1,7 mil de outras atividades, um aumento de 33,2% em relação a 2022. No ano, iniciaram-se novos cursos de graduação em Odontologia, Administração e Engenharia Biomédica. A receita do Ensino foi de R\$ 360,2 milhões, aumento de 16,6% quando comparada ao ano anterior. O principal determinante do crescimento foi o número de alunos. Na área de pesquisa, o número de citações em publicações científicas atingiu 5.822, uma redução de 16,7% quando comparado ao ano de 2022, que se beneficiou da quantidade relacionada à COVID-19. Dentre os trabalhos publicados, 921 foram em periódicos de Fator de Impacto (FI) > 1, dos quais 21 em periódicos com FI entre 30 e 203. Durante o ano, foram aprovados 284 novos projetos de pesquisa, concluídos 181 e 888 continuam em anda-										
DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS ABRANGENTES - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022 <i>(Em milhares de Reais)</i>										
			2023	2022			2023	2022		
Superávit do exercício			349.433	315.243	Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		872.657	864.328		
Resultado abrangente			349.433	315.243	Fluxo de caixa das atividades de investimento					
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.					Redução (aumento) aplicações financeiras e fundos		299.451	(414.405)		
					Aquisição de Imobilizado e intangível		(740.576)	(713.489)		
					Aporte de capital em investida		(20.200)	-		
					Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		(461.325)	(1.127.894)		
					Fluxos de caixa das atividades de financiamento					
					Captações de financiamentos		-	518.710		
					Pagamentos de financiamentos (principal)		(148.941)	(122.683)		
					Pagamentos de financiamentos (juros)		(168.417)	(95.859)		
					Pagamentos de arrendamento mercantil (principal e juros)		(68.625)	(60.687)		
					Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento		(385.983)	239.481		
					Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa		25.349	(24.085)		
					Demonstração da (redução) aumento do caixa e equivalentes de caixa					
					No início do exercício		22.143	46.228		
					No fim do exercício		47.492	22.143		
					Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa		25.349	(24.085)		
					Transações que não afetam caixa					
					Adição ao imobilizado, capitalização dos custos de empréstimos deduzido dos rendimentos financeiros		-	5.584		
					Adição ao imobilizado, sem saída de caixa no exercício		39.645	16.769		
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.										
serviços de saúde no Hospital Ortopédico do Estado - HOE, situado em Salvador, Bahia. Com 212 leitos, a expectativa é de que o hospital realize mais de 24 mil atendimentos por mês em áreas como traumatologia, ortopedia e medicina esportiva.										
2. BASE DE PREPARAÇÃO a. Declaração de conformidade: As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP). A emissão dessas demonstrações financeiras foi aprovada pela Diretoria Eleita e Mesa Diretora da Sociedade em 26 de março de 2024. Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela administração na sua gestão. A Sociedade utiliza-se de investimentos										
continua...										

Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein CNPJ nº 60.765.823/0001-30									
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)									
reparos e manutenções são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos. Terrenos e edificações compreendem, principalmente, unidades médicas: hospitalares, de medicina diagnóstica, ambulatoriais, de ensino, de pesquisa e escritórios. Os terrenos não são depreciados. A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear para alocar seus custos e seus valores residuais durante a vida útil estimada, conforme nota explicativa nº 2.d, o que envolve certo grau de incerteza.					A nova vida útil estimada em anos passa a ser:				
					2023	2022			
Imobilizado					3.620.260	3.379.725			
Os saldos de ativo imobilizado estão assim representados:									
					2023	2022			
					Vida útil em anos	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos					-	287.759	-	287.759	253.889
Equipamentos médicos					2 a 17	913.380	(566.915)	346.465	333.923
Equipamentos de processamento de dados					5 a 12	293.114	(185.931)	107.183	82.545
Veículos					10	1.041	(536)	505	414
Máquinas, móveis, utensílios e instalações					8 a 30	1.085.797	(626.420)	459.377	442.055
Instrumentais e aparelhamentos					4 a 12	165.277	(116.052)	49.225	56.217
Edificações e benfeitorias					15 a 60	2.235.147	(623.450)	1.611.697	1.592.384
Imobilizado em andamento (i)					-	758.049	-	758.049	618.298
					5.739.564	2.119.304	3.620.260	3.379.725	
(i) Os principais projetos na rubrica de imobilizado em andamento em 2023 referem-se as adequações e reformas R\$ 201.094, substituição de ativos por bens com tecnologias mais atualizadas R\$ 182.715, retrofit R\$ 139.120, obras de expansão R\$ 138.887, Equipamentos de TI R\$ 59.065, equipamentos robóticos R\$ 22.679 e benfeitorias na unidade Goiânia R\$ 14.489, somando um total de R\$ 758.049 (R\$ 618.298 em 2022). As movimentações do custo e da depreciação do imobilizado nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 estão demonstradas nos quadros abaixo:									
					2023	2022			
					Vida útil em anos	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Sistemas e aplicativos					3 a 17	968.805	(534.772)	434.033	363.244
Ágio de rentabilidade futura					-	72.128	-	72.128	72.128
Contrato de clientes					10,75	4.255	(4.255)	-	1.283
Não competição					3,75	1.608	(1.608)	-	404
Intangível em andamento (i)					-	176.221	-	176.221	149.169
					1.223.017	540.635	682.382	586.228	
(i) Os principais projetos na rubrica de intangível em andamento em 2023 referem-se a sistemas e aplicativos, relativo ao Desenvolvimento de Plataformas, R\$ 33.269 (Intranet, gestão de relacionamento e triagem com o paciente), Portal do paciente R\$ 28.450, Big Data R\$ 27.652, Processos Corporativos R\$ 17.913, somando um total de R\$ 176.221 em 2023 (R\$ 149.169 em 2022). As movimentações do custo e da amortização do intangível nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 estão demonstradas nos quadros abaixo:									
					2023	2022			
					Vida útil em anos	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Sistemas e aplicativos					3 a 17	968.805	(534.772)	434.033	363.244
Ágio de rentabilidade futura (ii)					-	72.128	-	72.128	72.128
Contrato de cliente					10,75	4.255	(4.255)	-	1.283
Não competição					3,75	1.608	(1.608)	-	404
Intangível em andamento (software em desenvolvimento) (iii)					-	176.221	-	176.221	149.169
					1.223.017	540.635	682.382	586.228	
(ii) O ágio resultante de combinações de negócios é um ativo intangível com vida útil indefinida e, portanto, não é amortizado, mas testado anualmente a perda por redução ao valor recuperável. O ágio apurado em uma combinação de negócios é alocado às Unidades Geradoras de Caixa (UGC), definidas de acordo com as práticas contábeis da Sociedade. A Sociedade alocou os montantes de R\$ 37.828 de ágio em Diagnóstico e Ambulatorial em 31 de dezembro de 2020 e R\$ 34.300 de ágio referente a aquisição do Hospital Orion em 31 de dezembro de 2021. Em 31 de dezembro de 2023, a Sociedade avaliou a recuperação do montante do ágio com base no seu valor em uso, utilizando o modelo de fluxo de caixa descontado para as Unidade Geradoras de Caixa (UGC). O processo de estimativa do valor em uso envolve a utilização de premissas, julgamentos e estimativas sobre os fluxos de caixa futuros e representa a melhor estimativa da Sociedade, tendo sido as referidas projeções aprovadas pela Administração. O teste de recuperação da UGC não identificou a necessidade de reconhecimento de perda. (iii) O saldo remanescente refere-se à movimentação de transferência de R\$ 45.393 entre intangível e imobilizado e em andamento (nota explicativa nº 8), para adequação em função da apresentação segregada aplicada nas notas explicativas da Sociedade a partir de 2023.									
					2023	2022			
					Vida útil em anos	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Sistemas e Aplicativos					640.085	32.988	(549)	96.593	769.117
Ágio de rentabilidade futura					72.167	-	(39)	-	72.128
Contrato de cliente					4.255	-	-	-	4.255
Não competição					1.608	-	-	-	1.608
Intangível em andamento (software em desenvolvimento)					100.992	144.770	-	(96.593)	149.169
Subtotal Custo Intangível					819.107	177.758	(588)	-	996.277
Amortização					31/12/2021	Adição	Baixas	Transf.	31/12/2022
Amortização sistemas e aplicativos					(326.838)	(79.550)	515	-	(405.873)
Contrato de clientes					(1.573)	(1.399)	-	-	(2.972)
Não competição					(764)	(440)	-	-	(1.204)
Subtotal de Amortização Intangível					(329.175)	(81.389)	515	-	(410.049)
Intangível Líquido					489.932	96.369	(73)	-	586.228
Os métodos de amortização, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada data de balanço e ajustados caso seja apropriado. Revisão da vida útil - Intangível: Em conformidade com o CPC 04, a Sociedade realizou avaliações de vida útil aplicada em seus ativos intangíveis em 2023, conforme mencionado na apresentação saldos do intangível. A nova vida útil estimada em anos passa a ser:									
					2023	2022			
Sistemas e aplicativos					3 a 17	3 a 15			
Contrato de clientes					10,75	10,75			
Não competição					3,75	3,75			
O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se o valor contábil do ativo é maior do que seu valor recuperável estimado. Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o valor contábil e são reconhecidos em "Outras receitas operacionais" ou "Outras despesas operacionais" na demonstração do resultado. Com o trabalho de revisão de vidas úteis, foi identificada a necessidade de realizar ajustes na classe de Sistemas e Aplicativos, no entanto, devido à ausência de saldos contábeis remanescentes, não houve impacto neste exercício.									
					2023	2022			
Imóveis					2 a 14	376.587	(170.476)	206.111	222.416
Equipamentos					2 a 9	39.694	(23.834)	15.860	21.284
Veículos					2	6.093	(5.024)	1.069	3.206
					422.374	199.334	223.040	246.906	
A movimentação do direito de uso está demonstrada a seguir:									
					2023	2022			
					Vida útil/Anos	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Imóveis					2 a 14	376.587	(170.476)	206.111	222.416
Equipamentos					2 a 9	39.694	(23.834)	15.860	21.284
Veículos					2	6.093	(5.024)	1.069	3.206
					422.374	199.334	223.040	246.906	
Atualização/									
Custo					31/12/2022	Adição	Remensuração	Baixas	31/12/2023
Imóveis					353.265	45.488	3.868	(26.034)	376.587
Equipamentos					41.357	1.305	34	(3.002)	39.694
Veículos					6.093	-	-	-	6.093
Subtotal									
Direito de Uso					400.715	46.793	3.902	(29.036)	422.374
Depreciação e amortização									
					31/12/2022	Adição	Remensuração	Baixas	31/12/2023
Imóveis					(130.849)	(48.295)	-	8.668	(170.476)
Equipamentos					(20.073)	(5.366)	-	1.605	(23.834)
Veículos					(2.887)	(2.137)	-	-	(5.024)
Subtotal									
Direito de Uso					(153.809)	(55.798)	-	10.273	(199.334)
Direito de Uso, Líquido					246.906	(9.005)	3.902	(18.763)	223.040
Atualização/									
Custo					31/12/2021	Adição	Remensuração	Baixas	31/12/2022
Imóveis					284.907	23.800	47.745	(3.187)	353.265
Equipamentos					40.561	837	(41)	-	41.357
Veículos					2.175	3.918	-	-	6.093
Subtotal									
Direito de Uso					327.643	28.555	47.704	(3.187)	400.715
Depreciação e amortização									
					31/12/2021	Adição	Remensuração	Baixas	31/12/2022
Imóveis					(87.922)	(43.045)	-	118	(130.849)
Equipamentos					(14.463)	(5.610)	-	-	(20.073)
Veículos					(2.175)	(712)	-	-	(2.887)
Subtotal									
Direito de Uso					(104.560)	(49.367)	-	118	(153.809)
Direito de Uso, Líquido					223.083	(20.812)	47.704	(3.069)	246.906
As taxas para desconto ao valor presente dos passivos de arrendamentos (taxa incremental) aplicadas pela Sociedade em 2023 vão de 5,98% a.a. e 12,27% a.a. (de 5,98% a.a. e 10,13% a.a. em 2022). Após a mensuração inicial, o passivo de arrendamento é atualizado monetariamente e baixado pelos respectivos pagamentos. No caso de reavaliação ou modificação, ou se houver mudanças substanciais em pagamentos fixos, pode ser necessário um recálculo para refletir o evento ocorrido.									
					2023	2022			
					Vida útil/Anos	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Sistemas e Aplicativos					640.085	32.988	(549)	96.593	769.117
Ágio de rentabilidade futura (ii)					72.167	-	(39)	-	72.128
Contrato de cliente					4.255	-	-	-	4.255
Não competição					1.608	-	-	-	1.608
Intangível em andamento (software em desenvolvimento)					100.992	144.770	-	(96.593)	149.169
Subtotal Custo Intangível					819.107	177.758	(588)	-	996.277
Amortização					31/12/2021	Adição	Baixas	Transf.	31/12/2022
Amortização sistemas e aplicativos					(326.838)	(79.550)	515	-	(405.873)
Contrato de clientes					(1.573)	(1.399)	-	-	(2.972)
Não competição					(764)	(440)	-	-	(1.204)
Subtotal de Amortização Intangível					(329.175)	(81.389)	515	-	(410.049)
Intangível Líquido					489.932	96.369	(73)	-	586.228
Os métodos de amortização, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada data de balanço e ajustados caso seja apropriado. Revisão da vida útil - Intangível: Em conformidade com o CPC 04, a Sociedade realizou avaliações de vida útil aplicada em seus ativos intangíveis em 2023, conforme mencionado na apresentação saldos do intangível. A nova vida útil estimada em anos passa a ser:									
					2023	2022			
Sistemas e aplicativos					3 a 17	3 a 15			
Contrato de clientes					10,75	10,75			
Não competição					3,75	3,75			
O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se o valor contábil do ativo é maior do que seu valor recuperável estimado. Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o valor contábil e são reconhecidos em "Outras receitas operacionais" ou "Outras despesas operacionais" na demonstração do resultado. Com o trabalho de revisão de vidas úteis, foi identificada a necessidade de realizar ajustes na classe de Sistemas e Aplicativos, no entanto, devido à ausência de saldos contábeis remanescentes, não houve impacto neste exercício.									
					2023	2022			
Imóveis					2 a 14	376.587	(170.476)	206.111	222.416
Equipamentos					2 a 9	39.694	(23.834)	15.860	21.284
Veículos					2	6.093	(5.024)	1.069	3.206
					422.37				

continuação

Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein

CNPJ nº 60.765.823/0001-30

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Adicionalmente, em 20 de dezembro de 2023, a Sociedade assinou o contrato de gestão com a Secretaria de Saúde do Estado da Bahia, pelo prazo de 60 meses a partir de 1º de janeiro de 2024, e repasses mensais para custeio de R\$ 21.113.

23. RESULTADO FINANCEIRO

	2023	2022
Receitas financeiras		
Rendimentos sobre aplicações financeiras (i)	162.457	88.132
Juros ativos e descontos obtidos	12.738	11.576
Variações cambiais e monetárias (ii)	43.445	8.947
	218.640	108.655
Despesas financeiras		
Juros passivos (iii)	(129.206)	(96.427)
Swap - AB Loan e NDFs (iv)	(64.579)	-
Juros s/ arrendamento mercantil	(22.583)	(22.240)
Tarifas bancárias e outras despesas	(13.512)	(12.141)
Variações cambiais e monetárias	(10.200)	(8.070)
	(240.080)	(138.878)
	(21.440)	(30.223)

(i) O aumento nas receitas com rendimentos sobre aplicações financeiras se deve ao saldo médio aplicado em 2023 que foi superior ao exercício de 2022, concomitante com os efeitos da taxa SELIC promovidas pelo Banco Central do Brasil em 2023 e 2022. A SELIC média para o ano de 2022 foi de 12,39% enquanto a SELIC média para o ano de 2023 foi de 13,04%. (ii) Devido à valorização do real frente ao dólar, no exercício, houve variação cambial positiva de R\$ 38.366, sendo R\$ 34.580 referente à operação de empréstimos AB LOAN e R\$ 3.786 referente a conta de fornecedores em moeda estrangeira. Adicionalmente, R\$ 5.079 são referentes à variação monetária oriunda de processos judiciais. (iii) O aumento de juros passivos em 2023 decorreu substancialmente de empréstimo AB Loan, conforme nota explicativa nº 11 - Financiamentos (item v). (iv) Com a finalidade de proteção para variação de moeda estrangeira, a Sociedade contratou instrumentos financeiros de “Swap/Hedge” para a operação de financiamento AB Loan, gerando uma despesa financeira de R\$ 63.977, devendo ser lida em conexão ao item (i) com a variação cambial positiva de R\$ 34.580 tendo um efeito líquido no resultado financeiro de R\$ 29.397 e NDF’s para aquisição de equipamentos em moeda estrangeira de R\$ 602.

24. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Classificação contábil e valores justos: Os instrumentos financeiros estão reconhecidos nas demonstrações financeiras da Sociedade, conforme quadros abaixo:

		Valor contábil	
	Hierarquia (i)	2023	2022
Ativos			
Valor justo por meio do resultado			
Aplicações financeiras - CDB	Nível 2	41.297	25.137
Custo amortizado			
Caixa e equivalentes de caixa	Nível 2	47.492	22.143
Contas a receber de clientes	Nível 2	1.421.637	1.169.901
		1.510.426	1.217.181
Passivos			
Valor justo por meio do resultado			
Swaps de taxa de juros utilizados para hedge	Nível 2	43.240	-
Passivos pelo custo amortizado			
Fornecedores	Nível 2	778.481	668.484
Fornecedores risco sacado	Nível 2	59.603	23.109
Financiamentos	Nível 2	1.187.196	1.377.185
		2.068.520	2.068.778

Devido à natureza dos saldos, pressupõe-se que o valor justo dos saldos de instrumentos financeiros da Sociedade esteja próximo ao seu valor contábil. (i) Hierarquia do valor justo de ativos e passivos avaliados por meio do resultado. A Sociedade classifica a mensuração do valor justo de acordo com níveis hierárquicos que refletem a significância dos índices utilizados. Os diferentes níveis foram definidos da seguinte forma: Nível 1 - Preços cotados em mercados ativos (não ajustados) para ativos e passivos idênticos; Nível 2 - Outras informações disponíveis, exceto aquelas do Nível 1, em que os preços cotados são para ativos e passivos similares, seja diretamente por obtenção de preços em mercados ativos ou indiretamente, como técnicas de avaliação que utilizam dados dos mercados ativos; Nível 3 - Os índices utilizados para cálculo não derivam de um mercado ativo. A Sociedade não possui instrumentos neste nível de mensuração. Os instrumentos financeiros, cuja norma contábil aplicável é o CPC 48 Instrumentos Financeiros, são classificados na mensuração inicial entre: • Custo amortizado quando ambas as condições são atendidas: (a) é mantido dentro de um modelo cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; (b) seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto. A receita de juros, impairment e qualquer ganho ou perda no desreconhecimento são contabilizados no resultado em “Resultado financeiro”, no período em que ocorrem, utilizando o método de juros efetivos; • VJORA - valor justo por meio de outros resultados abrangentes: instrumento de dívida e instrumento patrimonial; ou • VJR - valor justo ao resultado. Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de mercado. • As Letras Financeiras de bancos privados de longo prazo estão classificadas “Ao custo amortizado”, e todos os demais como “VJR- Mensurados ao Valor Justo por Meio do Resultado”, e não há investimentos classificados na categoria VJORA. Gerenciamento dos riscos financeiros: A Sociedade apresenta exposição aos seguintes riscos advindos de suas operações, as quais são equalizadas e administradas por meio de determinados instrumentos financeiros: • Risco de crédito (a); • Risco de liquidez (b); • Risco de mercado (c). Essa nota explicativa apresenta informações sobre a exposição da Sociedade a cada um dos riscos supramencionados, os objetivos da Sociedade, políticas e processos para a

mensuração e gerenciamento de risco. a. Risco de crédito: O risco de crédito é a possibilidade de a Sociedade incorrer em perdas financeiras caso um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais. Esse risco é principalmente oriundo das contas a receber de clientes e das aplicações financeiras da Sociedade. Para as aplicações financeiras, busca-se equilíbrio entre o risco de insolvência e a maximização dos rendimentos com as aplicações sendo mantidas, substancialmente, em fundos exclusivos estruturados com bancos de primeira linha. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a exposição máxima ao risco de crédito para o contas a receber, está apresentado abaixo:

	2023	2022
Em moeda local		
Convênios e seguradoras	702.690	565.042
Particulares	365.118	315.594
Mensalidades do ensino	57.724	58.646
Contas a receber faturadas	1.125.532	939.282
Receita a faturar	387.856	300.054
Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa (PECLD) e Glosas	(91.751)	(69.435)
Contas a receber - líquido	1.421.637	1.169.901

Taxa média perda contábil para Provisão

	estimada	bruto	estimada
A vencer	1,67%	744.032	(12.423)
Vencidos até 90 dias	1,55%	152.162	(2.359)
Vencidos de 91 a 180 dias	6%	84.192	(5.430)
Vencidos de 181 a 360 dias	24%	97.158	(23.551)
Acima de 360 dias	100%	47.988	(47.988)
		1.125.532	(91.751)

As taxas de perda são baseadas na experiência real de perda de crédito verificada. Essas taxas foram multiplicadas por fatores de escala para refletir as diferenças entre as condições econômicas durante o período em que os dados históricos foram coletados, as condições atuais e a visão da Sociedade sobre as condições econômicas ao longo da vida esperada dos recebíveis. b. Risco de liquidez: Risco de liquidez é o risco de que a Sociedade irá encontrar dificuldades em cumprir as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro. O objetivo da Sociedade ao administrar a liquidez é de garantir, na medida do possível, que sempre terá liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações no vencimento, tanto em condições normais como de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a reputação da Sociedade. A Sociedade possui baixo risco de liquidez, considerando seu baixo nível de alavancagem. O Capital Circulante Líquido (ativo circulante, sem o efeito das aplicações financeiras empenhadas menos passivo circulante), é de R\$ 658.286 e o ativo circulante é 1,39 vezes maior que o passivo circulante. A Sociedade monitora a disponibilidade de caixa e índice de alavancagem financeira. A disponibilidade de caixa é monitorada pela relação do saldo de caixa e aplicações financeiras sobre a receita líquida. O índice de alavancagem corresponde à dívida líquida dividida pelo ativo total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de financiamentos, incluindo curto e longo prazos, deduzindo do caixa e aplicações financeiras. Exposição ao risco de liquidez: A seguir, estão os vencimentos contratuais de passivos financeiros em 31 de dezembro de 2023:

	Fluxo de caixa contratuais				Valor contábil
	Menos de 1 ano	Entre 1 e 2 anos	Entre 3 e 5 anos	Mais de 5 anos	
Passivos financeiros não derivativos					
Fornecedores	778.481	-	-	-	778.481
Fornecedores risco sacado	59.603	-	-	-	59.603
Empréstimos e financiamentos	178.731	591.975	320.260	96.230	1.187.196
Arrendamento	45.427	106.869	71.249	28.481	252.026
	1.062.242	698.844	391.509	124.711	2.277.306
Passivos financeiros derivativos					
Swaps utilizados como instrumentos de proteção - hedge e NDFs	8.660	11.522	23.058	-	43.240
	8.660	11.522	23.058	-	43.240

c. Risco de mercado: Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado, tais como taxas de juros e taxas de câmbio, irão afetar os ganhos da Sociedade ou o valor de seus instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis e, ao mesmo tempo, otimizar o retorno. A Sociedade utiliza derivativos para gerenciar riscos de mercado relacionados com seus investimentos. Todas essas operações são conduzidas dentro das orientações estabelecidas pelo Comitê de Finanças. Risco de taxa de juros: O risco associado é oriundo da possibilidade de a Sociedade incorrer em perdas por flutuações nas taxas de juros que aumentem as despesas financeiras relativas a financiamentos captados no mercado. Um resumo da exposição a risco de taxa de juros, conforme apresentado abaixo:

Exposição ao risco de taxa de juros

	2023	2022
Instrumentos financeiros remunerados a uma taxa fixa		
Ativos financeiros	1.444.002	1.631.836
Passivos financeiros	(1.187.196)	(1.377.185)
	256.806	254.651

Detalhamento em nota explicativa nº 5 - Aplicações financeiras, fundos e nota explicativa nº 11 - Financiamentos. Risco cambial: A Sociedade está

exposta ao risco cambial da operação de financiamentos junto ao BID, informado na nota explicativa nº 11. A moeda funcional da Sociedade é o Real (R\$). Para as compras em moeda estrangeira referentes aos dispêndios de capital é política da Sociedade contratar instrumentos de proteção cambial - NDF de suas exposições para os próximos 12 meses. Exposição ao risco cambial: Um resumo da exposição a risco cambial da Sociedade, está apresentado abaixo:

	2023	2022
	R\$	USD
Financiamentos	480.883	100.000
Fornecedores	21.790	4.469
Exposição líquida das transações previstas	502.673	104.469
Hedge	(491.778)	(101.580)
Exposição líquida	10.895	2.889

Análise de sensibilidade: A análise de sensibilidade sobre a valorização ou desvalorização razoavelmente possível do Real e USD, teriam afetado a mensuração dos financiamentos em moeda estrangeira, caso variassem acima do valor que está pactuado do swap. A Administração considera um cenário pouco provável a valorização do dólar superiores ao swap contratado em R\$ 7,5.

25. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

A Sociedade possui uma política e processos para identificação, avaliação e tratamento de potenciais conflitos de interesse, cujo alcance inclui, mas não se limita, a transações com Partes Relacionadas. As transações com partes relacionadas são identificadas no processo de controles internos pela Sociedade e compreendem as transações entre a Sociedade e fornecedores, clientes e outras partes, e submetido e aprovados semestralmente pelo Comitê de Conflitos de Interesses da Governança Corporativa, compostos por membros da Mesa Diretora e Diretoria Eleita, conforme apresentadas a seguir: a. Transações com membros da Mesa Diretora e Diretoria eleita: Certos membros da Mesa Diretora e Diretoria Eleita mantêm transações com a Sociedade, prestando-lhe serviços médico-hospitalares. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o montante de serviços médicos hospitalares prestados totalizou R\$ 1.155 (R\$ 1.583 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022). Em 31 de dezembro de 2023 a Sociedade possuía contas a pagar com partes relacionadas de R\$ 127 (R\$ 127 em 2022). Receitas operacionais: As transações com partes relacionadas referem-se: (1) receitas de locações de espaços próprios no hospital que totalizaram R\$ 434 para o exercício 2023 (R\$ 663 em 2022). Em 31 de dezembro de 2023 a Sociedade possuía contas a receber dessas transações em aberto de R\$ 37 (R\$ 41 em 2022); e (2) receitas com serviços prestados de atividade hospitalar, totalizaram R\$ 63 no exercício de 2023 (R\$ 337 em 2022). Em 31 de dezembro de 2023 a Sociedade possuía contas a receber dessas transações em aberto de R\$ 31 (R\$ 51 em 2022). b. Transações com entidades investidas: Refere-se às transações com as entidades investidas, nas quais a Sociedade objetiva a inovação tecnológica, sendo os saldos relacionados à prestação de serviços, conforme segue:

	Ativo circulante	Passivo circulante							
	Contas a receber	Contas a pagar	Receita de serviços	Custos e despesas operacionais					
					% de participação	2023	2022	2023	2022
Investida									
Conexa Saúde Serviços Médicos S.A.	0,001%	-	6	-	-	28	-	-	-
		-	6	-	-	28	-	-	-

c. Remuneração do pessoal chave da administração: O Estatuto Social da Sociedade possui previsão de não remuneração dos membros dos órgãos da administração referentes ao Conselho Deliberativo, Mesa Diretora, Diretoria Eleita e Conselho Fiscal. Dessa forma, a Sociedade não paga nenhum tipo de remuneração, benefício, direta ou indiretamente, por qualquer forma ou título, em razão das funções ou atividades que lhes foram atribuídas pelos atos constitutivos da Sociedade.

26. OUTRAS DIVULGAÇÕES

A Interpretação Técnica ITG 2002 - “Entidade sem Finalidade de Lucros” estabelece critérios e procedimentos específicos de avaliação e de reconhecimento das transações e variações patrimoniais, de estruturação das demonstrações contábeis e as informações mínimas a serem divulgadas em notas explicativas de entidade sem finalidade de lucros. Em decorrência da adoção da ITG 2002, o trabalho voluntário é reconhecido pelo valor justo da prestação de serviço, como se tivesse ocorrido o desembolso financeiro, e estão segregados pelas seguintes atividades:

	2023	2022
Atendimento e acolhimento	5.251	5.122
Educação e entretenimento	3.225	2.919
Administrativa	2.924	2.770
Assistência social	400	338
Saúde	447	417
	12.247	11.566

27. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em fevereiro de 2024 a Sociedade celebrou um contrato de prestação de serviços de apoio à Gestão de Saúde Populacional, Cuidado Integrado à Saúde e Gestão Hospitalar com a Unimed Grande Florianópolis. Para a execução do contrato não haverá investimentos por parte da Sociedade, a previsão é que o início da prestação de serviços ocorra no 2º trimestre de 2024. A cooperativa médica catarinense será a primeira Unimed do país a contar com a Sociedade no apoio a gestão das unidades próprias e da carteira da operadora, por meio do cuidado integrado, modelo baseado em atenção primária e eficiência da utilização de recursos assistenciais, que envolvem estudos de saúde populacional e medicina preventiva.

continuação

Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein

CNPJ nº 60.765.823/0001-30

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Adicionalmente, em 20 de dezembro de 2023, a Sociedade assinou o contrato de gestão com a Secretaria de Saúde do Estado da Bahia, pelo prazo de 60 meses a partir de 1º de janeiro de 2024, e repasses mensais para custeio de R\$ 21.113.

23. RESULTADO FINANCEIRO

	2023	2022
Receitas financeiras		
Rendimentos sobre aplicações financeiras (i)	162.457	88.132
Juros ativos e descontos obtidos	12.738	11.576
Variações cambiais e monetárias (ii)	43.445	8.947
	218.640	108.655
Despesas financeiras		
Juros passivos (iii)	(129.206)	(96.427)
Swap - AB Loan e NDFs (iv)	(64.579)	-
Juros s/ arrendamento mercantil	(22.583)	(22.240)
Tarifas bancárias e outras despesas	(13.512)	(12.141)
Variações cambiais e monetárias	(10.200)	(8.070)
	(240.080)	(138.878)
	(21.440)	(30.223)

(i) O aumento nas receitas com rendimentos sobre aplicações financeiras se deve ao saldo médio aplicado em 2023 que foi superior ao exercício de 2022, concomitante com os efeitos da taxa SELIC promovidas pelo Banco Central do Brasil em 2023 e 2022. A SELIC média para o ano de 2022 foi de 12,39% enquanto a SELIC média para o ano de 2023 foi de 13,04%. (ii) Devido à valorização do real frente ao dólar, no exercício, houve variação cambial positiva de R\$ 38.366, sendo R\$ 34.580 referente à operação de empréstimos AB LOAN e R\$ 3.786 referente a conta de fornecedores em moeda estrangeira. Adicionalmente, R\$ 5.079 são referentes à variação monetária oriunda de processos judiciais. (iii) O aumento de juros passivos em 2023 decorreu substancialmente de empréstimo AB Loan, conforme nota explicativa nº 11 - Financiamentos (item v). (iv) Com a finalidade de proteção para variação de moeda estrangeira, a Sociedade contratou instrumentos financeiros de “Swap/Hedge” para a operação de financiamento AB Loan, gerando uma despesa financeira de R\$ 63.977, devendo ser lida em conexão ao item (i) com a variação cambial positiva de R\$ 34.580 tendo um efeito líquido no resultado financeiro de R\$ 29.397 e NDF’s para aquisição de equipamentos em moeda estrangeira de R\$ 602.

24. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Classificação contábil e valores justos: Os instrumentos financeiros estão reconhecidos nas demonstrações financeiras da Sociedade, conforme quadros abaixo:

		Valor contábil	
	Hierarquia (i)	2023	2022
Ativos			
Valor justo por meio do resultado			
Aplicações financeiras - CDB	Nível 2	41.297	25.137
Custo amortizado			
Caixa e equivalentes de caixa	Nível 2	47.492	22.143
Contas a receber de clientes	Nível 2	1.421.637	1.169.901
		1.510.426	1.217.181
Passivos			
Valor justo por meio do resultado			
Swaps de taxa de juros utilizados para hedge	Nível 2	43.240	-
Passivos pelo custo amortizado			
Fornecedores	Nível 2	778.481	668.484
Fornecedores risco sacado	Nível 2	59.603	23.109
Financiamentos	Nível 2	1.187.196	1.377.185
		2.068.520	2.068.778

Devido à natureza dos saldos, pressupõe-se que o valor justo dos saldos de instrumentos financeiros da Sociedade esteja próximo ao seu valor contábil. (i) Hierarquia do valor justo de ativos e passivos avaliados por meio do resultado. A Sociedade classifica a mensuração do valor justo de acordo com níveis hierárquicos que refletem a significância dos índices utilizados. Os diferentes níveis foram definidos da seguinte forma: Nível 1 - Preços cotados em mercados ativos (não ajustados) para ativos e passivos idênticos; Nível 2 - Outras informações disponíveis, exceto aquelas do Nível 1, em que os preços cotados são para ativos e passivos similares, seja diretamente por obtenção de preços em mercados ativos ou indiretamente, como técnicas de avaliação que utilizam dados dos mercados ativos; Nível 3 - Os índices utilizados para cálculo não derivam de um mercado ativo. A Sociedade não possui instrumentos neste nível de mensuração. Os instrumentos financeiros, cuja norma contábil aplicável é o CPC 48 Instrumentos Financeiros, são classificados na mensuração inicial entre: • Custo amortizado quando ambas as condições são atendidas: (a) é mantido dentro de um modelo cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; (b) seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto. A receita de juros, impairment e qualquer ganho ou perda no desreconhecimento são contabilizados no resultado em “Resultado financeiro”, no período em que ocorrem, utilizando o método de juros efetivos; • VJORA - valor justo por meio de outros resultados abrangentes: instrumento de dívida e instrumento patrimonial; ou • VJR - valor justo ao resultado. Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de mercado. • As Letras Financeiras de bancos privados de longo prazo estão classificadas “Ao custo amortizado”, e todos os demais como “VJR- Mensurados ao Valor Justo por Meio do Resultado”, e não há investimentos classificados na categoria VJORA. Gerenciamento dos riscos financeiros: A Sociedade apresenta exposição aos seguintes riscos advindos de suas operações, as quais são equalizadas e administradas por meio de determinados instrumentos financeiros: • Risco de crédito (a); • Risco de liquidez (b); • Risco de mercado (c). Essa nota explicativa apresenta informações sobre a exposição da Sociedade a cada um dos riscos supramencionados, os objetivos da Sociedade, políticas e processos para a

mensuração e gerenciamento de risco. a. Risco de crédito: O risco de crédito é a possibilidade de a Sociedade incorrer em perdas financeiras caso um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais. Esse risco é principalmente oriundo das contas a receber de clientes e das aplicações financeiras da Sociedade. Para as aplicações financeiras, busca-se equilíbrio entre o risco de insolvência e a maximização dos rendimentos com as aplicações sendo mantidas, substancialmente, em fundos exclusivos estruturados com bancos de primeira linha. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a exposição máxima ao risco de crédito para o contas a receber, está apresentado abaixo:

	2023	2022
Em moeda local		
Convênios e seguradoras	702.690	565.042
Particulares	365.118	315.594
Mensalidades do ensino	57.724	58.646
Contas a receber faturadas	1.125.532	939.282
Receita a faturar	387.856	300.054
Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa (PECLD) e Glosas	(91.751)	(69.435)
Contas a receber - líquido	1.421.637	1.169.901

Taxa média perda contábil para Provisão

	estimada	bruto	estimada
A vencer	1,67%	744.032	(12.423)
Vencidos até 90 dias	1,55%	152.162	(2.359)
Vencidos de 91 a 180 dias	6%	84.192	(5.430)
Vencidos de 181 a 360 dias	24%	97.158	(23.551)
Acima de 360 dias	100%	47.988	(47.988)
		1.125.532	(91.751)

As taxas de perda são baseadas na experiência real de perda de crédito verificada. Essas taxas foram multiplicadas por fatores de escala para refletir as diferenças entre as condições econômicas durante o período em que os dados históricos foram coletados, as condições atuais e a visão da Sociedade sobre as condições econômicas ao longo da vida esperada dos recebíveis. b. Risco de liquidez: Risco de liquidez é o risco de que a Sociedade irá encontrar dificuldades em cumprir as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro. O objetivo da Sociedade ao administrar a liquidez é de garantir, na medida do possível, que sempre terá liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações no vencimento, tanto em condições normais como de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a reputação da Sociedade. A Sociedade possui baixo risco de liquidez, considerando seu baixo nível de alavancagem. O Capital Circulante Líquido (ativo circulante, sem o efeito das aplicações financeiras empenhadas menos passivo circulante), é de R\$ 658.286 e o ativo circulante é 1,39 vezes maior que o passivo circulante. A Sociedade monitora a disponibilidade de caixa e índice de alavancagem financeira. A disponibilidade de caixa é monitorada pela relação do saldo de caixa e aplicações financeiras sobre a receita líquida. O índice de alavancagem corresponde à dívida líquida dividida pelo ativo total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de financiamentos, incluindo curto e longo prazos, deduzindo do caixa e aplicações financeiras. Exposição ao risco de liquidez: A seguir, estão os vencimentos contratuais de passivos financeiros em 31 de dezembro de 2023:

	Fluxo de caixa contratuais				Valor contábil
	Menos de 1 ano	Entre 1 e 2 anos	Entre 3 e 5 anos	Mais de 5 anos	
Passivos financeiros não derivativos					
Fornecedores	778.481	-	-	-	778.481
Fornecedores risco sacado	59.603	-	-	-	59.603
Empréstimos e financiamentos	178.731	591.975	320.260	96.230	1.187.196
Arrendamento	45.427	106.869	71.249	28.481	252.026
	1.062.242	698.844	391.509	124.711	2.277.306
Passivos financeiros derivativos					
Swaps utilizados como instrumentos de proteção - hedge e NDFs	8.660	11.522	23.058	-	43.240
	8.660	11.522	23.058	-	43.240

c. Risco de mercado: Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado, tais como taxas de juros e taxas de câmbio, irão afetar os ganhos da Sociedade ou o valor de seus instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis e, ao mesmo tempo, otimizar o retorno. A Sociedade utiliza derivativos para gerenciar riscos de mercado relacionados com seus investimentos. Todas essas operações são conduzidas dentro das orientações estabelecidas pelo Comitê de Finanças. Risco de taxa de juros: O risco associado é oriundo da possibilidade de a Sociedade incorrer em perdas por flutuações nas taxas de juros que aumentem as despesas financeiras relativas a financiamentos captados no mercado. Um resumo da exposição a risco de taxa de juros, conforme apresentado abaixo:

Exposição ao risco de taxa de juros

	2023	2022
Instrumentos financeiros remunerados a uma taxa fixa		
Ativos financeiros	1.444.002	1.631.836
Passivos financeiros	(1.187.196)	(1.377.185)
	256.806	254.651

Detalhamento em nota explicativa nº 5 - Aplicações financeiras, fundos e nota explicativa nº 11 - Financiamentos. Risco cambial: A Sociedade está

exposta ao risco cambial da operação de financiamentos junto ao BID, informado na nota explicativa nº 11. A moeda funcional da Sociedade é o Real (R\$). Para as compras em moeda estrangeira referentes aos dispêndios de capital é política da Sociedade contratar instrumentos de proteção cambial - NDF de suas exposições para os próximos 12 meses. Exposição ao risco cambial: Um resumo da exposição a risco cambial da Sociedade, está apresentado abaixo:

	2023	2022
	R\$	USD
Financiamentos	480.883	100.000
Fornecedores	21.790	4.469
Exposição líquida das transações previstas	502.673	104.469
Hedge	(491.778)	(101.580)
Exposição líquida	10.895	2.889

Análise de sensibilidade: A análise de sensibilidade sobre a valorização ou desvalorização razoavelmente possível do Real e USD, teriam afetado a mensuração dos financiamentos em moeda estrangeira, caso variassem acima do valor que está pactuado do swap. A Administração considera um cenário pouco provável a valorização do dólar superiores ao swap contratado em R\$ 7,5.

25. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACION

...continuação



Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein

CNPJ nº 60.765.823/0001-30

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Sociedade continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Sociedade ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Sociedade são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de

segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Sociedade.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Sociedade. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Sociedade a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.



São Paulo, 28 de março de 2024

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP014428/O-6

Carla Bellangero
Contadora CRC 1SP196751/O-4

Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein CNPJ nº 60.765.823/0001-30									
RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO									
Em 2022, o quadro econômico global continuou piorando, com inflação alta, juros em elevação e desaquecimento do nível de atividade. No Brasil, ainda que sob o impacto da política econômica apertada, o ritmo da expansão de atividade econômica foi de 2,9%. O mercado de trabalho apresentou trajetória positiva marcada pela redução da taxa de desocupação e pela recuperação de rendimentos. A inflação, medida pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) encerrou o primeiro semestre com 11,9% e reduziu-se até ao final do ano para 5,8%. A taxa SELIC iniciou o ano em 9,25% e atingiu 13,75%, a máxima dos últimos anos. As contas do setor externo e as contas públicas do governo central apresentaram comportamentos positivos. Apesar do aumento de 1,6 milhão de beneficiários no ano, as operadoras de planos de saúde apresentaram nos primeiros nove meses de 2022 um prejuízo líquido de R\$ 3,4 bilhões, comparado com um lucro líquido de R\$ 2,0 bilhões no ano anterior, que reflete um reajuste negativo de -8,2% nos planos individuais em 2021, a persistência da pandemia da COVID-19 no primeiro semestre e a forte demanda por procedimentos eletivos. Os pacientes-dia atingiram 453,9 mil, sendo 207,9 mil na saúde privada e 246,0 mil na saúde pública, crescimentos respectivamente de 4,5% e 35,6% sobre o ano anterior. O número de saídas hospitalares foi de 102,9 mil, sendo 62,5 mil na saúde privada e 40,4 mil na saúde pública, crescimentos respectivamente de 23,7% e 42,6%. O início da operação pelo Einstein do Hospital Municipal de Aparecida de Goiânia, contribuiu para o expressivo crescimento na saúde pública e o de saídas na saúde privada foi acompanhado por uma redução do tempo médio de permanência para 3,3 dias, uma queda de 15,4% sobre o ano anterior, reflexo da menor complexidade dos pacientes. O número de cirurgias foi de 51,1 mil, sendo 38,1 mil na saúde privada e 13,0 mil na saúde pública, crescimentos respectivamente de 27,4% e 45,6% sobre o ano anterior. Os exames laboratoriais foram 14.964,9 mil e os de imagem 1.083 mil, crescimentos respectivamente de 0,7% e de 31,7%. Os atendimentos de pronto atendimento foram 1.186,5 mil, sendo 349,8 mil na saúde privada e 836,7 mil na saúde pública, crescimentos respectivamente de 59,2% e de 30,0% sobre o ano anterior. Os teleatendimentos foram 397,5 mil, sendo 310,9 mil na saúde privada e 86,6 mil na saúde pública, crescimentos de 0,4% e de 123,6%. A receita líquida e os gastos totais foram respectivamente de R\$ 4.911,5 milhões e R\$ 4.566,0 milhões, crescimentos de 7,4% e de 12,9% sobre o ano anterior. O aumento dos gastos acima da receita está relacionado à inflação, que afetou particularmente os custos de materiais, insumos e mão de obra, à provisão para crédito de liquidação duvidosa impactada por contas relacionadas à COVID-19 e outros custos relacionados com o aumento de demanda. A desmobilização de estruturas de mais alto custo relacionadas com o atendimento à COVID-19, particularmente de pacientes graves, foi diferida para assegurar que efetivamente não eram mais necessárias. A Sociedade aplicou R\$ 321,6 milhões no Programa de Apoio ao					Desenvolvimento Institucional do Sistema Único de Saúde (PROADI-SUS) na capacitação de recursos humanos, projetos de pesquisa de interesse de saúde brasileira, avaliação e incorporação de tecnologias, apoio à gestão e assistência especializada, um crescimento de 33,8% sobre o ano anterior. Como consequência, o Resultado Operacional Líquido foi de R\$ 345,5 milhões e o EBITDA R\$ 712,9 milhões, quedas respectivamente de -34,4% e de -14,4% sobre o ano anterior. A Margem Líquida e EBITDA foram de 7,2% e 15,0%, reduções de -4,7 p.p. e -3,6 p.p. sobre o ano anterior. Ao final de 2022, o Caixa e as Aplicações Financeiras eram de R\$ 1.653,9 milhões, um crescimento de 37,1% sobre o ano anterior, principalmente pela captação de R\$ 518,7 milhões junto ao Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e ao Banco Santander (Brasil) S/A. O Capital de Giro Líquido era de R\$ 199,0 milhões, equivalente 14,6 dias, e o Endividamento Oneroso Total de R\$ 1.377,2 milhões, redução e crescimento respectivamente de -35,8% e de 40,4%. O Caixa Líquido era de R\$ 276,7 milhões, um aumento de 22,5% sobre o ano anterior. O Dispêndio de Capital foi de R\$ 739,0 milhões, direcionados à atualização e manutenção de ativos (25,5%), tecnologia de informação (33,3%) e à expansão de infra-estrutura (41,2%), um crescimento de 1,0% sobre o ano anterior. Em 2022, ocorreram os seguintes eventos relevantes: - Anúncio do projeto para desenvolver em um edifício de 38 mil m², um Centro de Cuidados e Terapia Avançado em Oncologia e Hematologia de classe mundial no Parque Global em São Paulo, que deverá estar concluído em 2025; - Inauguração do Centro de Ensino e Pesquisa Albert Einstein - Campus Cecília e Abraham Szjaman com 44 mil m² de área construída, 40 salas de aula, laboratórios, biblioteca e espaços destinados à pesquisa e inovação; - Expansão de 50 leitos, com a inauguração de um novo anexo na unidade Morumbi; - Início das atividades do Espaço Einstein, na Unidade Jockey, em promoção à saúde, reabilitação e performance; - Ampliação do Check Up Executivo com novas instalações na unidade Parque da Cidade; - Iniciou-se a operação do Hospital de Las Américas na Bolívia, primeiro projeto internacional de consultoria do Einstein; - Execução de 15 projetos de consultoria focados nos desafios do setor público, um aumento de 150% em relação ao ano anterior; 1ª na América Latina e 34ª no mundo no ranking de melhores hospitais da Newsweek/Statista; reconhecimento de organização mais inovadora de saúde e 5ª no Brasil no ranking do Valor Econômico; Marca Mais Forte de Saúde do Estadão; reconhecimento de melhor organização de saúde para se trabalhar no ranking Great Place to Work (GPTW); vencedor na				
BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021					DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA				
(Em milhares de Reais)					EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021				
					(Em milhares de Reais)				

...continuação

Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein

CNPJ nº 60.765.823/0001-30

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

ência significativa nestes processos e controles, no contexto da auditoria das demonstrações financeiras, de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. A Sociedade utiliza-se de investimentos em cotas de fundos de investimentos exclusivos como extensão das suas atividades e a composição detalhada da carteira de cada um dos fundos é apresentada na nota explicativa nº5. **b. Base de mensuração:** As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção das aplicações financeiras e fundos de investimentos (instrumentos financeiros não derivativos designados pelo valor justo por meio do resultado) que são mensurados pelo valor justo. **c. Moeda funcional e moeda de apresentação:** Apresentadas em Reais, que é a moeda funcional e os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma. **d. Uso de estimativas e julgamentos:** Há julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Sociedade e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas e os resultados reais podem divergir dessas estimativas. As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua, e quando aplicável, são reconhecidas prospectivamente. **Julgamentos:** As informações sobre julgamentos realizados na aplicação das políticas contábeis que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras estão incluídas na seguinte nota explicativa: • Determinação se um contrato deve ser classificado como arrendamento mercantil, e opções de prorrogação de prazos nos contratos, nota explicativa nº 9. **Incertezas sobre premissas e estimativas:** As informações sobre as incertezas relacionadas a premissas e estimativas em 31 de dezembro de 2022, que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material nos saldos contábeis de ativos e passivos no próximo ano fiscal, estão incluídas nas seguintes notas explicativas: • Mensuração do valor justo das aplicações financeiras e fundos de investimento, nota explicativa nº 5; • Contas a receber, mensuração das perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa (PECLD) e glosas, nota explicativa nº 6; • Estoques, mensuração da provisão para estoques obsoletos, nota explicativa nº 7; • Determinação da vida útil estimada, teste de redução ao valor recuperável de ativos intangíveis e ágio nos intangíveis e bens imobilizados, nota explicativa nº 8; • Mensuração da provisão para contingências tributárias, cíveis e trabalhistas, nota explicativa nº 15; • Reconhecimento de receita: estimativa de glosas, nota explicativa nº 17; e • Avaliação da redução do valor recuperável (*impairment*), nota explicativa nº 3.c.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas em cada nota explicativa relacionada à rubrica abaixo, e vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo disposição em contrário. A classificação como ativo ou passivo circulante é aplicada quando o prazo de realização é equivalente a um ano ou menos e não circulante, caso contrário. **a. Moeda estrangeira:** As operações com moedas estrangeiras são convertidas para reais utilizando as taxas de câmbio vigentes nas datas das transações, na qual os itens são remensurados. Os ganhos e perdas cambiais resultantes da liquidação dessas transações e da conversão pelas taxas de câmbio do final do exercício, referentes a ativos e passivos monetários em moedas estrangeiras, são reconhecidos na demonstração do resultado. **b. Caixa e equivalentes de caixa:** Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa e depósitos bancários. **c. Impairment de ativos:** A Sociedade avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado (contas a receber, por exemplo) e de ativos não financeiros (estoque, imobilizado e demais) estão deteriorados. Ativos sujeito a amortização (intangível - *software*) e ativos intangíveis sem vida útil determinada (ágio), são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. No decorrer do exercício, a Sociedade não encontrou evidência objetiva que levasse estes ativos ao teste de *impairment*, exceto pela provisão para perdas do contas a receber (nota explicativa nº 6) e do estoque (nota explicativa nº 7). **d. Capitalização de juros:** Os juros sobre empréstimos realizados com propósito de obter ativo qualificável, são capitalizados, menos qualquer receita financeira decorrente do investimento temporário de tais empréstimos, conforme previsão no CPC 20 (R1). **e. Outros ativos - circulante e não circulante (realizável a longo prazo):** São apresentados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidas. **f. Outros passivos - circulante e não circulante:** Os demais passivos circulante e não circulante são demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas. **g. Arrendamentos:** No início de um contrato, a Sociedade avalia se um contrato é ou contém um arrendamento. Um contrato é, ou contém um arrendamento, se o contrato transferir o direito de controlar o uso de um ativo identificado por um período de tempo em troca de contraprestação. **(i) Como arrendatário:** No início ou na modificação de um contrato que contém um componente de arrendamento, a Sociedade aloca a contraprestação no contrato a cada componente de arrendamento com base em seus preços individuais. No entanto, para os arrendamentos de propriedades, a Sociedade optou por não separar os componentes que não sejam de arrendamento e contabiliza os componentes de arrendamento e não arrendamento como um único componente. A Sociedade reconhece um ativo de direito de uso e um passivo de arrendamento na data de início do arrendamento. O ativo de direito de uso é mensurado inicialmente ao custo, que compreende o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento, ajustado para quaisquer pagamentos de arrendamento efetuados até a data de início, mais quaisquer custos diretos iniciais incorridos pelo arrendatário e uma estimativa dos custos a serem incorridos pelo arrendatário na desmontagem e remoção do ativo subjacente, restaurando o local em que está localizado ou restaurando o ativo subjacente à condição requerida pelos termos e condições do arrendamento, menos quaisquer incentivos de arrendamentos recebidos. O ativo de direito de uso é subsequentemente depreciado pelo método linear desde a data de início até o final do prazo do arrendamento, a menos que o arrendamento transfira a propriedade do ativo subjacente ao arrendatário ao fim do prazo do arrendamento, ou se o custo do ativo de direito de uso refletir que o arrendatário exercerá a opção de compra. Nesse caso, o ativo de direito de uso será depreciado durante a vida útil do ativo subjacente, que é determinada na mesma base que a do ativo imobilizado. Além disso, o ativo de direito de uso é periodicamente reduzido por perdas por redução ao valor recuperável, se houver, e ajustado para determinadas remensurações do passivo de arrendamento. O passivo de arrendamento é mensurado inicialmente ao valor presente dos pagamentos do arrendamento que não são efetuados na data de início, descontados pela taxa de juros implícita no arrendamento ou, se essa taxa não puder ser determinada imediatamente, pela taxa de empréstimo incremental da Sociedade. Geralmente, a Sociedade usa sua taxa incremental sobre empréstimo como taxa de desconto. A Sociedade determina sua taxa incremental sobre empréstimos obtendo taxas de juros de várias fontes externas de financiamento e fazendo alguns ajustes para refletir os termos do contrato e o tipo do ativo arrendado. Os pagamentos de arrendamento incluídos na mensuração do passivo de arrendamento compreendem o seguinte: • Pagamentos fixos, incluindo pagamentos fixos na essência; • Valores que se espera que sejam pagos pelo arrendatário, de acordo com as garantias de valor residual; e • O preço de exercício da opção de compra se o arrendatário estiver razoavelmente certo de exercer essa opção, e pagamentos de multas por rescisão do arrendamento, se o prazo do arrendamento refletir o arrendatário exercendo a opção de rescindir o arrendamento. O passivo de arrendamento é mensurado pelo custo amortizado, utilizando o método dos juros efetivos. É remensurado quando há uma alteração nos pagamentos futuros de arrendamento resultante de alteração em índice ou taxa, se houver alteração nos valores que se espera que sejam pagos de acordo com a garantia de valor residual, se a Sociedade alterar sua avaliação se exercerá uma opção de compra, extensão ou rescisão ou se há um pagamento de arrendamento revisado fixo em essência. Quando o passivo de arrendamento é remensurado dessa maneira, é efetuado um ajuste correspondente ao valor contábil do ativo de direito de uso ou é registrado no resultado se o valor contábil do ativo de direito de uso tiver sido reduzido a zero. **Arrendamentos de ativos de baixo valor:** A Sociedade optou por não reconhecer ativos de direito de uso e passivos de arrendamento para arrendamentos de ativos de baixo valor e arrendamentos de curto prazo, incluindo equipamentos de TI. A Sociedade reconhece os pagamentos de arrendamento associados a esses arrendamentos como uma despesa de forma linear pelo prazo do arrendamento. **Novas normas e interpretações ainda não efetivas:** Uma série de novas normas foram efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2022. A Sociedade não adotou essas normas na preparação destas demonstrações financeiras uma vez que não deverão ter um impacto significativo ou não terão nenhum impacto nas demonstrações financeiras da Sociedade: • **Classificação dos passivos como circulante ou não circulante (alterações ao CPC 26/IAS 1):** As alterações, emitidas em 2020, visam esclarecer os requisitos para determinar se um passivo é circulante ou não circulante e se aplicam aos exercícios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023. No entanto, o IASB propôs posteriormente novas alterações ao IAS 1 e o adiamento da data de vigência das alterações de 2020 para períodos anuais que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2024. Por esta norma estar sujeita a desenvolvimentos futuros, a Sociedade não pode determinar o impacto dessas alterações nas demonstrações financeiras no período de aplicação inicial. A Sociedade irá monitorar de perto os desenvolvimentos futuros. • **Imposto diferido relacionado a ativos e passivos decorrentes de uma única transação (alterações ao CPC 32/IAS 12)** • **Outras Normas:** A Sociedade fez a avaliação e não se espera que as seguintes normas novas e alteradas tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Sociedade: • IFRS 17 Contratos de Seguros; • Divulgação de Políticas Contábeis (Alterações ao CPC 26/IAS 1 e IFRS *Practice Statement 2*); e • Definição de Estimativas Contábeis (Alterações ao CPC 23/IAS 8).

4. ASPECTOS TRIBUTÁRIOS E FILANTROPIA

A Sociedade é uma entidade beneficente de assistência social, gozando de imunidade tributária nos termos dos artigos 150, inciso VI, alínea "c" e 195 da Constituição Federal, sendo reconhecida como de utilidade pública nos âmbitos federal, estadual e municipal, possuindo o Certificado de Entidade Beneficente de Assistência Social na área da saúde. Em 13 de outubro de 2016, foi publicada portaria n.º 1.416, com o deferimento do Certificado de Entidade Beneficente de Assistência Social, válido até 31 de dezembro de 2017. Em cumprimento ao que dispõe o § 1º do artigo 37, da Lei Complementar nº 187, de 17/12/2021, que prevê que "§ 1º Será considerado tempestivo o requerimento de renovação da certificação protocolado no decorrer dos 360 (trezentos e sessenta) dias que antecedem o termo final de validade do certificado". A sociedade protocolou em 04/09/2017, tempestivamente, o seu requerimento de renovação, conforme SEI nº 25000.429434/2017-75, que se encontra aguardando deliberação do Gabinete da Secretaria de Atenção Especializada à Saúde - GAB/SAES. Até à presente data o processo com o pedido de renovação não foi concluído, estando a Sociedade alcançada pelo disposto no §2º, do art. 37, da Lei Complementar 187 de 17 de dezembro de 2021, que estabelece no "§ 2º: a certificação da sociedade permanecerá válida até à data da decisão sobre o requerimento de renovação tempestivamente apresentado". A Sociedade possui pedido de renovação para o próximo triênio protocolado em 07/12/2020 sob SEI nº 25000.171878/2020-10, que se encontra aguardando decisão final do processo anterior. **Projetos do Programa de Apoio ao Desenvolvimento Institucional do SUS:** Com base na Lei Complementar nº 187 de 16 de dezembro de 2021 e outras leis, decretos e portarias, a Sociedade executa para a União, Projetos do Programa de Apoio ao Desenvolvimento Institucional do Sistema Único de Saúde - PROADI-SUS, desde 2009. A Sociedade executou em 2022 o montante de R\$ 321.607 em projetos do PROADI-SUS e apurou suficiência de R\$ 17.056 (R\$ 3.239 em 2021), a ser compensada no próximo exercício.

5. APLICAÇÕES E FUNDOS DE INVESTIMENTOS

Formadas por investimentos em Letras financeiras de bancos privados de primeira linha, CDB e debêntures, tem a seguinte composição:

Em moeda local	Taxa de rendimento	2022	2021
Próprios:			
Aplicações Renda Fixa	13,19% ou 106,5% CDI	601.628	261.393
	13,24% ou 106,9% CDI		
Fundos de investimento - exclusivos		345.415	368.245
Fundos de investimento - exclusivos multimercado	5,60%	301.597	285.707
Fundos de Investimentos em Participações - exclusivo	-1,70%	26.694	13.217
Fundos de Investimento em Participações	20,56%	4.332	4.307
Empenhadas:			
Fundos de investimento - renda fixa (i)	8,63% ou 69,70% do CDI	140.420	53.294
Fundos de investimento - exclusivos (i)	13,34% ou 107,64% do CDI	211.750	174.387
		1.631.836	1.160.550
Circulante		736.019	239.473
Não Circulante		895.817	921.077
Empenhadas:			
São consideradas empenhadas as aplicações cujos valores tenham destinação definida contratualmente ou com fins específicos, relacionadas às seguintes obrigações:			
		2022	2021
Garantia Empréstimo (CCB/BI)		180.135	151.108
Convênios com a Prefeitura de São Paulo e Prefeitura de Aparecida de Goiânia - GO		124.440	35.897
Fundo de Bolsas de estudo e outros		47.595	40.676
		352.170	227.681
a. Aplicações Financeiras:			
Refere-se aos valores de longo prazo da Sociedade, com o objetivo de serem mantidos até o vencimento, e serem remunerados por juros. b. Fundos Exclusivos:			
Registrados pelo valor de mercado, possuem em sua carteira 44,9% em 2022 (35,4% em 2021) do patrimônio em ativos com liquidez imediata e 55,1% em 2022 (64,6% em 2021) em ativos, com menor liquidez com o objetivo de serem mantidos até o vencimento e remunerados por juros. Os fundos exclusivos, líquidos das obrigações de taxa de administração e outras despesas, são compostos como a seguir demonstrado:			
		2022	2021
Fundos de investimento exclusivos			
Títulos privados			
Certificados de Depósitos Bancários (CDBs)	25.137	5.440	
Debêntures e notas de crédito	84.871	109.086	
Letras financeiras - Bancos privados	174.029	133.617	
Fundos de investimentos - outros fundos	301.597	285.707	
Fundos de Investimento em Participações	26.694	13.217	
Títulos públicos			
Operações compromissadas - lastro em títulos públicos	186.656	203.924	
Letras Financeiras do Tesouro (LFTs)	86.472	90.565	
	885.456	841.556	
As aplicações financeiras e fundos de investimentos exclusivos da Sociedade são instrumentos financeiros (ativos financeiros), cuja norma contábil aplicável é o CPC 48 Instrumentos Financeiros, e são classificados na mensuração inicial entre: (i) Custo amortizado quando ambas as condições são atendidas: (a) é mantido dentro de um modelo cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; (b) seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto. A receita de juros, <i>impairment</i> e qualquer ganho ou perda no desconhecimento são contabilizados no resultado em "Resultado financeiro", no período em que ocorrem, utilizando o método de juros efetivos; (ii) VJORA - valor justo por meio de outros resultados abrangentes: instrumento de dívida e instrumento patrimonial; ou (iii) VJR - valor justo ao resultado. Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de mercado. As Letras financeiras de bancos privados de longo prazo estão classificadas "Ao custo amortizado", e todos os demais como "VJR-Mensurados ao Valor Justo por Meio do Resultado", e não há investimentos classificados na categoria VJORA. Mensuração do valor justo:			
Ao mensurar o valor justo, a Sociedade usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma: • Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos idênticos; • Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços); ou • Nível 3: inputs, para o ativo, que não			

são baseados em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis). A Sociedade não utiliza o Nível 3 (*inputs* não observáveis). **Riscos - a. Crédito:** busca-se equilíbrio entre o risco de insolvência e a maximização dos rendimentos com as aplicações mantidas, substancialmente, em fundos exclusivos estruturados com bancos de primeira linha, sendo eles Banco Safra S.A., Banco Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A., Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., Sulamérica Investimentos DTVM S.A., Pragma Gestão de Patrimônio e VOX Capital Gestão de Recursos Ltda. **b. Demais riscos de mercado:** não há risco cambial e o risco de grande flutuação de juros é baixo, por estarem atrelados substancialmente ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

6. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Correspondem aos valores a receber de clientes pela prestação de serviços no curso normal das atividades da Sociedade, mensurados inicialmente pelo preço da transação, que não contém componentes de financiamento significativo, e portanto sem ajustes a valor presente relevante. Como instrumentos financeiros, são classificados ao Custo Amortizado, e têm a seguinte composição:

Em moeda local	2022	2021		
Convênios e seguradoras	565.042	583.736		
Particulares	315.594	354.749		
Mensalidades ensino	58.646	43.937		
Contas a receber faturadas	939.282	982.422		
Receita a faturar (i)	300.054	323.914		
Contas a receber - bruto	1.239.336	1.306.336		
Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa (PECLD) e Glosas	(69.435)	(61.548)		
Contas a receber - líquido	1.169.901	1.244.788		
Circulante	1.141.802	1.234.442		
Não circulante	28.099	10.346		
(i) Refere-se a serviços já prestados, apontados em prontuários e registros individuais, para os quais as faturas ainda não foram emitidas. Os vencimentos das contas a receber faturadas têm a seguinte composição:				
	2022	2021		
Vencidos				
Até 90 dias	100.873	138.024		
De 91 a 180 dias	59.666	67.579		
De 181 a 360 dias	79.913	79.093		
Acima de 360 dias	23.855	8.838		
	264.307	293.480		
A vencer	674.975	688.942		
	939.282	982.422		
As provisões para perdas e glosas levaram em conta os eventos passados, condições atuais, e previsões de condições econômicas futuras, e envolvem julgamentos e incertezas, conforme nota explicativa nº 2.d. A movimentação das Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa (PECLD) e Glosas, das contas a receber de clientes é a seguinte:				
Em 1º de janeiro de 2021		(28.327)		
Constituição de provisão Glosa e PECLD		(88.031)		
Recuperações/reversões		54.810		
Em 31 de dezembro de 2021		(61.548)		
Constituição de provisão Glosa e PECLD		(103.285)		
Recuperações/reversões		95.398		
Em 31 de dezembro de 2022		(69.435)		
7. ESTOQUES				
Os estoques estão relacionados, principalmente, a materiais hospitalares, medicamentos e de consumo para serem utilizados junto aos pacientes atendidos no hospital. Os estoques são demonstrados ao custo médio ou ao valor líquido de realização, dos dois o menor. O método de avaliação de estoques é o da média ponderada móvel.				
	2022	2021		
Medicamentos e materiais	142.912	158.685		
Adiantamentos para aquisição de estoques	14.105	35.608		
Almoxarifado	3.806	6.242		
	160.823	200.535		
Impairment: O valor líquido de realização está atrelado aos serviços prestados com o consumo do material. A provisão para estoques obsoletos é constituída considerando os prazos de itens sem movimentação e sem expectativa de utilização e foi constituída no montante de R\$ 7.823 (R\$ 9.405 em 2021), abaixo vemos a movimentação dos saldos:				
Em 1º de janeiro de 2021		(6.457)		
Constituição de provisão		(5.914)		
Reversão da provisão		2.966		
Em 31 de dezembro de 2021		(9.405)		
Constituição de provisão		(7.823)		
Reversão da provisão		9.405		
Em 31 de dezembro de 2022		(7.823)		
8. IMOBILIZADO E INTANGÍVEL				
Os ativos imobilizados e intangíveis são mensurados pelo seu custo histórico, menos a depreciação ou amortização acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou desenvolvimento do ativo, além de encargos de financiamentos tomados para a construção do imobilizado. Somente são capitalizados quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados ao ativo e que o custo possa ser mensurado com segurança. Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado. O valor contábil de itens ou peças substituídos é baixado. Todos os outros reparos e manutenções são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos. Terrenos e edificações compreendem, principalmente, unidades hospitalares, ambulatórios, de ensino e escritórios. Os terrenos não são depreciados. A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear para alocar seus custos e seus valores residuais durante a vida útil estimada, conforme nota explicativa nº 2.d, o que envolve certo grau de incerteza. Classificado como intangível, as licenças de <i>software</i> são capitalizadas com base nos custos incorridos para adquiri-los e fazer com que estejam prontos para serem utilizados. Os custos de desenvolvimento diretamente atribuíveis ao projeto e aos testes de produtos de <i>software</i> , identificáveis e exclusivos, controlados pela Sociedade, são reconhecidos como ativos intangíveis, e podem incluir gastos com empregados alocados ao desenvolvimento e demais despesas diretas aplicáveis.				
	2022	2021		
Intangível	586.228	489.932		
Imobilizado	3.379.725	3.055.469		
	3.965.953	3.545.401		
Os saldos de ativo imobilizado e intangível estão assim representados:				
	2022	2021		
	Vida útil em anos	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos	253.889	-	253.889	178.026
Equipamentos médicos	2 a 17	852.623	(518.700)	333.923
Equipamentos de processamento de dados	5 a 12	247.072	(164.527)	82.545
Veículos	10	1.088	(674)	414
Máquinas, móveis, utensílios e instalações	8 a 30	1.011.076	(569.021)	442.055
Instrumentais e aparelhamentos	4	153.533	(97.316)	56.217
Edificações e benfeitorias	8 a 60	2.150.089	(557.705)	1.592.384
Sistemas e aplicativos (intangível)	3 a 15	769.117	(405.873)	363.244
Ágio de rentabilidade futura	-	72.128	-	72.128
Contrato de clientes	10,75	4.255	(2.972)	1.283
Não competição	3,75	1.608	(1.204)	404
Imobilizado e intangível em andamento (i)		767.467	-	767.467
		6.283.945	(2.317.992)	3.965.953
				3.545.401
				continua...

A Companhia de Processamento de Dados do Estado de Sao Paulo - Prodesp garante a autenticidade deste documento quando visualizado diretamente no portal www.imprensaoficial.com.br

sexta-feira, 31 de março de 2023 às 05:01:00

continuação

Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein

CNPJ nº 60.765.823/0001-30

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. ADIANTAMENTOS - RECEITAS A APROPRIAR

	2022	2021
Passivo circulante		
Doação de recursos financeiros - Bolsas Faculdade de Medicina	15.804	13.639
Doação de terreno, restrito, para construção do Centro de Ensino e Pesquisa (i)	-	9.395
Doação de recursos financeiros, restrito, para o Centro de Ensino e Pesquisa e Bolsas para o curso de Medicina (ii)	-	98.069
Contrato de exclusividade sobre folha de pagamento de salário (iii)	7.977	7.977
Outras receitas a apropriar	10.329	11.436
	34.110	140.516
Passivo não circulante		
Doação de recursos financeiros, restrito, para o Centro de Ensino e Pesquisa e Bolsas para o curso de Medicina (ii)	31.616	-
Contrato de exclusividade sobre folha de pagamento de salário (iii)	1.994	9.972
	33.610	9.972

(i) Em 2014 a Sociedade recebeu, a título de doação, terrenos situados na Avenida Padre Lebrete. O contrato de doação continha condições que impunha a construção do Centro de Ensino e Pesquisa no terreno, e atribuiu de forma permanente ao campus o nome do doador. Em conformidade com o CPC 07, o valor justo atribuído foi de R\$ 9.395. A Edificação e a respectiva homenagem foram entregues em março/22. (ii) A Sociedade recebeu doações formalizadas por contratos com cláusulas restritivas estabelecendo a utilização dos recursos para fins específicos: a construção e homenagem aos doadores no Centro de Ensino e Pesquisa, que tinha conclusão prevista em 2022, e concessão de bolsas de estudo na graduação de medicina. A Edificação e as respectivas homenagens foram entregues em março/22 e o valor da doação foi incorporado ao Fundo de Bolsas e alocado em fundo de aplicação específico, para destinação futura. (iii) Em 11 de março de 2019, a Sociedade assinou contrato de exclusividade com determinada instituição financeira, relativo ao pagamento da folha de salários dos seus funcionários, com prazo de duração de cinco anos contado a partir de abril de 2019. A Sociedade recebeu R\$ 30.000, que vêm sendo apropriados ao resultado mensalmente. Em 2021, houve a revisão do contrato, a qual gerou complemento no valor de R\$ 7.087, em função do aumento do quadro de colaboradores. A receita apropriada ao resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 7.977 (R\$ 8.638 em 31 de dezembro de 2021).

15. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

A Sociedade é parte em processos judiciais e administrativos e provisões são constituídas para todas as contingências que apresentem perdas prováveis e estimadas com certo grau de segurança. A avaliação da probabilidade de perda considera as evidências disponíveis, a hierarquia das leis, a jurisprudência consolidada, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a opinião dos advogados externos, e envolvem julgamentos e incertezas (nota explicativa nº 2.d). Os depósitos judiciais são, principalmente, decorrentes de mandados de segurança sobre a imunidade tributária e importações, e estão atualizados pela SELIC.

	2022			2021		
	Pas-sivo contin-gente	Dep-ó-sitos judi-ciais	Saldo líquido	Pas-sivo contin-gente	Dep-ó-sitos judi-ciais	Saldo líquido
Contingências tributárias	3.744	-	3.744	7.528	-	7.528
Contingências trabalhistas	5.243	-	5.243	5.036	-	5.036
Contingências cíveis	8.228	(632)	7.596	5.799	(632)	5.167
	17.215	(632)	16.583	18.363	(632)	17.731

a. A movimentação da provisão está demonstrada a seguir

	2022					
	Saldos em 31/12/2021	Adições	Estorno de Provi-sões	Paga-mentos	Saldos em 31/12/2022	
Contingências tributárias	7.528	-	(3.784)	-	3.744	
Contingências trabalhistas	5.036	4.215	(1.894)	(2.114)	5.243	
Contingências cíveis	5.799	4.170	(547)	(1.194)	8.228	
	18.363	8.385	(6.225)	(3.308)	17.215	
	2021					
	Saldos em 31/12/2020	Adições	Estorno de Provi-sões	Paga-mentos	Saldos em 31/12/2021	
Contingências tributárias	7.528	-	-	-	7.528	
Contingências trabalhistas	5.693	3.689	(975)	(3.371)	5.036	
Contingências cíveis	5.538	1.778	(41)	(1.476)	5.799	
	18.759	5.467	(1.016)	(4.847)	18.363	

• Cíveis - As principais ações são reclamações por indenização de danos materiais e morais. Para mitigação destes riscos a Sociedade possui apólice de seguro de responsabilidade civil, com cobertura para os processos julgados como de perda provável para parte do saldo e constitui provisão para as naturezas não cobertas pela apólice. • Tributário - A imunidade da Sociedade, conforme requisitos descritos na nota explicativa nº 4, foi reconhecida judicialmente em diversas sentenças e acórdãos. Em decisões sobre ações diretas de inconstitucionalidade (AI 2.028, 2.036, 2.228 e 2.621), o Supremo Tribunal Federal, em sessão plenária, decidiu que os requisitos para o gozo de imunidade por entidades beneficentes não de estar previstos em lei complementar. Tal decisão tem o poder de vincular instâncias judiciais inferiores e administrativas, o que reafirma, agora com indubitável segurança jurídica, o acerto da administração da Sociedade ao não registrar provisão alguma em suas demonstrações financeiras e avaliar o risco de perda dos processos administrativos e judiciais relacionados à imunidade como Remoto. Todas as demais avaliações de desfecho com perdas possíveis e remotas, não são provisionadas. As causas avaliadas como perda possível totalizam R\$ 32.294 (R\$ 22.829 em 2021), sendo trabalhistas R\$ 17.496 (R\$ 15.239 em 2021) e cíveis R\$ 14.797 (R\$ 7.590 em 2021). Os depósitos judiciais que totalizaram R\$ 78.543 (R\$ 79.613 em 2021) estão substancialmente relacionados a impostos sobre importações de equipamentos e materiais (ICMS, PIS, COFINS, II e IPI), em relação aos quais a Sociedade impetrou mandados de segurança e que totalizam o montante de R\$ 60.019 (R\$ 63.175 em 2021).

16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Conforme a legislação aplicável, a Sociedade deve aplicar integralmente seus recursos na manutenção de seus objetivos, não podendo, como consequência, distribuir qualquer parcela de seu patrimônio ou de seus resultados. Dessa forma, o superávit do exercício é integralmente incorporado ao patrimônio social, conforme divulgado e apresentado na demonstração das mutações do patrimônio líquido. Em caso de dissolução, o patrimônio da Sociedade é destinado à Federação Israelita do Estado de São Paulo, ou à sua sucessora legal, desde que guarde condição de entidade de caráter filantrópico, sem fins lucrativos, de atuação congênera à Sociedade, devidamente reconhecida e certificada como Entidade Beneficente, nos termos da Lei Complementar n.º 187 de 16 de dezembro de 2021 e em conformidade aos trâmites previstos no Estatuto Social vigente, precedida de deliberação da Assembleia Geral.

17. RECEITAS OPERACIONAIS LÍQUIDAS

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela prestação de serviços no curso normal das atividades da Sociedade. A receita é apresentada líquida de abatimentos, glosas e descontos. As receitas são reconhecidas quando o cliente obtém o controle do bem ou serviço. Nesse sentido, nas atividades hospitalares e de educação a receita é reconhecida no momento em que o paciente ou aluno recebe o serviço. Historicamente é constituída a conta de Receitas a Faturar, nota explicativa nº 6, para os casos de serviços prestados não faturados (na norma, estabelecida como “saldos de contrato”). Não há obrigações de desempenho futuro e condições restritivas de pagamentos relevantes. As glosas efetuadas pelos Convênios

estão contempladas nas provisões para perdas no momento do reconhecimento da receita, em contrapartida ao contas a receber, com base nos dados históricos, conforme nota explicativa nº 6, e estão apresentadas na linha de “restituição a pacientes e convênios”.

Atividade hospitalar e de medicina diagnóstica

	2022	2021
Pacientes e convênios	4.461.534	4.190.044
Deduções da receita		
Descontos concedidos	(46.620)	(56.563)
Restituição a pacientes e convênios	(57.751)	(35.192)
	4.357.163	4.098.289
Atividade de ensino e pesquisa		
Mensalidades	307.759	264.697
Patrocínios e projetos	26.955	49.282
Inscrições	24.101	17.659
Outras	10.271	6.223
Deduções da Receita		
Abatimentos concedidos	(39.004)	(34.866)
	330.082	302.995
Outras receitas operacionais		
	2022	2021
Estacionamento	29.073	22.336
Aluguéis	31.197	25.975
Doações	102.896	51.407
Outras	61.085	72.033
	224.251	171.751

As doações e demais receitas são reconhecidas no período da efetivação, quando não há cláusulas restritivas ou não se tratam de subvenções para custeio e/ou no período em que os serviços são prestados.

18. MEDICAMENTOS, MATERIAIS E GASOTERAPIA

	2022	2021
Materiais e medicamentos	987.397	994.589
Materiais de consumo	143.246	125.500
Gasoterapia	3.416	4.160
	1.134.059	1.124.249
Atividade hospitalar e de medicina diagnóstica	1.056.569	1.041.116
Atividade de ensino e pesquisa	6.422	4.912
Outras atividades operacionais	71.068	78.221
	1.134.059	1.124.249

19. PESSOAL, ENCARGOS SOCIAIS, BENEFÍCIOS E TERCEIROS

	2022	2021
Pessoal		
Salários e encargos	1.715.890	1.518.556
Benefícios	179.594	158.654
	1.895.484	1.677.210
Serviços de terceiros		
Mão de obra contratada	222.174	163.933
Serviços contratados	531.672	404.180
	753.846	568.113
	2.649.330	2.245.323
	2022	2021
Atividade hospitalar e de medicina diagnóstica	2.084.457	1.820.364
Atividade de ensino e pesquisa	207.428	168.305
Outras atividades operacionais	357.445	256.654
	2.649.330	2.245.323

As despesas com serviços de terceiros referem-se, principalmente a médicos, limpeza, segurança, lavanderia, tecnologia da informação, consultorias diversas e outros.

20. DESPESAS GERAIS

	2022	2021
Reparos e conservação de bens	89.882	82.665
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	90.968	52.840
Insumos	67.311	49.234
Propaganda e Publicidade	63.816	47.158
Aluguéis de Imóveis e equipamentos	25.767	25.467
Fretes e Carretos	22.147	19.533
Impostos e Taxas	19.551	14.219
Despesas com viagens	19.200	7.606
Despesas destinadas ao Progr. de Apoio ao Desenvolv. Instit. - SUS	10.698	8.375
Representações e Eventos	8.710	5.491
Despesas Filantropia	2.891	40.886
Outras despesas (Conduções, Veículos, Correios, etc.)	11.402	20.494
	432.343	373.968
	2022	2021
Atividade hospitalar e de medicina diagnóstica	176.655	218.778
Atividade de ensino e pesquisa	80.030	46.156
Outras atividades operacionais	175.658	109.034
	432.343	373.968

21. INSTRUMENTOS CONTRATUAIS CELEBRADOS COM A MUNICIPALIDADE

A Sociedade atua em convênios com a Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP), através dos quais são administrados Unidades Básicas de Saúde (UBS), Assistência Médicas Ambulatoriais (AMA), Centros de Atenção Psicossocial, Residências Terapêuticas, Hospital Municipal Dr. Moysés Deutsch (M' Boi Mirim), Unidades de Pronto Atendimento e parte das atividades do Hospital Municipal Vila Santa Catarina - Dr. Gilson de Cássia Marques de Carvalho. A partir de 01/06/2022, a Sociedade passou a atuar na saúde pública do estado de Goiás, na cidade de Aparecida de Goiânia, por conta de Contrato de Colaboração, que tem por objeto a gestão do Hospital Municipal de Aparecida de Goiânia - HMAP.

Termo de convênio	Termo aditivo	Vigência até	2022	2021
042/2008 - SMS.G	Nº 041/2021 - SMS. CPSS	31/12/2024	164.229	136.171
082/2008 - SMS.G	Nº 035/2021 - SMS. CPSS	31/12/2024	53.686	41.085
	Nº 031/2021 - SMS. CPSS			
026/2011 - SMS.G	Nº 2839/ DRE	31/12/2024	25.122	21.132
Nº 30/ DRE Campo Limpo/ 2021	Campo Limpo/ 2021	18/04/2026	2.175	598
003/AHM/2012	Nº 012/2022 - SMS	31/12/2022	77.769	71.000
004/2008 - NTCSS-SMS	Nº 069/2022 - SMS.G			
012/2014 - SMS.G	Nº 032/2022 - SMS	31/12/2022	7.034	7.144
001/2022 HMAP	Nº 341/2022 - SMS	30/06/2026	458.542	345.695
			89.511	-
			878.068	622.825

Os valores foram utilizados exclusivamente na operação de atendimento a pacientes do SUS, sem cobrança ao usuário, e foram registrados reduzindo os saldos das respectivas despesas na demonstração do resultado, conforme segue:

	2022	2021
Pessoal, encargos sociais, benefícios e terceiros	625.332	506.584
Medicamentos, descartáveis, materiais e outros	187.955	103.603
Despesas gerais	64.781	29.102
	878.068	639.289
	-	(16.442)
Outros passivos - valores a empenhar	878.068	622.825

22. RESULTADO FINANCEIRO

	2022	2021
Receitas financeiras		
Rendimentos sobre aplicações financeiras	88.132	38.755
Juros ativos e descontos obtidos	11.576	5.278
Variações cambiais e monetárias	8.947	11.575
	108.655	55.608
Despesas financeiras		
Juros passivos	(96.427)	(29.885)
Juros s/ arrendamento mercantil	(22.240)	(18.215)
Tarifas bancárias e outras despesas	(12.141)	(11.025)
Variações cambiais e monetárias	(8.070)	(4.994)
	(138.878)	(64.119)
Receitas financeiras, líquidas	(30.223)	(8.511)

O aumento nas receitas com rendimentos sobre aplicações financeiras e nos juros passivos se deu principalmente em função das mudanças e elevações da taxa SELIC promovidas pelo Banco Central do Brasil em 2022 e 2021. A SELIC média para o ano de 2021 foi de apenas 4,81% enquanto a SELIC média para o ano de 2022 foi de 12,65%.

23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Gerenciamento de riscos: As atividades da Sociedade a expõem a alguns riscos financeiros: risco de mercado, incluindo risco de moeda e risco de fluxo de caixa ou valor justo associado com taxa de juros, risco de crédito e risco de liquidez. A gestão de risco é realizada segundo políticas aprovadas pelo Comitê de Finanças. Todas as transações financeiras são identificadas, avaliadas e protegidas contra eventuais riscos financeiros. O Comitê de Finanças estabelece princípios para a gestão de risco global, bem como para áreas específicas, como a cambial, taxa de juros, crédito, uso de instrumentos financeiros não derivativos e investimento de excedentes de caixa. a. Risco de mercado - (i) Risco cambial: O risco associado decorre da possibilidade de a Sociedade vir a incorrer em perdas por flutuações nas taxas de câmbio, que reduzam valores nominais faturados ou aumentem valores captados no mercado. (ii) Risco do fluxo de caixa ou valor justo associado com taxa de juros: O risco associado é oriundo da possibilidade de a Sociedade incorrer em perdas por flutuações nas taxas de juros que aumentem as despesas financeiras relativas a empréstimos e financiamentos captados no mercado. A Sociedade monitora as taxas de juros de mercado, com objetivo de avaliar a eventual necessidade de contratação de operações para proteger-se contra o risco de volatilidade dessas taxas, considerado baixo, uma vez que os passivos estão atrelados, substancialmente à Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP) e ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e a liquidez de caixa ser maior que a dívida em 1,20 vezes. Detalhamento em nota explicativa nº 5 - Aplicações financeiras, fundos e financiamentos na nota explicativa nº 10. b. Risco de crédito: A política de prestação de serviços da Sociedade está intimamente associada ao nível de risco de crédito a que está disposta a se sujeitar no curso de suas atividades, principalmente no tocante ao atendimento aos convênios médicos e pacientes particulares. Face às atividades, existe uma concentração de operações e recebíveis com as principais operadoras de planos e seguradoras de saúde. As aplicações financeiras têm sido mantidas, substancialmente, em fundos exclusivos estruturados com bancos de primeira linha. Detalhamento em nota explicativa nº 5 - Aplicações financeiras e fundos e nota explicativa nº 6 - Contas a receber. c. Risco de liquidez: A Sociedade possui baixo risco de liquidez, considerando seu baixíssimo nível de alavancagem. O Capital Circulante Líquido (ativo circulante menos passivo circulante) é de R\$ 726.320 e o ativo circulante é 1,50 vezes maior que o passivo circulante. A Sociedade monitora a disponibilidade de caixa e índice de alavancagem financeira. A disponibilidade de caixa é monitorada pela relação do saldo de caixa e aplicações financeiras sobre a receita líquida. O índice de alavancagem corresponde à dívida líquida dividida pelo patrimônio social total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de financiamentos, incluindo curto e longo prazos, deduzindo do caixa e aplicações financeiras. Estimativa, hierarquia do valor justo e categorias dos instrumentos financeiros: Os saldos das contas a receber de clientes, financiamentos e contas a pagar aos fornecedores são demonstrados pelo valor contábil, menos a perda (impairment), pressupondo-se que estejam próximos de seus valores justos. Os demais instrumentos financeiros, descritos em sua respectiva nota explicativa, contendo: reconhecimento inicial (classificação nas categorias), mensuração subsequente (hierarquia do valor justo) - nota explicativa nº 5 - Aplicações financeiras e fundos.

24. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

A Sociedade possui uma política e processos para identificação, avaliação e tratamento de potenciais conflitos de interesse, cujo alcance inclui, mas não se limita, a transações com Partes Relacionadas. As transações com partes relacionadas são identificadas no processo de controles internos pela Sociedade e compreendem as transações entre a Sociedade e fornecedores, clientes e outras partes, sendo os valores e condições submetidos e aprovados trimestralmente ao Comitê de Partes Relacionadas compostos por membros da mesa diretora e diretoria eleita, conforme apresentadas a seguir: a. Transações com membros da Mesa Diretora e Diretoria eleita - (i) Custos operacionais: Certos membros da Mesa Diretora e Diretoria Eleita mantêm transações com a Sociedade, prestando serviços médico-hospitalares. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o montante de serviços médico-hospitalares prestados totalizou R\$ 1.583 (R\$ 1.219 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021). Em 31 de dezembro de 2022 a Sociedade possuía contas a pagar com partes relacionadas de R\$ 127 (R\$ 100 em 2021). (ii) Receitas operacionais: As transações com partes relacionadas referem-se: (1) receitas com locações de espaços próprios no hospital que totalizaram R\$ 663 para o exercício 2022 (R\$ 659 em 2021). Em 31 de dezembro de 2022 a Sociedade possuía contas a receber dessas transações em aberto de R\$ 41 (R\$ 43 em 2021); e (2) receitas com serviços prestados de atividade hospitalar, totalizaram R\$ 337 no exercício de 2022 (R\$ 134 em 2021). Em 31 de dezembro de 2022 a Sociedade possuía contas a receber dessas transações em aberto de R\$ 51 (R\$ 41 em 2021). b. Transações com entidades investidas: Refere-se às transações com as entidades investidas, nas quais a Sociedade mantém investimentos visando a inovação tecnológica, sendo os saldos relacionados à prestação de serviços, conforme segue:

	Ativo circulante	Passivo circulante	Custos e despesas operacionais						
	Contas a receber	contas a pagar	Receita de serviços						
% de participação	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	
Investida									
Conexa Saúde									
Serviços									
Médicos S.A.	0,001%	6	6	-	-	28	6	-	-
		6	-	-	28	6	-	-	-

c. Remuneração do pessoal chave da administração: O Estatuto Social da Sociedade possui previsão de não remuneração dos membros dos órgãos da administração referentes ao conselho fiscal, diretoria eleita, mesa diretora e conselho deliberativo. Dessa forma, a Sociedade não realiza nenhum tipo de remuneração, benefícios, direta ou indiretamente, por qualquer forma ou título, em razão das funções ou atividades que lhes foram atribuídas pelos atos constitutivos.

25. OUTRAS DIVULGAÇÕES

A Interpretação Técnica ITG 2002 - “Entidade sem Finalidade de Lucros” estabelece critérios e procedimentos específicos de avaliação e de reconhecimento das transações e variações patrimoniais, de estruturação das demonstrações contábeis e as informações mínimas a serem divulgadas em notas explicativas de entidade sem finalidade de lucros. Em decorrência da adoção da ITG 2002, o trabalho voluntário é reconhecido pelo valor justo da prestação de serviço, como se tivesse ocorrido o desembolso financeiro, e estão segregados pelas seguintes atividades:

	2022	2021
Atendimento e acolhimento	5.122	4.824
Educação e entretenimento	2.919	2.597
Administrativa	2.770	2.803
Assistência social	338	259
Saúde	417	524
	11.566	11.007

26. EVENTO SUBSEQUENTE

Parceria com a Bradesco Seguros: Em março de 2023 a Sociedade celebrou uma parceria, na qual a Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein é minoritária, com a Atlântica Hospitalis e Participações, braço hospitalar do Grupo Bradesco Seguros, para a construção e gestão de um hospital geral de 300 leitos, na Vila Mariana, zona sul de São Paulo, com previsão de entrada em funcionamento em 2027. O acordo prevê que a gestão e operação do hospital, além da contratação e treinamento dos profissionais serão da Sociedade. O Bradesco será responsável pela construção do hospital através do seu braço imobiliário.

continuação

...continuação		Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein					
		CNPJ nº 60.765.823/0001-30					
		DIRETORIA ELEITA					
		Sidney Klajner - Presidente					
Claudia Politanski Vice-presidente	Claudia Sender Ramirez Vice-presidente	Claudio Mifano Vice-presidente	Fernando Bacal Vice-presidente	Gilberto Maktas Meiches Vice-presidente	Marcos Knobel Vice-presidente	Sergio Podgaec Vice-presidente	Victor Nudelman Vice-presidente
		CONSELHO FISCAL					
Andrea Sandro Calabi		Abramo Douek		Arnoldo Wald Filho		Charles Siegmund Rothschild	
		MESA DIRETORA					
		Claudio Luiz Lottenberg - Presidente					
Claudio Szajman - Vice-presidente		Claudio Schvartsman - Vice-presidente		Fabiana Klajner Leschziner - Vice-presidente		Nelson Wolosker - Vice-presidente	
Dominique José Einhorn		Eduardo Zlotnik		Luiz Kignel		Morris Dayan	
SUPERINTENDÊNCIA		DIRETORIA FINANCEIRA					
Henrique Sutton de Sousa Neves Diretor geral		Patricia Leisnock Santos Diretor executivo de planejamento, finanças e serviços		Marcelo Suzigan Prudente Ramos Superintendente de Controladoria		Jorge Paulo Barbosa Contador CRC 1SP-214246/O-1	
		PARECER DO CONSELHO FISCAL					
O Conselho Fiscal da Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein, no uso de suas competências legais e estatutárias, em reunião desta data, examinou as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2022. Com base nas análises procedidas, nos esclarecimentos prestados pela Diretoria e no Parecer dos Auditores Independentes, o Conselho Fiscal é de opinião que o referido documento está em perfeita ordem e reflete a posição patrimonial e financeira da Sociedade.							
São Paulo, 21 de março de 2023.							
Andrea Sandro Calabi		Abramo Douek		Arnoldo Wald Filho		Charles Siegmund Rothschild	
						Henri Philippe Reichstul	
RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS							
Aos Conselheiros e Diretores da Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein São Paulo - SP		outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluímos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.		erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.		São Paulo, 29 de março de 2023	
Opinião Examinamos as demonstrações financeiras da Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein (Sociedade), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.		Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.		- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Sociedade.		 KPMG Auditores Independentes CRC SP014428/O-6	
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.		Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Sociedade continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Sociedade ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.		- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.			
Base para opinião Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Sociedade, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.		Os responsáveis pela governança da Sociedade são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.		- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Sociedade. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Sociedade a não mais se manter em continuidade operacional.		 Carla Bellangero Contadora CRC 1SP196751/O-4	
Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório dos auditores A administração da Sociedade é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.		Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.		- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.			
Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.		Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:					
Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de		- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou					



**Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein**

CNPJ nº 60.765.823/0001-30

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein, designada "Sociedade", foi criada em 1955 e o Hospital Israelita Albert Einstein inaugurado em 1971. A Sociedade é uma associação civil sem fins lucrativos, com sede e foro em São Paulo - SP, dedicada à assistência da saúde, por meio de unidades médico-hospitalares, de medicina diagnóstica e ambulatoriais, de ensino, pesquisa e inovação com permanente compromisso com a qualidade e excelência. A Sociedade tem atuação no sistema público de saúde através de convênios, contratos de gestão com a Secretaria Municipal de Saúde de São Paulo, Secretaria Estadual de Saúde de São Paulo e Ministério da Saúde, bem como atuando filantropicamente nas necessidades de assistência à saúde, ensino e cuidado a idosos de comunidades específicas. Em dezembro de 2021 a Sociedade celebrou um documento preliminar não vinculante para regular as bases da criação de uma nova sociedade em parceria com o Fleury, cujo objeto principal é de cooperação para atuar no desenvolvimento de soluções integradas na área de genômica, realização de pesquisa, desenvolvimento de processos e de serviços para realizar a gestão preventiva de sua saúde, bem como estudar e disponibilizar tecnologia para o setor de saúde do país, a partir de testes genômicos ("Gênêsis").

1.1 Impactos do Covid-19: Em 31 de janeiro de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) anunciou que o Novo Coronavírus (COVID-19) era uma emergência de saúde global que continuou produzindo efeitos em 2021. O surto desencadeou uma série de consequências econômicas, políticas e sociais que aumentaram o grau de incerteza para os agentes econômicos e geraram impactos nos valores reconhecidos nas demonstrações financeiras da Sociedade, conforme apresentado no Relatório da Administração. Apesar de manter como política uma posição saudável de caixa e títulos e valores mobiliários, bem como uma forte geração de fluxo operacional, tendo em vista a incerteza e volatilidade do cenário atual, a administração da Sociedade continuou executando medidas com o foco de manter uma posição resiliente e flexível, de modo a garantir que a Sociedade possa atravessar este período suprindo as necessidades que possam surgir, nas comunidades em que atua. A Sociedade continua monitorando suas operações e não identifica nenhum evento que pudesse indicar risco de *impairment* e/ou de não realização de seus ativos. Adicionalmente, com relação as métricas de mensuração dos ativos e passivos, não identificamos até o momento situações ou alterações relevantes nas estimativas de recuperabilidade dos ativos, provisão para perdas de crédito, realização líquida dos estoques das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

Principais eventos ocorridos no ano

2. COMBINAÇÃO DE NEGÓCIOS

Em 5 de março de 2021, a Sociedade celebrou contrato de aquisição de ativos e outras avenças junto ao Hospital Orion Ltda. e seus proprietários. Em 1º de junho de 2021, foi celebrado o termo de fechamento com o cumprimento das condições precedentes. Como resultado da aquisição, a Sociedade espera desenvolver a assistência a saúde no Centro-Oeste, na saúde privada e pública, bem como realizar atividades de ensino, pesquisa e inovação. Conforme os requerimentos do CPC 15 (R1 Combinação de Negócios), a Sociedade obteve um laudo de avaliação dos ativos tangíveis e intangíveis a valor justo, por meio de uma empresa independente, para alocação do valor pago. As estimativas dos valores justo foram obtidas por meio do fluxo de caixa descontado baseado na taxa 11,3% a.a. As principais premissas adotadas na mensuração do valor justo dos ativos adquiridos foram: • Crescimento da receita operacional líquida; • Projeção de custos operacionais; • Projeção das despesas operacionais; e • Taxa de desconto. O acervo líquido em junho de 2021, era o seguinte:

Junho-21	
Ativo	
Contas a receber de clientes	22.145
Adiantamentos	2.127
Outros ativos	526
Estoques	9.123
Imobilizado (ii)	146.608
Intangível	9.346
Total do ativo	189.875
Passivo	
Financiamentos	108.976
Fornecedores	25.413
Outros passivos	8.065
Total do passivo	142.454
Total do acervo líquido	47.421
Ágio na combinação de negócios (i)	34.339
Total pago em contra prestação ¹	81.760

¹ O valor de R\$ 81.760 pago pelo Hospital Órion foi integralmente liquidado no ano de 2021.

(i) **Ágio:** O ágio é atribuído principalmente às habilidades e ao talento técnico da força de trabalho do Hospital Orion Ltda. e às sinergias esperadas na integração da entidade ao negócio existente da Sociedade. (ii) **Mensuração de valor justo:** As técnicas de avaliação utilizadas para mensurar o valor justo dos ativos significativos adquiridos foram as seguintes:

Ativos adquiridos Técnica de avaliação

Imobilizado	Técnica de comparação de mercado e técnica de custo: o modelo de avaliação considera os preços de mercado para itens semelhantes, quando disponível, e o custo de reposição depreciado, quando apropriado. O custo de reposição depreciado reflete ajustes de deterioração física, bem como a obsolescência funcional e econômica.
Intangível	Método <i>multi-period excess earnings</i> : O método <i>multi-period excess earnings</i> considera o valor presente dos fluxos de caixa líquidos esperados pelas relações com clientes, excluindo qualquer fluxo de caixa relacionado com ativos contributórios.

3. INCORPORAÇÃO

Hospital Orion Ltda.: A Sociedade elaborou um laudo com terceiros de avaliação do acervo líquido contábil formado por determinados ativos e passivos em junho de 2021, nesta mesma data a Sociedade incorporou os ativos líquidos do Hospital Orion Ltda. O acervo líquido do Hospital Orion Ltda. incorporado para a Sociedade é representado pelos seguintes itens:

Ativo		Passivo	
Circulante		Circulante	
Contas a receber	34.631	Fornecedores	25.413
Demais ativos	<u>11.766</u>	Outras contas a pagar	<u>8.065</u>
	<u>46.397</u>		<u>33.478</u>
Não circulante		Não circulante	
Imobilizado	132.252	Financiamentos	<u>108.976</u>
Intangível	9.346		
Demais ativos	<u>10</u>		
	<u>141.608</u>	Acervo líquido	<u>45.551</u>
Total do ativo	188.005	Total do passivo e acervo líquido	188.005

4. BASE DE PREPARAÇÃO

a. Declaração de conformidade: As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP). A emissão dessas demonstrações financeiras foi aprovada pela Diretoria Eleita e Mesa Diretora da Sociedade em 29 de Março de 2022. Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela administração na sua gestão. A administração utiliza-se de processos e controles internos existentes, não tendo sido reportada à mesma, qualquer deficiência significativa nestes processos e controles, no contexto da auditoria das demonstrações financeiras, de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. A Sociedade utiliza-se de investimentos em cotas de fundos de investimentos exclusivos como extensão das suas atividades e a composição detalhada da carteira de cada um dos fundos é apresentada na nota explicativa nº 7. **b. Base de mensuração:** As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção das aplicações financeiras e fundos de investimentos (instrumentos financeiros não derivativos designados pelo valor justo por meio do resultado) que são mensurados pelo valor justo. **c. Moeda funcional e moeda de apresentação:** Apresentadas em Reais, que é a moeda funcional e os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma. **d. Uso de estimativas e julgamentos:** Há julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Sociedade e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas e os resultados reais podem divergir dessas estimativas. As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua, e quando aplicável, são reconhecidas prospectivamente. **Julgamentos:** As informações sobre julgamentos realizados na

aplicação das políticas contábeis que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras estão incluídas na seguinte nota explicativa: • Determinação se um contrato deve ser classificado como arrendamento mercantil, e opções de prorrogação de prazos nos contratos, nota explicativa nº 11. **Incertezas sobre premissas e estimativas:** As informações sobre as incertezas relacionadas a premissas e estimativas em 31 de dezembro de 2021, que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material nos saldos contábeis de ativos e passivos no próximo ano fiscal, estão incluídas nas seguintes notas explicativas: • Aquisição de ativos e outras avenças em combinação de negócios: valor justo da consideração transferida e o valor justo dos ativos adquiridos e passivos assumidos, mensurados, nota explicativa nº 3. • Mensuração do valor justo das aplicações financeiras e fundos de investimento, nota explicativa nº 7; • Contas a receber, mensuração da provisão para perdas e glosas, nota explicativa nº 8; • Estoques, mensuração da provisão para estoques obsoletos, nota explicativa nº 9; • Determinação da vida útil estimada, teste de redução ao valor recuperável de ativos intangíveis e ágio nos intangíveis e bens imobilizados, nota explicativa nº 10; • Mensuração da provisão para contingências tributárias, cíveis e trabalhistas, nota explicativa nº 17; e • Reconhecimento de receita: estimativa de glosas, nota explicativa nº 19.

5. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas em cada nota explicativa relacionada à rubrica abaixo, e vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo disposição em contrário. A classificação como ativo ou passivo circulante é aplicada quando o prazo de realização é equivalente a um ano ou menos e não circulante, caso contrário. **a. Moeda estrangeira:** As operações com moedas estrangeiras são convertidas para reais utilizando as taxas de câmbio vigentes nas datas das transações, na qual os itens são remensurados. Os ganhos e perdas cambiais resultantes da liquidação dessas transações e da conversão pelas taxas de câmbio do final do exercício, referente a ativos e passivos monetários em moedas estrangeiras, são reconhecidos na demonstração do resultado. **b. Combinação de negócios:** Combinações de negócios são registradas contabilmente utilizando o método de aquisição, quando transferidos para a Sociedade. O custo de aquisição é mensurado ao valor justo, ou seja, ao adquirir uma atividade, a Sociedade avalia os ativos e passivos assumidos a valor justo, com o objetivo de classificá-los e alocá-los em suas rubricas corretas. O ágio, em seu reconhecimento, é mensurado como sendo o excedente da contraprestação realizada em relação aos ativos e passivos assumidos a valor justo. **c. Caixa e equivalentes de caixa:** Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa e depósitos bancários. **d. Impairment de ativos:** A Sociedade avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado (contas a receber, por exemplo) e de ativos não financeiros (estoque, imobilizado e demais) estão deteriorados. Ativos sujeito a amortização (intangível - software) e ativos intangíveis sem vida útil determinada (ágio), são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. No decorrer do exercício, a Sociedade não encontrou evidência objetiva que levasse estes ativos ao teste de *impairment*, exceto pela provisão para perdas do contas a receber.

(nota explicativa 8) e do estoque (nota explicativa 9). **e. Capitalização de juros:** Os juros sobre empréstimos realizados com propósito de obter ativo qualificável, a construção do Centro de Ensino e Pesquisa, são capitalizados, menos qualquer receita financeira decorrente do investimento temporário de tais empréstimos, conforme previsão no CPC 20 (R1). **f. Outros ativos - circulante e não circulante (realizável a longo prazo):** São apresentados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidas. **g. Outros passivos - circulante e não circulante:** Os demais passivos circulante e não circulante são demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas.

Arrendamentos No início de um contrato, a Sociedade avalia se um contrato é ou contém um arrendamento. Um contrato é, ou contém um arrendamento, se o contrato transferir o direito de controlar o uso de um ativo identificado por um período de tempo em troca de contraprestação. *(i) Como arrendatário:* No início ou na modificação de um contrato que contém um componente de arrendamento, a Sociedade aloca a contraprestação no contrato a cada componente de arrendamento com base em seus preços individuais. No entanto, para os arrendamentos de propriedades, a Sociedade optou por não separar os componentes que não sejam de arrendamento e contabilizá-los os componentes de arrendamento e não arrendamento como um único componente. A Sociedade reconhece um ativo de direito de uso e um passivo de arrendamento na data de início do arrendamento. O ativo de direito de uso é mensurado inicialmente ao custo, que compreende o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento, ajustado para quaisquer pagamentos de arrendamento efetuados até a data de início, mais quaisquer custos diretos iniciais incorridos pelo arrendatário e uma estimativa dos custos a serem incorridos pelo arrendatário na desmontagem e remoção do ativo subjacente, restaurando o local em que está localizado ou restaurando

o ativo subjacente a condição requerida pelos termos e condições do arrendamento, menos quaisquer incentivos de arrendamentos recebidos. O ativo de direito de uso é subsequentemente depreciado pelo método linear desde a data de início até o final do prazo do arrendamento, a menos que o arrendamento transfira a propriedade do ativo subjacente ao arrendatário ao fim do prazo do arrendamento, ou se o custo do ativo de direito de uso refletir que o arrendatário exercerá a opção de compra. Nesse caso, o ativo de direito de uso será depreciado durante a vida útil do ativo subjacente, que é determinada na mesma base que a do ativo imobilizado. Além disso, o ativo de direito de uso é periodicamente reduzido por perdas por redução ao valor recuperável, se houver, e ajustado para determinadas remensurações do passivo do arrendamento. O passivo de arrendamento é mensurado inicialmente ao valor presente dos pagamentos do arrendamento que não são efetuados na data de início, descontados pela taxa de juros implícita no arrendamento ou, se essa taxa não puder ser determinada imediatamente, pela taxa de empréstimo incremental da Sociedade. Geralmente, a Sociedade usa sua taxa incremental sobre empréstimo como taxa de desconto. A Sociedade determina sua taxa incremental sobre empréstimos obtendo taxas de juros de várias fontes externas de financiamento e fazendo alguns ajustes para refletir os termos do contrato e o tipo do ativo arrendado. Os pagamentos de arrendamento incluídos na mensuração do passivo de arrendamento compreendem o seguinte: - pagamentos fixos, incluindo pagamentos fixos na essência; - pagamentos variáveis de arrendamento que dependem de índice ou taxa, inicialmente mensurados utilizando o índice ou taxa na data de início; - valores que se espera que sejam pagos pelo arrendatário, de acordo com as garantias de valor residual; e - o preço de exercício da opção de compra se o arrendatário estiver razoavelmente certo de exercer essa opção, e pagamentos de multas por rescisão do arrendamento, se o prazo do arrendamento refletir o arrendatário exercendo a opção de rescindir o arrendamento. O passivo de arrendamento é mensurado pelo custo amortizado, utilizando o método dos juros efetivos. É remensurado quando há uma alteração nos pagamentos futuros de arrendamento resultante de alteração em índice ou taxa, se houver alteração nos valores que se espera que sejam pagos de acordo com a garantia de valor residual, se a Sociedade alterar sua avaliação se exercerá uma opção de compra, extensão ou rescisão ou se há um pagamento de arrendamento revisado fixo em essência. Quando o passivo de arrendamento é remensurado dessa maneira, é efetuado um ajuste correspondente ao valor contábil do ativo de direito de uso ou é registrado no resultado se o valor contábil do ativo de direito de uso tiver sido reduzido a zero. **Arrendamentos de ativos de baixo valor:** A Sociedade optou por não reconhecer ativos de direito de uso e passivos de arrendamento para arrendamentos de ativos de baixo valor e arrendamentos de curto prazo, incluindo equipamentos de TI. A Sociedade reconhece os pagamentos de arrendamento associados a esses arrendamentos como uma despesa de forma linear pelo prazo do arrendamento. • **Novas normas e interpretações ainda não efetivas:** Não se espera que as seguintes normas novas e alteradas tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Sociedade: - Concessões de aluguel relacionadas à COVID-19 após 30 de junho de 2021 (alteração ao CPC 06/IFRS 16); - Revisão anual das normas IFRS 2018-2020; - Imobilizado: Receitas antes do uso pretendido (alterações ao CPC 27/IAS 16); - Referência à Estrutura Conceitual (Alterações ao CPC 15/IFRS 3); - Classificação do Passivo em Circulante ou Não Circulante (Alterações ao CPC 26/IAS 1); - Divulgação de Políticas Contábeis (Alterações ao CPC 26/IAS 1 e IFRS Practice Statement 2); e - Definição de Estimativas Contábeis (Alterações ao CPC 23/IAS 8).

6. ASPECTOS TRIBUTÁRIOS E FILANTROPIA

A Sociedade é uma entidade beneficente de assistência social, gozando de imunidade tributária nos termos dos artigos 150, inciso VI, alínea "c" e 195 da Constituição Federal, sendo reconhecida como de utilidade pública nos âmbitos federal, estadual e municipal, possuindo o Certificado de Entidade Beneficente de Assistência Social na área da saúde. Em 13 de outubro de 2016, foi publicada portaria n.º 1.416, com o deferimento do Certificado de Entidade Beneficente de Assistência Social, válido até 31 de dezembro de 2017. Em cumprimento ao que dispõe o § 1º do Artigo 24, da Lei 12.101, de 27/11/2009, a entidade protocolou em 04/09/2017, tempestivamente, o seu requerimento de renovação, conforme SEI nº 25000.429434/2017-75, o qual se encontra aguardando análise. Até a presente data o processo com o pedido de renovação não foi concluído, estando a Entidade alcançada pelo disposto no §2º, do art. 24, da Lei 12.101/2009, ao estabelecer que "§ 2º: a certificação da entidade permanecerá válida até a data da decisão sobre o requerimento de renovação tempestivamente apresentado". Informamos ainda que a entidade possui pedido de renovação para o próximo triênio protocolado em 07/12/2020 sob SEI nº 25000.171878/2020-10, o qual se encontra aguardando decisão final do processo anterior.

Projetos do Programa de Apoio ao Desenvolvimento Institucional do SUS: Com base na Lei nº 12.101 de 27 de novembro de 2009, decretos e portarias que sucederam, a Sociedade executa para a União, Projetos do Programa de Apoio ao Desenvolvimento Institucional do Sistema Único de Saúde - PROADI-SUS, desde o início do programa. A Sociedade executou em 2021 o montante de R\$ 243.488 em projetos do PROADI-SUS. Tomando por base de cálculo os valores de contribuições sociais do exercício de 2020 de R\$ 240.249, de que é imune, a Sociedade apurou suficiência de R\$ 3.239, a ser compensada nos próximos exercícios.

7. APLICAÇÕES E FUNDOS DE INVESTIMENTOS

Formadas por investimentos em Letras financeiras de bancos privados de primeira linha, CDB e debêntures, tem a seguinte composição:

Em moeda local	Taxa de rendimento	2021	2020
<i>Próprios:</i>			
Aplicações Renda Fixa	5,30% ou 120,5% CDI	261.393	235.182
Fundos de investimento - exclusivos	4,80% ou 109,2% CDI	368.245	646.283
Fundos de investimento - exclusivos multimercado	-2,70%	285.707	206.924
Fundos de Investimento em Participações - exclusivo	-36,80%	13.217	-
Fundos de Investimento em Participações	49,0%	4.307	-
<i>Empenhadas:</i>			
Fundos de investimento - renda fixa (i)	4,39% ou 99,8% do CDI	53.294	51.482
Fundos de investimento - exclusivos (i)	5,16% ou 117,5% CDI	174.387	149.310
		1.160.550	1.289.181
Circulante		239.473	439.261
Não-Circulante		893.077	840.890

Empenhadas: São consideradas empenhadas as aplicações cujos valores tenham destinação definida contratualmente ou com fins específicos, relacionadas às seguintes obrigações:

	2021	2020
Garantia Empréstimo (CCB/BID)	151.108	127.178
Convênios com a Prefeitura Municipal de SP	35.897	35.396
Fundo de Bolsas de estudo e outros	40.675	38.218
	227.680	200.792

a. Aplicações Financeiras: Refere-se aos valores de longo prazo da Sociedade, com o objetivo de serem mantidos até o vencimento, e serem remunerados por juros. **b. Fundos Exclusivos:** Registrados pelo valor de mercado, possuem em sua carteira 35,4% (41% em 2020) do patrimônio em ativos com liquidez imediata e 64,6% (59% em 2020) em ativos, com menor liquidez com o objetivo de serem mantidos até o vencimento e remunerados por juros. Os fundos exclusivos, líquidos das obrigações de taxa de administração e outras despesas, são compostos como a seguir demonstrado:

	2021	2020
Fundos de investimento exclusivos		
Títulos privados		
Certificados de Depósitos Bancários (CDBs)	5.440	20.808
Debêntures e notas de crédito	109.086	139.279
Letras financeiras - Bancos privados	133.617	193.324
Fundos de investimentos - outros fundos	285.707	206.924
Nota de crédito	-	3.513
Fundos de Investimento em Participações	13.217	-
Títulos públicos		
Operações compromissadas - lastro em títulos públicos	203.924	171.248
Letras Financeiras do Tesouro (LFTs)	<u>90.565</u>	<u>267.421</u>
	841.556	1.002.517

As aplicações financeiras e fundos da Sociedade são instrumentos financeiros (ativos financeiros), cuja norma contábil aplicável é o CPC 48 Instrumentos Financeiros, e são classificados na mensuração inicial entre: (i) custo amortizado quando ambas as condições são atendidas: (a) é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; (b) seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto. A receita de juros, *impairment* e qualquer ganho ou perda no desreconhecimento são contabilizados no resultado em “Resultado financeiro”, no período em que ocorrem, utilizando o método de juros efetivos; (ii) VJORA - valor justo por meio de outros resultados abrangentes: instrumento de dívida e instrumento patrimonial; ou (iii) VJR - valor justo ao resultado. Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de mercado. As Letras financeiras de bancos privados de longo prazo estão classificadas “Ao custo amortizado”, e todos os demais como “VJR- Mensurados ao Valor Justo por Meio do Resultado”, e não há investimentos classificados na categoria VJORA. **Mensuração do valor justo:** Ao mensurar o valor justo, a Sociedade usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (*inputs*) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma: **• Nível 1:** preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos idênticos; **• Nível 2:** *inputs*, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços); ou **• Nível 3:** *inputs*, para o ativo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis). A Sociedade não utiliza o Nível 3 (*inputs* não observáveis). **Riscos: a. Crédito:** busca-se equilíbrio entre o risco de insolvência e a maximização dos rendimentos com as aplicações mantidas, substancialmente, em fundos exclusivos estruturados com bancos de primeira linha, sendo eles Banco Safra S.A., Banco Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A., Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., Sulamérica Investimentos DTVM S.A., Pragma Gestão de Patrimônio e VOXO Capital Gestão de Recursos Ltda. **b. Demais riscos de mercado:** não há risco cambial e o risco de grande flutuação de juros é baixo, por estarem atrelados substancialmente ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

8. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Correspondem aos valores a receber de clientes pela prestação de serviços no curso normal das atividades da Sociedade, mensurados inicialmente pelo preço da transação, que não contém componentes de financiamento significativo, e portanto sem ajustes a valor presente relevante. Como instrumentos financeiros, são classificados ao Custo Amortizado, e têm a seguinte composição:

Em moeda local	2021	2020
Convênios e seguradoras	583.736	396.440
Particulares	354.749	190.908
Mensalidades ensino	43.937	38.285
Contas a receber faturadas	<u>982.422</u>	<u>625.633</u>
Receita a faturar (i)	323.914	259.657
Contas a receber - bruto	<u>1.306.336</u>	<u>885.290</u>
Perdas Estimadas em Créditos de		
Liquidação Duvidosa (PECLD) e Glosas	(61.548)	(28.327)
Contas a receber - líquido	<u>1.244.788</u>	<u>856.963</u>
Circulante	<u>1.234.442</u>	<u>848.439</u>
Não circulante	10.346	8.524

continua...



continuação

Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein

CNPJ nº 60.765.823/0001-30

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	% de participação	Ativo circulante		Passivo circulante		Receita de serviços	Custos e despesas operacionais				
		Contas a receber	Contas a pagar	Contas a receber	Contas a pagar		2021	2020	2021	2020	
		2021	2020	2021	2020		2021	2020	2021	2020	
Investida											
Neoprospecta Pesquisa e Consultoria S.A.	16,79%	-	-	-	-	-	-	-	-	372	
Conexa Saúde Serviços Médicos S.A.	3,79%	6	-	-	-	6	-	-	-	-	
Nexodata do Brasil S.A.	2,78%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		6	-	-	-	6	-	-	-	372	

c. Remuneração do pessoal chave da administração: O Estatuto Social da Sociedade possui previsão de não remuneração dos membros dos órgãos da Administração referentes ao Conselho Fiscal, Diretoria Eleita, Mesa Diretora e Conselho Deliberativo. Dessa forma, a Sociedade não realiza nenhum tipo de remuneração, benefícios, direta ou indiretamente, por qualquer forma ou título, em razão das funções ou atividades que lhes foram atribuídas pelos atos constitutivos.

27. OUTRAS DIVULGAÇÕES

A Interpretação Técnica ITG 2002 - "Entidade sem Finalidade de Lucros" estabelece critérios e procedimentos específicos de avaliação e de reconhecimento das transações e variações patrimoniais, de estruturação das demonstrações contábeis e as informações mínimas a serem divulgadas em notas explicativas de entidade sem finalidade de lucros. Em decorrência da adoção da ITG 2002, o trabalho voluntário é reconhecido pelo valor justo da prestação de serviço, como se tivesse ocorrido o desembolso financeiro, e estão segregados pelas seguintes atividades:

	2021	2020
Atendimento e acolhimento	4.824	4.599
Educação e entretenimento	2.597	2.880
Administrativa	2.803	2.578
Assistência social	259	241
Saúde	524	519
	11.007	10.817

DIRETORIA ELEITA

Sidney Klajner - Presidente

Claudio Mifano Vice-presidente	Eduardo Zlotnik Vice-presidente	Gilberto Maktas Meiches Vice-presidente	Marcelo Giovanni Perlman Vice-presidente	Marcos Knobel Vice-presidente	Nelson Wolosker Vice-presidente	Sergio Podgaec Vice-presidente	Victor Nudelman Vice-presidente

CONSELHO FISCAL

Alexandre Roberto Ribenboim Fix	Andrea Sandro Calabi	Charles Siegmund Rothschild	Henri Philippe Reichstul	Jacob Jacques Gelman

MESA DIRETORA

Claudio Luiz Lottenberg - Presidente	Claudio Schvartsman - Vice-presidente	Israel Vainboim - Vice-presidente
Bernardo Parnes	Dominique José Einhorn	Mario Fleck
		Oscar Fernando Pavão dos Santos

SUPERINTENDÊNCIA

Henrique Sutton de Sousa Neves
Diretor geral

DIRETORIA FINANCEIRA

Patrícia Leisnock Santos Diretor executivo financeiro	Marcelo Suzigan Prudente Ramos Gerente Contábil	Jorge Paulo Barbosa Contador CRC 1SP-214246/O-1

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein, no uso de suas competências legais e estatutárias, em reunião desta data, examinou as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2021. Com base nas análises procedidas, nos esclarecimentos prestados pela Diretoria e no Parecer dos Auditores Independentes, o Conselho Fiscal é de opinião que o referido documento está em perfeita ordem e reflete a posição patrimonial e financeira da Sociedade.

São Paulo, 22 de março de 2022.

Alexandre Roberto Ribenboim Fix	Andrea Sandro Calabi	Charles Siegmund Rothschild	Henri Philippe Reichstul	Jacob Jacques Gelman

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Conselheiros e Diretores da Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein (Sociedade), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Sociedade, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório dos auditores

A administração da Sociedade é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Sociedade continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Sociedade ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Sociedade são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Sociedade.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Sociedade. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Sociedade a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria, das constatações relevantes de auditoria e, quando eventualmente identificadas durante nossos trabalhos, das deficiências significativas nos controles internos.

São Paulo, 30 de março de 2022

KPMG

KPMG Auditores Independentes

CRC SP014428/O-6

Carla Bellangero

Contador CRC 1SP196751/O-0

Thomas Greg & Sons, S/A - Gráfica, Serviços, Indústria e Comércio, Importação e Exportação de Equipamentos Ltda.

CNPJ: 03.514.896/0001-15

Demonstrações Financeiras - Exercícios de 31/12/2021 e 31/12/2020 (valores expressos em milhares de reais)

Balanço Patrimonial			Demonstração do Fluxo de Caixa						
Ativo	2021	2020	Fluxo de caixa das atividades operacionais	2021	2020	Impostos e contribuições a recolher	3.184	998	
Circulante	137.320	109.452	Lucro antes do IR e da contribuição social	24.067	(5.943)	Impostos parcelados	(3.273)	7.285	
Caixa e equivalentes de caixa	39.104	49.013	Ajustes para reconciliar o resultado com os recursos das atividades operacionais			Salários, provisões e encargos sociais a recolher	1.859	(1.211)	
Contas a receber de clientes	39.824	23.808	Despesa de depreciação	12.448	11.634	Adiantamento de clientes	2.070	234	
Partes relacionadas curto prazo	1.603	16	Provisão (reversão da provisão) para créditos de liquidação duvidosa	9.127	(685)	Receitas diferidas	(495)	3.994	
Estoques	43.745	27.911	Provisão (reversão da provisão) para perdas de estoque	(5.930)	(528)	Passivo a descoberto	3.294	1.455	
Impostos a recuperar	7.338	5.089	Contingências	1.516	339	Outras obrigações	245	35	
Despesas antecipadas	4.350	1.099	Valor residual do imobilizado baixado	(592)	78	Partes relacionadas	39	117	
Outros ativos	1.356	2.516	Equivalência patrimonial	2.943	1.529	Caixa gerado pelas operações antes de impostos sobre renda, pagamentos de Contingências e juros	23.122	19.688	
Não circulante	115.183	100.109	Juros sobre empréstimos e arrendamento mercantil	9.605	7.349	Imposto de renda e contribuição social pagos	(12.807)	(1.376)	
Partes relacionadas	54.742	48.816	Receita de juros sobre empréstimos concedidos a partes relacionadas	(2.255)	(3.173)	Contingências	(1.331)	(672)	
Depósitos judiciais	1.311	1.340	Outros ajustes	(405)	(157)	Caixa gerado pelas atividades operacionais	8.984	17.640	
Imposto de renda e contribuição social diferido	12.888	10.775				Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Imobilizado	46.242	39.178				Partes relacionadas - mútuo concedido	(7.953)	(6.987)	
Total do ativo	252.503	209.561				Adições ao ativo imobilizado	(10.994)	(3.814)	
Passivo e patrimônio líquido	2021	2020				Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(18.947)	(10.801)	
Circulante	112.590	83.704	Redução (aumento) nos ativos operacionais			Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Fornecedores	24.593	21.862	Contas a receber de clientes	(17.207)	(1.290)	Empréstimos, financiamentos e arrendamento mercantil - captação	75.654	67.589	
Empréstimos e financiamentos	52.742	38.248	Estoques	(9.903)	(8.689)	Empréstimos, financiamentos e arrendamento mercantil - pagamentos	(75.600)	(49.256)	
Arrendamento mercantil financeiro	4.556	3.612	Impostos a recuperar	1.639	(3.347)	Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	54	18.333	
Impostos e contribuições a recolher	7.297	4.113	Despesas antecipadas	(3.251)	328	Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(9.909)	25.171	
Salários, provisões e encargos sociais a recolher	10.449	8.590	Depósitos judiciais	29	180	Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	49.013	23.842	
Adiantamento de clientes	2.371	301	Partes relacionadas	(9.523)	964	Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	39.104	49.013	
Impostos parcelados	1.206	2.355	Outros ativos	1.160	682	Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(9.909)	25.171	
Outras obrigações	5.537	292	Aumento (redução) nos passivos operacionais						
Receitas diferidas	3.839	4.332	Fornecedores	2.731	7.509				
Não circulante	77.081	72.209	Demonstração das Mutações	Capital social	Reserva de incentivos fiscais	Ajustes de conversão	Lucros acumulados	Total	
Empréstimos e financiamentos	53.380	53.469	Saldos em 31 de dezembro de 2019	21.312	3.405	-	32.291	57.008	
Arrendamento mercantil financeiro	12.040	8.472	Aumento de capital	2.199	-	-	-	2.199	
Partes relacionadas	561	523	Prejuízo do exercício e resultado abrangente	-	-	55	(3.028)	(2.973)	
Contingências	3.179	2.994	Juros sobre o capital próprio	-	-	-	(2.587)	(2.587)	
Impostos parcelados	2.805	4.929	Saldos em 31 de dezembro de 2020	23.511	3.405	55	26.677	53.648	
Adiantamento de cotistas	294	294	Aumento de capital	2.268	-	-	-	2.268	
Passivo a descoberto	4.751	1.457	Lucro do exercício e resultado abrangente	-	-	(351)	14.936	14.585	
Outras obrigações	71	71	Dividendos distribuídos	-	-	-	(5.000)	(5.000)	
Patrimônio líquido	62.832	53.648	Juros sobre o capital próprio	-	-	-	(2.668)	(2.668)	
Capital social	25.779	23.511	Saldos em 31 de dezembro de 2021	25.779	3.405	(296)	33.945	62.832	
Reserva de incentivos fiscais	3.405	3.405							
Outros resultados abrangentes	(296)	55							
Lucros acumulados	33.944	26.677							
Total do passivo e patrimônio líquido	252.503	209.561							

As Demonstrações Financeiras completas acompanhadas das Notas Explicativas auditadas por auditores independentes, estão à disposição dos Srs. Acionistas na sede da Companhia.

Luis Carlos Wellman Herrera – Diretor

Hernani Finazzi – Contador - CRC SP-157254/O-1

Demonstrações do Resultado			2021	2020		
Receita operacional líquida	344.351	199.095	Resultado financeiro	9.866	6.200	
Custo dos produtos e serviços vendidos	(262.517)	(164.420)	Receitas financeiras	(17.776)	(10.136)	
Lucro bruto	81.834	34.675	Despesas financeiras	120	(287)	
Receitas (despesas) operacionais/Vendas e comerciais	(27.143)	(13.376)	Variações cambiais, líquidas	(7.790)	(4.223)	
Gerais e administrativas	(18.163)	(17.786)	Lucro antes do IR e da CS	24.067	(5.943)	
Remuneração dos administradores	(4.563)	(3.913)	Imposto de renda e contribuição social			
Outras receitas operacionais, líquidas	2.835	210	Correntes	(11.244)	1.635	
Resultado de equivalência patrimonial	(2.943)	(1.529)	Diferidos	2.113	1.280	
Lucro operacional antes do resultado financeiro	31.857	(1.719)	Lucro líquido do exercício	14.936	(3.028)	



ALBERT EINSTEIN
SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA



PROSPECTO DEFINITIVO

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

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

LASTREADOS EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO DEVIDO PELA

**SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA
BRASILEIRA HOSPITAL ALBERT EINSTEIN**

LUZ CAPITAL MARKETS