PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 103ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta - CVM nº 22.276 - CNPJ/MF nº 12.130.744/0001-00
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, cj. 12, São Paulo - SP

LASTREADOS EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO DEVIDO PELA

ALBERT EINSTEIN
SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA

SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA HOSPITAL ALBERT EINSTEIN

CNPJ/MF n.º 60.765.823/0001-30
Pessoa jurídica de Direito Privado
Avenida Albert Einstein, nº 627, São Paulo - SP

no montante total de

R$400.000.000,00

(Quatrocentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN: BRAPCSCRI3D1
REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O N.º CVM/SRE/CRI/2018/017, CONCEDIDO EM 13 DE AGOSTO DE 2018.
CLASSIFICAÇÃO DEFINITIVA DE RISCO DA EMISSÃO DOS CRI REALIZADA PELA FITCH RATINGS BRASIL LTDA.: 'AAAsf(bra)'

EMISSÃO DE 400.000 (QUATROCENTOS MIL) CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS ("**CRI**"), NOMINATIVOS E ESCRITURAIS, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS ("**CVM**") N.º 400, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2003, CONFORME ALTERADA ("**INSTRUÇÃO CVM 400**"), E DA INSTRUÇÃO CVM N.º 414, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2004, CONFORME ALTERADA ("**INSTRUÇÃO CVM 414**" E "**OFERTA**", RESPECTIVAMENTE), DA 103ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA ÁPICE SECURITIZADORA S.A., SOCIEDADE ANÔNIMA COM REGISTRO DE EMISSORA DE VALORES MOBILIÁRIOS PERANTE A CVM, COM SEDE NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA AVENIDA SANTO AMARO, N.º 48, 1º ANDAR, CONJUNTO 12, CEP 04.506-000, INSCRITA NO CNPJ/MF SOB O N.º 12.130.744/0001-00 E INSCRITA NA CVM SOB O N.º 22276 ("**EMISSORA**" OU "**SECURITIZADORA**"), COM VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE R$1.000,00 (UM MIL REAIS) NA DATA DE EMISSÃO, QUAL SEJA 14 DE AGOSTO DE 2018 ("**VALOR NOMINAL UNITÁRIO**" E "**DATA DE EMISSÃO**", RESPECTIVAMENTE), PERFAZENDO NA DATA DE EMISSÃO, O VALOR TOTAL DE R$400.000.000,00 (QUATROCENTOS MILHÕES DE REAIS), A QUAL SERÁ INTERMEDIADA PELO BANCO J. SAFRA, 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 2.150, INSCRITA NO CNPJ/MF SOB O N.º 03.017.677/0001-20 ("**COORDENADOR LÍDER**"), E PELO O BB – BANCO DE INVESTIMENTO S.A., INSTITUIÇÃO FINANCEIRA INTEGRANTE DO SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, COM SEDE NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, ESTADO DO RIO DE JANEIRO, NA RUA SENADOR DANTAS, N.º 105, 37º ANDAR, CENTRO, SOB O CNPJ/MF N.º 24.933.830/0001-30 ("**BB-BI**" E, QUANDO REFERIDO EM CONJUNTO COM O COORDENADOR LÍDER, "**COORDENADORES**").

OS CRI SERÃO DISTRIBUÍDOS NO MERCADO PELOS COORDENADORES, SOB REGIME DE GARANTIA FIRME DE COLOCAÇÃO PARA O VALOR TOTAL DA EMISSÃO DE R$400.000.000,00 (QUATROCENTOS MILHÕES DE REAIS).

A EMISSORA ESTÁ AUTORIZADA A REALIZAR, NOS TERMOS DO SEU ESTATUTO SOCIAL E DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL, A EMISSÃO DOS CRI. ADEMAIS, A PRESENTE EMISSÃO FOI APROVADA **(I)** DE FORMA GENÉRICA PELA DIRETORIA DA EMISSORA, CONFORME ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA DA EMISSORA, REALIZADA EM 31 DE JULHO DE 2017, REGISTRADA NA JUCESO SOB O N.º 377.751/17-0 EM 18 DE AGOSTO DE 2017 E PUBLICADA NO JORNAL DIÁRIO COMÉRCIO INDÚSTRIA & SERVIÇOS ("**DCI**") E NO DIÁRIO OFICIAL EMPRESARIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO ("**DOESP**") EM 6 DE SETEMBRO DE 2017, POR MEIO DA QUAL FOI AUTORIZADO O AUMENTO DO LIMITE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA EMISSORA PARA R$30.000.000.000,00 (TRINTA BILHÕES DE REAIS), SENDO QUE, ATÉ A PRESENTE DATA, A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, INCLUSIVE JÁ CONSIDERANDO OS CRI DA PRESENTE EMISSÃO, SOMAM O VALOR DE R$12.840.502.657,89 (DOZE BILHÕES, OITOCENTOS E QUARENTA MILHÕES, QUINHENTOS E DOIS MIL, SEISCENTOS E CINQUENTA E SETE REAIS, E OITENTA E NOVE CENTAVOS), E, PORTANTO, O LIMITE ACIMA REFERIDO NÃO FOI ATINGIDO; E **(II)** DE FORMA ESPECÍFICA PELA DIRETORIA DA EMISSORA, CONFORME ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA DA EMISSORA REALIZADA EM 24 DE MAIO DE 2018, CUJA ATA FOI REGISTRADA NA JUCESP SOB O N.º 279.160/18-5 EM 13 DE JUNHO DE 2018 E FOI PUBLICADA NO JORNAL DCI E NO DOESP EM 27 DE JUNHO DE 2018, CONFORME RETIFICADA E RATIFICADA PELA REUNIÃO DA DIRETORIA REALIZADA EM 14 DE JUNHO DE 2018, CUJA ATA FOI REGISTRADA NA JUCESP SOB O N.º 317.140/18-8 EM 6 DE JULHO DE 2018 E FOI PUBLICADA NO JORNAL DCI E NO DOESP EM 13 DE JULHO DE 2018, POR MEIO DAS QUAIS FORAM APROVADAS, CONFORME ARTIGO 16 DO ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA, A EMISSÃO DOS CRI E A OFERTA.

SOBRE O SALDO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO DOS CRI INCIDIRÃO JUROS REMUNERATÓRIOS CORRESPONDENTES A 97,00% (NOVENTA E SETE POR CENTO) DA VARIAÇÃO ACUMULADA DAS TAXAS MÉDIAS DIÁRIAS DOS DI "OVER EXTRA GRUPO" - DEPÓSITOS INTERFINANCEIROS DE UM DIA, CALCULADAS E DIVULGADAS PELO SEGMENTO CETIP UTVM DA B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("**B3 – SEGMENTO CETIP UTVM**" E "**B3**", RESPECTIVAMENTE), NO INFORMATIVO DIÁRIO, DISPONÍVEL EM SUA PÁGINA NA INTERNET (HTTP://WWW.B3.COM.BR/PT_BR/), BASE 252 (DUZENTOS E CINQUENTA E DOIS) DIAS ÚTEIS, EXPRESSA NA FORMA PERCENTUAL AO ANO ("**TAXA DI**"), 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 DOS CRI IMEDIATAMENTE ANTERIOR, CONFORME O CASO, ATÉ A DATA DO EFETIVO PAGAMENTO ("**REMUNERAÇÃO DOS CRI**").

OS CRI SERÃO SUBSCRITOS E INTEGRALIZADOS PELO SEU VALOR NOMINAL UNITÁRIO NA DATA DA INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI ("**DATA DE INTEGRALIZAÇÃO**") EM MOEDA CORRENTE NACIONAL, À VISTA, NO ATO DA SUBSCRIÇÃO.

OS CRI SERÃO LASTREADOS NO CRÉDITO IMOBILIÁRIO DECORRENTE DA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO N.º 645139-3 ("**CRÉDITO IMOBILIÁRIO**" E "**CCB**", RESPECTIVAMENTE), EMITIDA EM 27 DE JULHO DE 2018, 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 AV. ALBERT EINSTEIN, N.º 627, MORUMBI, INSCRITO NO CNPJ/MF SOB O N.º 60.765.823/0001-30 ("**DEVEDORA**") EM FAVOR DO BANCO SAFRA S.A., INSTITUIÇÃO FINANCEIRA COM SEDE NA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, NA AV. PAULISTA, N.º 2.100, INSCRITA NO CNPJ/MF SOB O N.º 58.160.789/0001-28 ("**CEDENTE**"). O CRÉDITO IMOBILIÁRIO É REPRESENTADO POR 1 (UMA) CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL, SOB A FORMA ESCRITURAL, EMITIDA PELA CEDENTE ("**CCI**"). O CRÉDITO IMOBILIÁRIO, REPRESENTADO PELA CCI, FOI CEDIDO PELA CEDENTE À EMISSORA, NOS TERMOS DO "*INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E OUTRAS AVENÇAS*" ("**CONTRATO DE CESSÃO**").

A EMISSÃO DOS CRI CONTARÁ COM A INSTITUIÇÃO DE REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE O CRÉDITO IMOBILIÁRIO, CONFORME REPRESENTADO PELA CCI, COM A CONSEQUENTE CONSTITUIÇÃO DE PATRIMÔNIO SEPARADO SOBRE O CRÉDITO IMOBILIÁRIO, SENDO NOMEADA COMO AGENTE FIDUCIÁRIO DA OFERTA A PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, INSTITUIÇÃO FINANCEIRA COM SEDE NA AVENIDA DAS AMÉRICAS, N.º 4.200, BLOCO 8, ALA B, SALAS 302, 303 E 304, BARRA DA TIJUCA, NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, ESTADO DO RIO DE JANEIRO, INSCRITA NO CNPJ/MF SOB O N.º 17.343.682/0001-38, CONTATO SRA. MARCELLE MOTTA SANTORO, SRA. KAROLINA VANGELOTTI E SR. MARCO AURÉLIO FERREIRA, NO TELEFONE (21) 3385-4565, NO CORREIO ELETRÔNICO: OPERACIONAL@PENTAGONOTRUSTEE.COM.BR E NO WEBSITE: HTTP://WWW.PENTAGONOTRUSTEE.COM.BR/ ("**AGENTE FIDUCIÁRIO**").

OS CRI SERÃO DEPOSITADOS: **(I)** PARA DISTRIBUIÇÃO NO MERCADO PRIMÁRIO POR MEIO **(A)** DO MÓDULO DE DISTRIBUIÇÃO DE ATIVOS ("**MDA**"), ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3 – SEGMENTO CETIP UTVM, E **(B)** DO SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE ATIVOS EM MERCADO PRIMÁRIO ("**DDA**"), ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3, SENDO A LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA REALIZADA POR MEIO DO SISTEMA DE COMPENSAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA B3 E/OU DA B3 – SEGMENTO CETIP UTVM, CONFORME O CASO; E **(II)** PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO POR MEIO **(A)** DO CETIP 21 – TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS ("**CETIP21**"), ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3 – SEGMENTO CETIP UTVM, E **(B)** DO PUMA TRADING SYSTEM ("**PUMA**"), ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3, EM MERCADO DE BOLSA, SENDO A LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA DOS EVENTOS DE PAGAMENTO E A CUSTÓDIA ELETRÔNICA DOS CRI REALIZADA POR MEIO DO SISTEMA DE COMPENSAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA B3 E/OU DA B3 – SEGMENTO CETIP UTVM, CONFORME O CASO.

O AVISO AO MERCADO FOI PUBLICADO NO DIA 15 DE JUNHO DE 2018.

PODERÁ HAVER O VENCIMENTO ANTECIPADO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO NA OCORRÊNCIA DAS HIPÓTESES ELENCADAS NO ITEM "VENCIMENTO ANTECIPADO DA CCB" DA SEÇÃO "CARACTERÍSTICAS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO E DOS RECEBÍVEIS" DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, HIPÓTESE EM QUE PODERÁ SER REDUZIDO O HORIZONTE DE INVESTIMENTO DOS INVESTIDORES INTERESSADOS EM INVESTIR NOS CRI.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 141 A 178 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, PARA CONHECER OS RISCOS A SEREM CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA EMISSORA, BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

A DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI DEMANDA COMPLEXA AVALIAÇÃO DE SUA ESTRUTURA, BEM COMO DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO. RECOMENDA-SE QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES AVALIEM JUNTAMENTE COM SUA CONSULTORIA FINANCEIRA OS RISCOS DE PRÉ-PAGAMENTO, INADIMPLEMENTO, LIQUIDEZ E OUTROS ASSOCIADOS A ESSE TIPO DE ATIVO. AINDA, É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PRESENTE PROSPECTO DEFINITIVO E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, BEM COMO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS.

FOI ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DA DATA INDICADA NO AVISO AO MERCADO, PARA SUBSCRIÇÃO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS PELO SUBSCRITOR APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

O PRESENTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA; DOS COORDENADORES; DA B3; DA B3 – SEGMENTO CETIP UTVM; E DA CVM.

ANBIMA

A(O) presente oferta pública (programa) foi elaborada(o) de acordo com as normas de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários. O registro ou análise prévia da presente Oferta Pública não implica, por parte da ANBIMA, garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade da companhia emissora, do(s) ofertante(s), das instituições participantes, bem como sobre os valores mobiliários a serem distribuídos. Este selo não implica recomendação de investimento.

Coordenador Líder

Safra

Coordenador

BB INVESTIMENTOS

Assessor Jurídico dos Coordenadores

PINHEIRO GUIMARÃES

Assessor Jurídico da Devedora

Machado Meyer

A data deste Prospecto Definitivo é 14 de agosto de 2018

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO 3
1.1. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO DEFINITIVO POR REFERÊNCIA 3
1.2. DEFINIÇÕES 5
1.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS ACERCA DO FUTURO 26
1.4. RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 28
1.5. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO 42
1.6. IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DA CEDENTE, DOS ASSESSORES JURÍDICOS DA OFERTA E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA 43
1.7. DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 48
1.8. DECLARAÇÃO DA EMISSORA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 49
1.9. DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO PARA FINS DOS ARTIGOS 6 E 11, INCISO V DA INSTRUÇÃO CVM 583 E DO ITEM 15 DO ANEXO III À INTRUÇÃO CVM 414 50
1.10. EXEMPLARES DO PROSPECTO 51
1.11. APRESENTAÇÃO DOS COORDENADORES 53
2. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA 57
2.1. ESTRUTURA DA OFERTA 57
2.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI 59
3. SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA 117
3.1. CCB 117
3.2. ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI 118
3.3. CONTRATO DE CESSÃO 118
3.4. TERMO DE SECURITIZAÇÃO 120
3.5. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO 120
3.6. CONTRATO DE FORMADOR DE MERCADO 121
4. DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA 123
5. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 127
6. CARACTERÍSTICAS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO E DOS RECEBÍVEIS 131
7. FATORES DE RISCO 141
8. SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL 179
8.1. VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA 179
8.2. O SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO – SFI 179
8.3. EVOLUÇÃO RECENTE DO MERCADO BRASILEIRO DE SECURITIZAÇÃO 180
8.4. COMPANHIAS SECURITIZADORAS 180
8.5. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS 181
8.6. OFERTA PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS 181
8.7. REGIME FIDUCIÁRIO 182
8.8. MEDIDA PROVISÓRIA 2.158-35 182

9. SUMÁRIO DA EMISSORA 185
10. INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA 197
11. INFORMAÇÕES RELATIVAS À CEDENTE 226
12. RELACIONAMENTOS 227

13. ANEXOS 237
ANEXO I – APROVAÇÕES SOCIETÁRIAS DA EMISSORA 239
ANEXO II – DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 247
ANEXO III – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 251
ANEXO IV – DECLARAÇÃO da Emissora NOS TERMOS DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 400 255
ANEXO V – Declaração do Coordenador Líder nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM 400 259
ANEXO VI – Declaração do Agente Fiduciário nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM 400 263
ANEXO VII – CCB 267
ANEXO VIII – ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI 303
ANEXO IX – CONTRATO DE CESSÃO 323
ANEXO X – TERMO DE SECURITIZAÇÃO 361
ANEXO XI – CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA 463
ANEXO XII – ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA 499
ANEXO XIII – RELATÓRIO DEFINITIVO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO 513
ANEXO XIV – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA RELATIVAS AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31.12.2016 E EM 31.12.2017 521

1. INTRODUÇÃO

1.1. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO DEFINITIVO POR REFERÊNCIA

Nos termos do item 5.1 da Instrução CVM 400, o Formulário de Referência da Emissora foi incorporado a este Prospecto por referência e pode ser consultado no seguinte website: www.cvm.gov.br (neste *website*, acessar "Informações de Regulados"; clicar em "Companhias"; clicar em "Informações Periódicas e Eventuais de Companhias"; clicar em "Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatores Relevantes, Comunicados ao Mercado, entre outros)"; buscar por "Ápice" no campo disponível. Em seguida, acessar "Ápice Securitizadora S.A." e posteriormente selecionar "Formulário de Referência", depois clicar em Formulário de Referência – Ativo, versão mais recente).

As informações referentes à situação financeira da Emissora, bem como 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 as informações exigidas no Anexo III, itens 4 a 7, e Anexo III-A, ambos da Instrução CVM 400, bem como: **(i)** a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas à Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos controladores, bem como com empresas ligadas, coligadas, sujeitas a controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora; e **(ii)** análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras e as informações financeiras trimestrais da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora com data mais recente, elaborado nos termos da Instrução CVM 480, que se encontra disponível para consulta no seguinte website: www.cvm.gov.br (neste *website*, acessar "Informações de Regulados"; clicar em "Companhias"; clicar em "Informações Periódicas e Eventuais de Companhias"; clicar em "Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatores Relevantes, Comunicados ao Mercado, entre outros)"; buscar por "Ápice" no campo disponível. Em seguida, acessar "Ápice Securitizadora S.A." e posteriormente selecionar "Formulário de Referência", depois clicar em Formulário de Referência – Ativo, versão mais recente).

As informações referentes aos dados gerais da Emissora, valores mobiliários, prestador de serviço de securitização de ações, diretor de relações com investidores e departamento de acionistas, podem ser encontradas no Formulário Cadastral da Emissora com data mais recente, elaborado nos termos da Instrução CVM 480, que se encontra disponível para consulta no seguinte website: www.cvm.gov.br (neste *website*, acessar "Informações de Regulados"; clicar em "Companhias"; clicar em "Informações Periódicas e Eventuais de Companhias"; clicar em "Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatores Relevantes, Comunicados ao Mercado, entre outros)"; buscar por

"Ápice" no campo disponível. Em seguida, acessar "Ápice Securitizadora S.A." e posteriormente selecionar "Formulário Cadastral", depois clicar em Formulário Cadastral – Ativo, versão mais recente).

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados e as demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standarts Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2015, 2016 e 2017 e para o trimestre encerrado em 31 de março de 2018 foram incorporadas por referência e podem ser encontradas com data mais recente nos seguintes websites: www.cvm.gov.br (neste *website*, acessar "Informações de Regulados"; clicar em "Companhias"; clicar em "Informações Periódicas e Eventuais de Companhias"; clicar em "Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatores Relevantes, Comunicados ao Mercado, entre outros)"; buscar por "Ápice" no campo disponível. Em seguida, acessar "Ápice Securitizadora S.A." e posteriormente selecionar "DFP" ou "ITR", conforme o caso, em versão mais recente).

1.2. DEFINIÇÕES

Neste Prospecto Definitivo, as expressões ou palavras grafadas com iniciais maiúsculas terão o significado atribuído conforme a descrição abaixo, exceto se de outra forma indicar o contexto. Todas as definições estabelecidas neste Prospecto Definitivo que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

"Agência de Classificação de Risco":	A **FITCH RATINGS BRASIL LTDA.**, agência de classificação de risco com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, n.º 20, sala 401 B, Centro, CEP 20.010-010, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 01.813.375/0001-33, ou sua substituta, contratada pela Devedora;
"Agente Fiduciário" ou "Custodiante":	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 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38, que atuará como representante dos Titulares de CRI conforme as atribuições previstas neste Prospecto e no Termo de Securitização;
"Ágora":	A **ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 300, 6º andar, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 74.014.747/0001-35;
"Alienação Fiduciária" ou "Garantia"	A alienação fiduciária do Imóvel, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária;
"ANBIMA":	A **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, 230, 13º andar, CEP 20031-170, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 34.271.171/0001-77;

"Andbank":	O **BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.179 – 8º andar, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 48.795.256/0001-69;
"Anúncio de Encerramento":	O anúncio de encerramento da Oferta a ser divulgado pela Emissora e pelos Coordenadores nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM, B3 e da B3 – Segmento CETIP UTVM, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400;
"Anúncio de Início":	O anúncio de início da Oferta divulgado em 14 de agosto de 2018 pela Emissora e pelos Coordenadores nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM, da B3 e da B3 – Segmento CETIP UTVM, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 52 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400;
"Assembleia Geral dos Titulares de CRI" ou "Assembleia Geral":	A Assembleia Geral dos Titulares de CRI, na forma da Cláusula 15 do Termo de Securitização e do item "Assembleia Geral dos Titulares dos CRI" da seção "Características dos CRI e da Oferta" deste Prospecto Definitivo;
"Aviso ao Mercado":	O aviso ao mercado publicado pela Emissora e pelos Coordenadores no jornal "Valor Econômico" em 15 de junho de 2018, e divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM, da B3 e da B3 – Segmento CETIP UTVM, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400;
"Azimut":	A **AZIMUT BRASIL DTVM LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Rua Frederico Simões, 125, 5º andar, Sala 501, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 18.684.408/0001-95;

"Banco Liquidante" ou "Itaú Unibanco":	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, n.º 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04, responsável por operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI;
"B3":	A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, companhia aberta com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, 7° andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.346.601/0001-25;
"B3 – Segmento CETIP UTVM":	O segmento CETIP UTVM da B3, conforme acima definida;
"Banrisul":	O **BANRISUL S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Caldas Junior, 108, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 93.026.847/0001-26;
"BB – BI"	O **BB – BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, n.º 105, 37º andar, Centro, CEP 20031-205, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 24.933.830/0001-30;
"BNP":	O **BANCO BNP PARIBAS BRASIL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 510, 1º, 10º ao 14º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 01.522.368/0001-82;
"Boletim de Subscrição":	O boletim de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI;
"Bradesco":	O **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.746.948/0001-12;

"<u>Bradesco Corretora</u>":	O **BRADESCO S.A. CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, 1.450, 7º andar, CEP 01310-917;
"<u>Brasil</u>" ou "<u>País</u>":	A República Federativa do Brasil;
"<u>Brasil Plural</u>":	O **BRASIL PLURAL CCTVM S/A**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, n.º 373, 1º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 05.816.451/0001-15;
"<u>BTG</u>":	O **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 14º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 30.306.294/0002-26;
"<u>CA Indosuez</u>":	A **CA INDOSUEZ WEALTH (BRAZIL) S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Itú, 852, 16º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 01.638.542/0001-57;
"<u>CCI</u>":	A Cédula de Crédito Imobiliário, emitida pela Cedente para representação do Crédito Imobiliário, nos termos da Escritura de Emissão de CCI;
"<u>CCB</u>"	A Cédula de Crédito Bancário n.º 645139-3, emitida em 27 de julho de 2018 pela Devedora em favor da Cedente, da qual se origina o Crédito Imobiliário;
"<u>Cedente</u>":	O **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, n.º 2.100, Cerqueira César, CEP 01310-200, inscrita no CNPJ/MF sob o número 58.160.789/0001-28;
"<u>CETIP21</u>":	CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 – Segmento CETIP UTVM;

"<u>CMN</u>":	O Conselho Monetário Nacional;
"<u>CNPJ/MF</u>":	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
"<u>Código ANBIMA</u>":	O "*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários*", em vigor desde 1º de agosto de 2016;
"<u>Código Civil</u>":	Lei Federal n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
"<u>COFINS</u>":	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;
"<u>Coinvalores</u>":	A **COINVALORES CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.461, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.336.036/0001-40;
"<u>Comissionamento</u>":	A comissão a ser paga aos Coordenadores, conforme descrita na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta", deste Prospecto Definitivo;
"<u>Concórdia</u>":	A **CONCÓRDIA S/A CORRETORA DE VALORES MOBILOIÁRIOS**, Câmbio e Commodities, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Libero Badaró, 425 – 23º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 52.904.364/0001-08;
"<u>Condições Suspensivas</u>":	São as condições suspensivas previstas na Cláusula 2.6 do Contrato de Cessão, as quais devem ser atendidas para que o Valor da Cessão seja pago pela Emissora à Cedente;
"<u>Condições Precedentes</u>":	São as condições precedentes previstas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição;
"<u>Conta do Patrimônio Separado</u>":	A conta corrente de titularidade da Emissora mantida junto ao Itaú Unibanco S.A., sob o n.º 21397-1, agência 0350, na qual serão depositados os recursos decorrentes da integralização dos CRI e demais recursos relativos ao Crédito Imobiliário;

"<u>Contrato de Alienação Fiduciária</u>"	O "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia*", celebrado em 27 de julho de 2018 entre a Devedora e a Emissora;
"<u>Contrato de Cessão</u>":	O "*Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças*", celebrado em 27 de julho de 2018 entre a Emissora, a Cedente e a Devedora;
"<u>Contrato de Distribuição</u>":	O "*Contrato de Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 103ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.*", celebrado em 14 de junho de 2018 entre a Emissora, os Coordenadores, a Devedora e a Cedente;
"<u>Controle</u>" (bem como os correlatos "<u>Controlar</u>" ou "<u>Controlada</u>"):	Conforme previsto no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;
"<u>Controlador</u>":	Qualquer acionista controlador (conforme definição de Controle);
"<u>Coordenador Líder</u>" ou "<u>Safra</u>":	O **BANCO J. SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, n.º 2.150, Cerqueira César, CEP 01.310-300, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 03.017.677/0001-20;
"<u>Coordenadores</u>"	Em conjunto, o Coordenador Líder e o BB – BI;
"<u>Credit Suisse</u>":	O **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, 700, 11º, 13º e 14º andares (parte), CEP 04542-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.809.182/0001-30;
"<u>Crédito Imobiliário</u>":	Os direitos de crédito decorrentes da CCB emitida em favor da Cedente, com valor 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 principal da CCB não amortizado a partir da Data do 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;
"CRI":	Os certificados de recebíveis imobiliários da 103ª série da 1ª emissão da Emissora;
"CRI em Circulação" para fins de quórum**:**	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles 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 **(iv)** a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau da Devedora ou da Emissora;
"CSLL":	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
"CVM":	A Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Desembolso da CCB":	Em até 2 (dois) Dias Úteis após o cumprimento das Condições Suspensivas para Desembolso (conforme definidas na Cláusula 2, Parágrafo Quarto da CCB).
"Data de Emissão":	A data de emissão dos CRI, qual seja, 14 de agosto de 2018;
"Data de Emissão da CCI":	A data de emissão da CCI, qual seja 27 de julho de 2018;
"Data de Emissão da CCB":	A data de emissão da CCB, qual seja 27 de julho de 2018;
"Data de Integralização":	A data em que ocorrer a integralização dos CRI pelos Investidores;
"Data de Vencimento dos CRI" :	A data de vencimento efetiva dos CRI, qual seja, 15 de agosto de 2025;

"<u>Data de Vencimento da CCB</u>":	A data de vencimento da CCB, qual seja, 14 de agosto de 2025;
"<u>Daycoval</u>":	O **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, 1793 – Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 62.232.889/0001-90;
"<u>DCI</u>":	O jornal "Diário Comércio Indústria e Serviço – DCI";
"<u>DDA</u>":	O sistema de distribuição de ativos em mercado primário, operacionalizado e administrado pela B3;
"<u>Deliberação CVM n.º 476</u>":	A Deliberação CVM n.º 476, de 25 de janeiro de 2005;
"<u>Despesas</u>":	As despesas descritas na Cláusula 10.1 do Termo de Securitização e da Cláusula 9.1 do Contrato de Cessão, de responsabilidade única e exclusiva da Devedora e serão pagas pela Securitizadora, mediante a utilização de recursos de um Fundo de Despesas;
"<u>Devedora</u>" ou "<u>Einstein</u>":	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/MF sob o n.º 60.765.823/0001-30;
"<u>Dias Úteis</u>":	**(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária e para fins de cálculo da remuneração e saldo devedor, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo;
"<u>Documentos da Operação</u>":	Em conjunto: **(i)** a CCB; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Contrato de Cessão; **(iv)** o Termo de Securitização; **(v)** o Contrato de Alienação Fiduciária, **(vi)** o Contrato de Distribuição; **(vii)** os Boletins de Subscrição dos CRI, **(viii)** o Prospecto Preliminar e este

	Prospecto Definitivo; e **(ix)** os demais instrumentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima;
"DOESP":	O Diário Oficial Empresarial do Estado de São Paulo;
"Easynvest":	A **EASYNVEST-TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Doutor Cardoso de Melo, 1608, 9º e 14º andares, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 62.169.875/0001-79;
"EBITDA"	*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*;
"Elite":	A **ELITE CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça Pio X, 55, 11º andar, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 28.048.783/0001-00;
"Emissão":	A emissão da 103ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora;
"Emissora":	A **ÁPICE SECURITIZADORA S.A**., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.130.744/0001-00;
"Empreendimento Lastro":	O empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela Devedora no Imóvel com os recursos decorrentes da emissão da CCB;
"Encargos Moratórios":	A multa moratória de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) e os 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;

"Escritura de Emissão de CCI":	O "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*", celebrado em 27 de julho de 2018 entre a Cedente e o Custodiante, para a emissão da CCI representativa do Crédito Imobiliário, a qual foi vinculada aos CRI;
"Escriturador" ou "Itaú Corretora":	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, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI desta Emissão;
"Eventos de Vencimento Antecipado da CCB":	Em conjunto os Eventos de Vencimento Antecipado Automático e os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, conforme definidos na Cláusula 8 da CCB, que poderão acarretar o vencimento antecipado da CCB e, consequentemente, o resgate antecipado obrigatório dos CRI, nos termos da Cláusula 7 do Termo de Securitização;
"Fator":	O **BANCO FATOR S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1017, 11º e 12º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.644.196/0001-06;
"Formador de Mercado" ou "Santander":	O **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.235, inscrita no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42.;
"Fundo de Despesas":	O fundo de despesa a ser constituído, nos termos da Cláusula 9.5 do Contrato de Cessão e da Cláusula 10.6 do Termo de Securitização, para os fins de pagamento das Despesas previstas na Cláusula 9 do Contrato de Cessão e demais despesas indicadas no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização como sendo de responsabilidade do Fundo de Despesas;

"Garantia": A alienação fiduciária do Imóvel em que será desenvolvido o Empreendimento Lastro, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária;

"Garantia Firme": A garantia firme a ser prestada pelos Coordenadores no montante total de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), de forma individual e não solidária, observada a proporção de garantia firme a ser atribuída a cada Coordenador;

"Geração Futuro": A **GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S/A**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, 65, Conjuntos 1701 e 1702, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 27.652.684/0001-62;

"Guide": A **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, 356, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 65.913.436/0001-17;

"IGP-M": O Índice Geral de Preços ao Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

"Imóvel": O imóvel listado no Anexo VII do Termo de Securitização e descrito na seção "Destinação dos Recursos" deste Prospecto Definitivo, qual seja o imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, constituídos pelos lotes nºs 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15, todos da quadra nº 83 do loteamento denominado Jardim Leonor, localizado no 30º Subdistrito Ibirapuera, objeto das matrículas nºs 84.813, 124.773, 124.774, 124.775, 124.776, 124.777, 124.778, 124.779, 109.875, 101.810, 68.812, 62.457, 11.871, 10.146, 242.192 do 15º do Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, SP;

"Instituições Participantes":	As instituições integrantes do sistema de distribuição, habilitadas e autorizadas pela CVM para participar da distribuição de títulos e valores mobiliários, nos termos da legislação em vigor, incluindo os Coordenadores e as Participantes Especiais. A relação de Instituições Participantes poderá ser obtida com os Coordenadores da Oferta;
"Instrução CVM 308"	A Instrução da CVM n.º 308, de 19 de maio de 1999, conforme alterada;
"Instrução CVM 358":	A Instrução da CVM n.º 358, de 03 de janeiro de 2002, conforme alterada;
"Instrução CVM 384":	A Instrução da CVM n.º 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada;
"Instrução CVM 400":	A Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
"Instrução CVM 414":	A Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
"**Instrução CVM 480**":	A Instrução da CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada;
"**Instrução CVM 505**":	A Instrução da CVM n.º 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada;
"Instrução CVM 539":	A Instrução da CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
"Instrução CVM 541":	A Instrução da CVM n.º 541, de 20 de dezembro de 2013, conforme alterada;
"Instrução CVM 554"	A Instrução da CVM n.º 554, de 17 de dezembro de 2014;
"Instrução CVM 583"	A Instrução da CVM n.º 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada;
"Investidores" ou "Titulares de CRI":	Os investidores qualificados e os investidores profissionais, conforme definido nos artigos 9º-A e 9º-B da Instrução CVM 539 que venham a subscrever e integralizar os CRI da presente Oferta;

"Investimentos Permitidos":	Qualquer um dos seguintes investimentos aplicados pela Emissora na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado: (a) em certificados de depósito bancário emitidos pelo Itaú Unibanco S.A., com liquidez diária; ou (b) operações compromissadas emitidos pelo Itaú Unibanco S.A com liquidez diária;
"IOF/Câmbio":	O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
"IOF/Títulos":	O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;
"IPCA":	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
"IRRF":	O Imposto de Renda Retido na Fonte;
"IRPJ":	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
"JUCESP":	A Junta Comercial do Estado de São Paulo;
"Juros":	Sobre o saldo do valor do principal incidirão juros remuneratórios correspondentes a 97,00% (noventa e sete por cento) da variação acumulada da Taxa DI, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a Data de Desembolso da CCB ou da última data de pagamento de juros, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento da CCB;
"JP Morgan":	O **BANCO J.P. MORGAN S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.729, 6º (parte), 7º, 10º (parte), 11º, 12º (parte), 13º (parte), 14º e 15º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-905, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.172.537/0001-98;
"LAJIDA":	O Lucro Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações;

"Legislação Anticorrupção":	Significa 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 de1998, Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013 e Decreto n.º 8.420, de 21 de maio de 2015, conforme alteradas e conforme aplicáveis, ou quaisquer outras normas brasileiras destinadas a coibir quais práticas de corrupção e lavagem de dinheiro;
"Lei 4.380":	A Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, conforme alterada;
"Lei 4.591":	A Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada;
"Lei 6.385":	A Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"Lei 8.981":	A Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;
"Lei 9.514":	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
"Lei 9.656":	A Lei n.º 9.656, de 3 de junho de 1998, conforme alterada;
"Lei 9.718":	A Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada;
"Lei 10.931":	A Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
"Lei 11.033":	A Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
"Lei 11.076":	A Lei n.º 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
"Lei 11.101":	A Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;
"Lei 11.941":	A Lei n.º 11.941, de 27 de maio de 2009, conforme alterada;

"Lei 12.431":	A Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada;
"Lei de Arbitragem":	A Lei n.º 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada;
"Lei das Sociedades por Ações":	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"MDA":	O Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 – Segmento CETIP UTVM;
"Magliano":	A **MAGLIANO S.A. CCVM**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Angelica, 2491, 6º andar – Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.723.847/0001-99;
"Mirae Asset":	A **MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRAZIL) CCTVM LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 418, 18º andar, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.392.983/0001-38;
"Medida Provisória 2.158-35":	A Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada;
"Obrigações Garantidas":	**(i)** As obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas ao Crédito Imobiliário; e **(ii)** de todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão dos CRI, à CCB, à CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança do Crédito Imobiliário e excussão da Garantia, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos;
"Oferta":	A oferta pública dos CRI, realizada nos termos da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 414, a qual: **(i)** é destinada aos Investidores; **(ii)** será intermediada pelos

	Coordenadores; e **(iii)** estava condicionada ao registro perante a CVM, concedido em 13 de agosto de 2018, à divulgação do Anúncio de Início e à disponibilização deste Prospecto Definitivo ao público investidor, ambos disponibilizados em 14 de agosto de 2018;
"Ônus" e o verbo correlato "Onerar":	**(i)** Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, ou **(ii)** qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou **(iii)** qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior;
"Participantes Especiais":	(i) Ágora, (ii) Andbank, (iii) Azimut, (iv) Banrisul, (v) BNP, (vi) Bradesco, (vii) Bradesco Corretora, (viii) Brasil Plural, (ix) BTG, (x) CA Indosuez, (xi) Coinvalores, (xii) Concórdia, (xiii) Credit Suisse, (xiv) Daycoval, (xv) Easynvest, (xvi) Elite, (xvii) Fator, (xviii) Geração Futuro, (xix) Guide, (xx) JP Morgan, (xxi) Magliano, (xxii) Mirae Asset, (xxiii) Itaú Corretora, (xxiv) Itaú Unibanco, (xxv) Santander, (xxvi) Senso, (xxvii) Socopa, (xxviii) Spinelli, e (xxix) XP Investimentos, instituições integrantes do sistema de distribuição, habilitadas e autorizadas pela CVM para participar da distribuição de títulos e valores mobiliários, nos termos da legislação em vigor, convidadas pelos Coordenadores para participar do processo de distribuição dos CRI, nos termos do Contrato de Distribuição e de cada Contrato de Adesão celebrado com cada Participante Especial e o Coordenador Líder;
"Patrimônio Separado":	Significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI constituído pelo Crédito Imobiliário representado integralmente pela CCI, pela Garantia, 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 ao pagamento do Valor de

Cessão e à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão;

"<u>Pedido de Reserva</u>": Cada um dos pedidos de reserva de subscrição dos CRI firmados pelos Investidores durante o Período de Reserva;

"<u>Pessoas Vinculadas</u>": Os Investidores que sejam **(i)** Controladores e/ou administradores, pessoa física e/ou jurídica, da Emissora, da Devedora e/ou outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; **(ii)** Controladores e/ou administradores, pessoas físicas e/ou jurídica, de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços à Emissora, Devedora e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com a Emissora, Devedora e/ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades Controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, Devedora e/ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(vii)** sociedades Controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e **(ix)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400;

"<u>PIS</u>": A Contribuição ao Programa de Integração Social;

"<u>Prazo Máximo de Colocação</u>":	O prazo máximo de colocação dos CRI, de até 6 (seis) meses, contados a partir da data da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 18 da Instrução CVM 400;
"<u>Preço de Integralização</u>":	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 corresponderá ao saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração dos CRI *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração anterior até a efetiva Data de Integralização dos CRI, observado que a totalidade dos CRI deverá ser realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição;
"<u>Procedimento de *Bookbuilding*</u>"	O procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafo 1°, e do artigo 44 da Instrução CVM 400, junto à Emissora e à Devedora, para definição do percentual a ser adotado para apuração da Remuneração dos CRI;
"<u>Prospecto Definitivo</u>" ou este "<u>Prospecto</u>":	O presente prospecto definitivo da Oferta;
"<u>Prospecto Preliminar</u>":	O prospecto preliminar da Oferta;
"<u>Puma</u>":	A plataforma eletrônica de negociação de multiativos, administrada e operacionalizada pela B3;
"<u>Rateio</u>":	O rateio a ser operacionalizado pelos Coordenadores, no âmbito da Oferta, na eventualidade de a totalidade dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimentos admitidos realizados por Investidores ser superior à quantidade de CRI destinados à Oferta;
"<u>*Rating*</u>":	A classificação de risco dos CRI, pela Agência de Classificação de Risco, correspondente ao *rating* definitivo 'AAAsf(bra)';

"Regime Fiduciário": O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre o Crédito Imobiliário representado pela CCI, a Garantia, o Fundo de Despesas e a Conta do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, na forma do artigo 9º da Lei n.º 9.514/97, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetado;

"Remuneração": Sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 97,00% (noventa e sete por cento) da variação acumulada da Taxa DI, 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 dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula descrita na Cláusula 4.7 do Termo de Securitização;

"Resolução 4.373": A Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 4.373, editada pelo Conselho Monetário Nacional, em 29 de setembro de 2014;

"Senso": A **SENSO CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Ataulfo de Paiva, 135, Sala 810, Leblon, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.352.220/0001-87;

"Socopa": A **SOCOPA – SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeira Faria Lima, 1355, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 62.285.390/0001-40;

"Spinelli": A **SPINELLI S/A – CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade

de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1355, 14º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.739.629/0001-42;

"Taxa de Administração": A remuneração que a Emissora fará jus em razão da administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização do Crédito Imobiliário representado integralmente pela CCI, bem como diante do disposto na Lei 9.514 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$22.800,00 (vinte e dois mil e oitocentos reais), atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IGP-M, 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 ser paga à Emissora no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI. O referido valor terá um acréscimo de 70% (setenta por cento) no caso de vencimento antecipado da CCB, bem como excussão de eventuais garantias. A referida despesa será acrescida do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ), da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

"Taxa DI": As taxas médias diárias 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 – Segmento CETIP UTVM, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br/pt_br/);

"Taxa SELIC": A taxa média ajustada dos financiamentos diários apurados no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic) para títulos federais;

"<u>Contrato de Adesão</u>":	Cada "*Contrato de Adesão ao Contrato de Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 103ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.*", celebrado entre o Coordenador Líder e cada Participante Especial;
"<u>Termo de Securitização</u>" ou "<u>Termo</u>":	O "Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 103ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice *Securitizadora S.A.*", celebrado em 27 de julho de 2018 entre a Emissora e o Agente Fiduciário;
"<u>Valor da Cessão</u>":	Significa o valor líquido a que a Cedente fará jus em decorrência da aquisição do Crédito Imobiliário decorrente da CCB, conforme representado pela CCI, nos termos da Cláusula 3.2 do Contrato de Cessão;
"<u>Valor Nominal Unitário</u>":	Na Data de Emissão, o valor correspondente a R$1.000,00 (um mil reais);
"<u>Valor Total da Emissão</u>":	Na Data da Emissão, o valor correspondente a R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais); e
"<u>XP Investimentos</u>":	A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n° 3600, 10° andar - CEP 04.538-132, inscrita CNPJ/MF sob o n° 02.332.886/0011-78.

1.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto Definitivo inclui estimativas e declarações sobre o futuro, inclusive na seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo.

As presentes estimativas e declarações estão baseadas, em grande parte, nas expectativas atuais e estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios da Emissora, da Devedora e/ou da Cedente, sua condição financeira, seus resultados operacionais ou projeções. Embora as estimativas e declarações acerca do futuro encontrem-se baseadas em premissas razoáveis, tais estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições, e são feitas com base em informações atualmente à disposição da Emissora e da Devedora.

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, mas não se limitando a:

(i) conjuntura econômica e mercado imobiliário global e nacional;

(ii) concorrência;

(iii) dificuldades técnicas nas suas atividades;

(iv) alterações nos negócios da Emissora ou da Devedora;

(v) alterações nos preços e outras condições do mercado imobiliário;

(vi) acontecimentos políticos, econômicos e sociais no Brasil e no exterior e outros fatores mencionados na seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo;

(vii) intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;

(viii) alterações nas condições gerais da economia, incluindo, exemplificativamente, inflação, taxas de juros, nível de emprego, crescimento populacional e confiança do consumidor;

(ix) capacidade de pagamento dos financiamentos contraídos pela Devedora e cumprimento de suas obrigações financeiras;

(x) capacidade de pagamento das obrigações contraídas pela Devedora em decorrência da emissão da CCB;

(xi) capacidade da Devedora de contratar novos financiamentos e executar suas estratégias de expansão;

(xii) desastres naturais e de outra natureza; e/ou

(xiii) outros fatores mencionados na seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo e nos itens 4.1. Fatores de Risco e 5.1. Riscos de Mercado do Formulário de Referência da Emissora, incorporado por referência a este Prospecto Definitivo.

As palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera" e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não se pode assegurar que serão atualizadas ou revisadas em razão da disponibilização de novas informações, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Estas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto Definitivo.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto Definitivo podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho da Emissora, da Devedora e/ou da Cedente podem diferir substancialmente daqueles previstos em suas estimativas em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima.

Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento nos CRI.

1.4. RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Emissão, a Oferta e os CRI. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Definitivo, inclusive seus anexos e, em especial, a seção "Fatores de Risco" constante nas páginas 141 a 178 deste Prospecto Definitivo.

Para uma descrição mais detalhada da Oferta, dos CRI e da operação que dá origem ao Crédito Imobiliário subjacente aos CRI, recomendamos a leitura das seções "Características dos CRI e da Oferta" e "Características do Crédito Imobiliário e dos Recebíveis" constantes deste Prospecto Definitivo.

Securitizadora ou Emissora	**ÁPICE SECURITIZADORA S.A.**
Coordenador Líder	**BANCO J. SAFRA S.A.**
Coordenador	**BB – BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**
Devedora	**SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA HOSPITAL ALBERT EINSTEIN**
Cedente	**BANCO SAFRA S.A.**
Participantes Especiais	As instituições financeiras que não se enquadrem como Coordenadores, autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários, convidadas em comum acordo pelos Coordenadores, e contratadas através da celebração dos Contratos de Adesão, para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens.
Agente Fiduciário ou Instituição Custodiante	**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS.** O Agente Fiduciário poderá ser contatado por meio da Sra. Marcelle Motta Santoro, Sra. Karolina Vangelotti e do Sr. Marco Aurélio Ferreira, no telefone (21) 3385-4565, no correio eletrônico: operacional@pentagonotrustee.com.br e no *website*: http://www.pentagonotrustee.com.br/.
Banco Liquidante	**ITAÚ UNIBANCO S.A.**

Escriturador	**ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**
Local e Data da Emissão dos CRI	Os CRI serão emitidos na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Data de Emissão.
Agência Classificadora de Risco	A Devedora contratou a **FITCH RATINGS BRASIL LTDA.** para a elaboração dos relatórios de classificação de risco para os CRI, e para revisão anual da classificação de risco, de acordo com o §7º do artigo 7º da Instrução CVM 414 até o vencimento dos CRI, a qual atribuiu o *rating* definitivo 'AAAsf(bra)' aos CRI.
CCB	O Crédito Imobiliário que lastreia os CRI é oriundo da CCB emitida pela Devedora em favor da Cedente. A cópia da CCB pode ser verificada em sua íntegra no Anexo VIII a este Prospecto Definitivo.
Crédito Imobiliário	Todos os direitos de crédito decorrentes da CCB, emitida em favor da Cedente, 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 da CCB, acrescidos de remuneração incidente sobre o valor do de principal da CCB não amortizado a partir da Data do 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.
Número e Série da Emissão	Os CRI serão emitidos em uma única série, correspondentes à 103ª série da 1ª emissão de CRI da Emissora.
Código ISIN dos CRI da 103ª Série:	BRAPCSCRI3D1.
Valor Total da Emissão	R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), na Data de Emissão.
Quantidade de CRI	Serão emitidos 400.000 (quatrocentos mil) CRI.
Valor Nominal Unitário dos CRI	R$1.000,00 (um mil reais), na Data da Emissão.

Data de Emissão dos CRI	14 de agosto de 2018.
Prazo e Data de Vencimento:	Os CRI terão prazo total de 2.558 (dois mil quinhentos e cinquenta e oito) dias contados a partir da Data de Emissão e, portanto, vencerão em 15 de agosto de 2025, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado, nos termos previstos no Termo de Securitização.
Remuneração dos CRI:	Sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 97,00% (noventa e sete por cento) da variação acumulada da Taxa DI, 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 dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula descrita na Cláusula 4.7 do Termo de Securitização**.**
Pagamento da Amortização dos CRI	O Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado em 8 (oito) parcelas, sendo a primeira devida em 15 de fevereiro de 2022 e a última em 15 de agosto de 2025, estando todas as datas e percentuais de pagamento previstas no Anexo I do Termo de Securitização.
Pagamento da Remuneração dos CRI	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga a partir da Data de Emissão, nos meses de fevereiro e agosto de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de fevereiro de 2019 e o último, na Data de Vencimento, estando todas as datas e percentuais de pagamento previstas no Anexo I do Termo de Securitização.
Atualização Monetária	Não há.
Garantias	Os CRI contam com Regime Fiduciário, além da Alienação Fiduciária em garantia das Obrigações Garantidas.
Tipo e Forma dos CRI	Os CRI são nominativos e escriturais.

Preço e Forma de Subscrição e Integralização	O Preço de Integralização de cada um dos CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição.
Registro para Negociação e Distribuição	Os CRI serão registrados para colocação no mercado primário por meio do MDA e do DDA, administrados e operacionalizados pela B3 – Segmento Cetip UTVM e B3, respectivamente, e para negociação no mercado secundário via CETIP21 e PUMA, administrado e operacionalizado pela B3 – Segmento Cetip UTVM e B3, respectivamente, sendo a integralização dos CRI liquidada por meio da B3 – Segmento Cetip UTVM e da B3, conforme o caso.
Plano de Distribuição	Os Coordenadores, com a expressa anuência da Devedora e da Emissora, elaborarão plano de distribuição dos CRI, nos termos do parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400, no que diz respeito ao esforço de dispersão dos CRI, o qual poderá levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, inclusive podendo contar com outros Participantes Especiais, observado que os Coordenadores deverão assegurar: **(i)** a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; **(ii)** o tratamento justo e equitativo aos investidores; e **(iii)** que os representantes de venda dos Coordenadores recebam previamente exemplar deste Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada para tal. Observadas as condições do Contrato de Distribuição, os Coordenadores deram início a Oferta após: **(i)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(ii)** a disponibilização do Anúncio de Início; e **(iii)** a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores. A colocação dos CRI junto ao público investidor no mercado primário será realizada de acordo com os procedimentos do MDA e do DDA, administrado e operacionalizado pela B3 – Segmento Cetip UTVM e B3, respectivamente, e a negociação no mercado secundário será realizada de acordo com os procedimentos do CETIP

	21 e do PUMA, administrado e operacionalizado pela B3 – Segmento Cetip UTVM e pela B3, respectivamente, observado o plano de distribuição acima descrito. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a distribuição pública dos CRI sob o regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão, devendo observar ainda os termos e condições estipulados no Contrato de Distribuição, os quais se encontram descritos no item "Forma e Plano de Distribuição dos CRI" da seção "Características dos CRI e da Oferta" deste Prospecto Definitivo.
Prazo Máximo de Colocação	O prazo máximo para colocação dos CRI é de 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 18 da Instrução CVM 400.
Forma e Procedimento de Colocação dos CRI	A distribuição primária dos CRI será pública, nos termos da Instrução CVM 400, no montante de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), com intermediação dos Coordenadores, sob regime de garantia firme de colocação, de forma individual e não solidária entre os Coordenadores, observada a proporção de garantia firme a ser atribuída a cada Coordenador no Contrato de Distribuição, em que está previsto o respectivo plano de distribuição dos CRI. Para maiores informações sobre o procedimento de distribuição e colocação dos CRI, consultar o item "Forma e Plano de Distribuição dos CRI" da seção "Características dos CRI e da Oferta" deste Prospecto Definitivo.
Destinação dos Recursos	Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor de Cessão, nos termos do Contrato de Cessão. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a emissão da CCB serão destinados pela Devedora, até a Data de Vencimento da CCB, qual seja, dia 14 de agosto de 2025, para o financiamento direto para a construção e desenvolvimento do Empreendimento Lastro no Imóvel, conforme descrito no Anexo VII do Termo de Securitização e no Anexo III da CCB.

	Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a emissão da CCB somente serão destinados para despesas iniciadas a partir da data de integralização dos CRI, no qual não está incluído o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora referentes à aquisição do Imóvel e ao desenvolvimento do Empreendimento Lastro, sendo que a comprovação de utilização da totalidade dos recursos líquidos obtidos por meio da emissão da CCB nos termos da Cláusula 4.12 do Termo de Securitização e do Parágrafo Primeiro da Cláusula 2 da CCB e da deverá ocorrer até a Data de Vencimento.
Local de Emissão	O local de emissão é a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Regime Fiduciário	O regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 9º da Lei 9.514 sobre Crédito Imobiliário, representado pela CCI, a Garantia, o Fundo de Despesas e a Conta do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados.
Sistema de Registro, Custódia Eletrônica, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira	B3 e/ou B3 – Segmento CETIP UTVM.
Forma e Comprovação de Titularidade dos CRI	Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 e/ou pela B3 – Segmento CETIP UTVM, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3 e/ou na B3 - Segmento CETIP UTVM, respectivamente, 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 e/ou da B3 – Segmento CETIP UTVM, conforme aplicável, em nome de cada Titular de CRI.
Patrimônio Separado	O patrimônio único e indivisível em relação aos CRI constituído, após a instituição do regime fiduciário: (i) pelo Crédito Imobiliário, representado integralmente pela CCI; (ii) pela Garantia; (iii) pelo Fundo de Despesas; e (iv) pela Conta do Patrimônio Separado. Este patrimônio não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente ao pagamento do Valor da Cessão e à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão.
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	A ocorrência de qualquer um dos eventos descritos na Cláusula 9.2 do Termo de Securitização ensejará a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não conforme Cláusula 9.1 do Termo de Securitização.
Pessoas Vinculadas	No âmbito da Oferta, foi admitida a participação de pessoas vinculadas, quais sejam: **(i)** Controladores e/ou administradores, pessoa física e/ou jurídica, da Emissora, da Devedora e/ou outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; **(ii)** Controladores e/ou administradores, pessoas físicas e/ou jurídica, de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços à Emissora, Devedora e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com a Emissora, Devedora e/ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades Controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, Devedora e/ou por qualquer das Instituições

	Participantes da Oferta; **(vii)** sociedades Controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e **(ix)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.
Procedimento de *Bookbuilding*	Foi adotado procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400 para definição do percentual adotado para apuração da Remuneração dos CRI. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* foi divulgado nos termos do artigo 23, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. Para fins do Procedimento de *Bookbuilding*, o Investidor interessado em subscrever os CRI, incluindo, sem limitação, quando fosse Pessoa Vinculada, deveria identificar, no âmbito do respectivo Pedido de Reserva ou intenção de investimento, o percentual a ser adotado para apuração da Remuneração, se a sua participação na Oferta estaria condicionada à definição de percentual mínimo de Remuneração, mediante a indicação de percentual de Remuneração, pelo Investidor, no Pedido de Reserva ou na intenção de investimento, conforme o caso, observada (i) a taxa máxima de 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, estabelecida como teto pelos Coordenadores para fins do Procedimento de Bookbuilding, e (ii) a taxa mínima de 97,00% (noventa e sete por cento) da variação acumulada da Taxa DI, estabelecida como piso pelos Coordenadores para fins do Procedimento de *Bookbuilding*. Caso o percentual apurado no Procedimento de *Bookbuilding* para a taxa de Remuneração dos CRI fosse superior ao percentual máximo ou inferior ao percentual mínimo, apontados no Pedido de Reserva ou intenção de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos

	acima previstos, o respectivo Pedido de Reserva ou intenção de investimento seria cancelado pelos Coordenadores. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NO PROCESSO DE *BOOKBUILDING* PODERIA CAUSAR A MÁ FORMAÇÃO NA PRECIFICAÇÃO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI, BEM COMO AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING*, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING PODERÁ AFETAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DA TAXA DE REMUNERAÇÃO FINAL DOS CRI E PODERÁ RESULTAR NA REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DOS CRI", DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**
Boletim de Subscrição	A aquisição dos CRI será formalizada mediante a assinatura do Boletim de Subscrição pelo Investidor, que estará sujeito aos termos e condições da Oferta e aqueles previstos no respectivo Boletim de Subscrição. O Boletim de Subscrição será assinado somente após a concessão do registro definitivo da Oferta pela CVM.
Público Alvo da Oferta	Os CRI serão distribuídos publicamente a investidores qualificados e os investidores profissionais, conforme definido nos artigos 9º-A e 9º-B da Instrução CVM 539.
Inadequação do Investimento	O investimento nos CRI não é adequado aos investidores que: **(i)** necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou **(ii)** não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; e/ou **(iii)** não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação (saúde).

Assembleia Geral do(s) Titular(es) de CRI	Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, nos termos previstos na Cláusula Quinze do Termo de Securitização.
Fatores de Risco	Para uma explicação acerca dos fatores de risco que devem ser considerados cuidadosamente antes da decisão de investimento nos CRI, ver seção "Fatores de Risco", nas páginas 141 a 178 deste Prospecto Definitivo.
Pedidos de Reserva	No âmbito da Oferta, qualquer Investidor interessado em investir nos CRI deveria realizar a sua reserva para subscrição de CRI junto a uma das Instituições Participantes da Oferta, durante o Período de Reserva, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, sendo que tais intenções de investimento deveriam ser apresentadas na forma de Pedidos de Reserva ou intenção de investimento a uma das Instituições Participantes da Oferta, o qual deveria ser preenchido nas condições expostas no item "Pedidos de Reserva e Intenções de Investimento" da seção "Características Gerais dos CRI e da Oferta" deste Prospecto Definitivo.
Período de Reserva	Significa o período compreendido entre os dias 25 de junho de 2018, inclusive, a 25 de julho de 2025, inclusive.
Excesso de Demanda	Como o total de CRI correspondente à demanda dos Investidores excedeu o Valor Total da Emissão, serão atendidos os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento que indicaram a menor taxa, adicionando-se os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento que indicaram taxas superiores até atingir a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todos os Pedidos de Reserva e todas as intenções de investimento admitidas que indicaram a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding* serão rateados entre os Investidores pelos Coordenadores, proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva ou nas respectivas intenções de investimento, independentemente de quando foi recebido o Pedido de Reserva, sendo

	desconsideradas quaisquer frações de CRI, conforme estabelecido no Prospecto e no Contrato de Distribuição. Os critérios de rateio previstos acima não se aplicarão às ordens para aquisição de CRI apresentadas pelo Formador de Mercado, observados os seus limites de atuação previstos no Contrato de Formador de Mercado.
Excesso de Demanda perante Pessoas Vinculadas	Como foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, não foi permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, e os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas foram automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.
Vencimento Antecipado Automático	Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático previstos na Cláusula 8 da CCB, as obrigações decorrentes da CCB tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, desde que observados os eventuais prazos de cura aplicáveis.
Vencimento Antecipado Não Automático	Tão logo a Emissora tome ciência da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático previstos no Parágrafo Primeiro da Cláusula 8 da CCB, a Emissora e/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 Geral 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, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, ou, em segunda convocação, se instalará mediante a presença de Titulares de CRI representando no mínimo 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, e dependerá de deliberação tomada por Titulares de CRI representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação presentes contrariamente ao vencimento antecipado da CCB. Na hipótese: (i) da não instalação ou da não obtenção de quórum para deliberação da referida Assembleia Geral 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 Geral 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.
Amortização Antecipada	É vedada a amortização antecipada facultativa dos CRI.
Assembleia Geral	Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, observado o disposto na Cláusula Décima Quinta do Termo de Securitização.
Ausência de Coobrigação	Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Emissora.
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 Décima abaixo; **(ii)** recomposição do Fundo de Despesas, se necessário; **(iii)** Encargos Moratórios; **(iv)** Remuneração dos CRI; e **(v)** Amortização dos CRI, conforme previsto neste Prospecto Definitivo.
Auditores Independentes da Devedora:	**PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES**, sociedade com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, n.º 1.400, Torre Torino, 14º andar, CEP 04001-100.

Manifestação dos Auditores Independentes da Devedora:	As demonstrações financeiras da Devedora, anexas ao presente Prospecto Definitivo, foram objeto de auditoria por parte dos Auditores Independentes da Devedora.
Auditores Independentes da Emissora:	**(1)** de 10/07/2013 a 31/03/2016: **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.**, sociedade com filial no na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, no Centro Empresarial PB 370, Praia de Botafogo, 370, 6º ao 10º andar, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ,, CEP 22250-040; e **(2)** desde 01/04/2016: **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 37, Cj. 12, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01311-000.
Inexistência de Manifestação de Auditores Independentes da Emissora:	Os números e informações presentes neste Prospecto Definitivo referentes à Emissora não foram e não serão objeto de revisão por parte dos Auditores Independentes da Emissora ou de quaisquer outros auditores independentes, e, portanto, não foram obtidas manifestações de auditores independentes da Emissora acerca da consistência das referidas informações financeiras constantes deste Prospecto Definitivo, relativamente às demonstrações financeiras da Emissora incorporadas por referência neste Prospecto Definitivo.
Ausência de opinião legal sobre o Formulário de Referência da Emissora:	O Formulário de Referência da Emissora não foi objeto de auditoria legal para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre *due diligence* com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Emissora.
Formador de Mercado:	Foi contratado formador de mercado, conforme recomendação dos Coordenadores no Contrato de Distribuição, para a prestação de serviços por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme as disposições da Instrução CVM 384, do Manual de Normas para Formador de Mercado, do Comunicado 111, na forma e conforme disposições da Resolução da BM&FBOVESPA nº 300/2004-CA, com a finalidade de fomentar a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Informações Adicionais	Para descrição completa das condições aplicáveis à Oferta, veja a Seção ""*Resumo das Características da Oferta*"", deste Prospecto Definitivo.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora, a Emissão e a Oferta poderão ser obtidos junto aos Coordenadores, à Emissora e na sede da CVM.

1.5. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Foi contratada a Agência de Classificação de Risco pela Devedora, a qual atribuiu o *rating* definitivo 'AAAsf(bra)' para os CRI.

Durante o prazo de vigência dos CRI, a Devedora deverá manter contratada a Agência de Classificação de Risco, para a atualização anual da classificação de risco (*rating*) dos CRI, sendo que, em caso de substituição, deverá ser observado o procedimento previsto no Termo de Securitização e no item "Breve Descrição das Funções e Critérios e Procedimentos para Substituição das Instituições Contratadas pela Emissora para a Oferta" da seção "Características dos CRI e da Oferta" deste Prospecto Definitivo.

1.6. IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DA CEDENTE, DOS ASSESSORES JURÍDICOS DA OFERTA E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA

A Emissão foi estruturada e implementada pela Emissora e pelos Coordenadores em conjunto, os quais contaram, ainda, com o auxílio de assessores legais e demais prestadores de serviços. A identificação e os dados de contato de cada uma dessas instituições e de seus responsáveis, além da identificação dos demais envolvidos e prestadores de serviços contratados pela Emissora para fins da Emissão, encontram-se abaixo:

- **Emissora**

  ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
  Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi
  CEP 04506-000, São Paulo, SP
  At.: Arley Custódio Fonseca
  Tel.: (11) 3071.4475
  E-mail: arley.fonseca@apicesec.com.br // middle@apicesec.com.br
  Website: www.apicesec.com.br
  Link para acesso ao Prospecto Definitivo: www.apicesec.com.br (neste *website*, clicar em "Investidores", clicar em "Emissões" e depois clicar em "Visualizar Emissão" na linha referente à "103ª" na coluna "Série" e, então, acessar o arquivo em "PDF" do "Prospecto Definitivo")

  A Emissora é a responsável pela emissão dos CRI da presente Emissão.

- **Coordenador Líder**

  BANCO J. SAFRA S.A.
  Avenida Paulista, n.º 2.100, 16º andar
  CEP 01310-300, São Paulo, SP
  At.: Sr. José Paulo Teixeira Scheliga
  Telefone: (11) 3175-8059
  Website: www.safra.com.br
  Link para acesso ao Prospecto Definitivo: www.safrabi.com.br (neste *website*, acessar "Prospecto Definitivo CRI Einstein").

  O Coordenador Líder é a instituição responsável pela estruturação, coordenação, distribuição e colocação dos CRI no mercado.

- **Coordenador**

  BB – BANCO DE INVESTIMENTO S.A.
  Rua Senador Dantas, n.º 105, 37º andar
  CEP 20031-923, Rio de Janeiro, RJ
  At.: Sra. Mariana Boeing Rubiniak de Araujo
  Telefone: (11) 4298-7000
  E-mail: securitizacao@bb.com.br
  Website: www.bb.com.br/ofertapublica
  Link para acesso ao Prospecto Definitivo: http://www.bb.com.br/ofertapublica (neste website, clicar em clicar em "CRI Einstein" e então clicar em "Leia o Prospecto Definitivo")

- **Devedora**

  SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA HOSPITAL ALBERT EINSTEIN
  Av. Albert Einstein, n.º 627, Morumbi
  CEP 05652-900, São Paulo, SP
  At.: Sra. Patricia Leisnock Santos
  Tel.: (11) 2151-0536
  E-mail: patricials@einstein.br
  Website: www.einstein.br

- **Cedente**

  BANCO SAFRA S.A.
  Av. Paulista, n.º 2.100, 16º andar
  CEP 01310-930, São Paulo, SP
  At.: Sr. José Paulo Teixeira Scheliga
  Telefone: (11) 3175-8059
  Website: www.safra.com.br

- **Agente Fiduciário e Instituição Custodiante**

  PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
  Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304
  CEP 22640-102, Rio de Janeiro, RJ
  At.: Marcelle Motta Santoro, Sra. Karolina Vangelotti e Marco Aurélio Ferreira
  Tel.: (21) 3385-4565
  E-mail: operacional@pentagonotrustee.com.br
  Website: www.pentagonotrustee.com.br

  O Agente Fiduciário será o responsável pelo cumprimento das atribuições constantes da Cláusula Décima Quarta do Termo de Securitização.

Uma via original da Escritura de Emissão de CCI é custodiada pela Instituição Custodiante, nos termos da Escritura de Emissão de CCI e da declaração assinada pela Instituição Custodiante, para exercer as seguintes funções, entre outras: (i) verificar os requisitos formais da CCI; (ii) fazer a custódia de uma via original 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.

Adicionalmente, uma via original do Termo de Securitização foi entregue para Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único, do artigo 23 da Lei nº 10.931, para que seja registrado pela Instituição Custodiante o Regime Fiduciário instituído pelo Termo de Securitização, mencionando o Patrimônio Separado a que o Crédito Imobiliário está afetado, de forma que a Instituição Custodiante assinou a declaração constante do Anexo VI ao Termo de Securitização.

- **Banco Liquidante**

  ITAÚ UNIBANCO S.A.
  Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setúbal
  CEP 04344-902, São Paulo - SP
  At.: André Sales
  Tel.: (11) 2740-2568
  E-mail: escrituracaorf@itau-unibanco.com.br
  Website: www.itau.com.br

  O Banco Liquidante é o responsável por operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI.

- **Escriturador**

  ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.
  Avenida Faria Lima, n.º 3.500, 3º andar (parte)
  CEP 04538-132, São Paulo, SP
  Tel.: (11) 4004-3131 – Para São Paulo e Grande São Paulo e 0800-7223131 para as demais localidades (em Dias Úteis das 9h às 18h)
  E-mail: Fale Conosco do website Itaú Corretora (www.itaucorretora.com.br)
  Website: www.itaucorretora.com.br

  O Escriturador é o responsável pela escrituração dos CRI.

- **Agência Classificadora de Risco**
  FITCH RATINGS BRASIL LTDA.
  Praça XV de Novembro, n.º 20, sala 401 B, Centro
  CEP 20.010-010, Rio de Janeiro, RJ
  At.: Jayme Bartling // Ely Mizrahi
  Tel.: (11) 4504-2617
  E-mail: jayme.bartling@fitchratings.com // ely.mizrahi@fitchratings.com
  Website: www.fitchratings.com.br

  A Agência de Classificação de Risco deverá avaliar e classificar o risco de crédito dos CRI. A classificação de risco deverá existir durante toda a vigência dos CRI, não podendo tal serviço ser interrompido, devendo tal classificação ser atualizada anualmente, nos termos da Cláusula Décima Segunda do Termo de Securitização.

- **Assessor Legal dos Coordenadores**
  PINHEIRO GUIMARÃES
  Avenida Rio Branco, n.º 181, 27º andar
  CEP 20040-918, Rio de Janeiro, RJ
  At.: Plinio Pinheiro Guimarães // Carolina Alonso
  Telefone: (21) 4501-5000
  E-mail: plinio@pinheiroguimaraes.com.br // calonso@pinheiroguimaraes.com.br
  Website: www.pinheiroguimaraes.com.br

- **Assessor Legal da Devedora**
  MACHADO, MEYER, SENDACZ E OPICE ADVOGADOS
  Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3144 - 11º andar
  CEP 01451-000, São Paulo, SP
  At.: Eduardo Avila de Castro // Walter Pellecchia
  Tel.: (11) 3150 7000
  E-mail: eac@machadomeyer.com.br // wpneto@machadomeyer.com.br
  Website: www.machadomeyer.com.br

- **Auditor Independente da Emissora**
  2013 – 2016
  ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPEDENTES S/S
  Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
  CEP 04543-011 – São Paulo, SP
  At.: Marcio D. Berstecher
  Telefone: (11) 2573-6421
  E-mail: juridico.sp@br.ey.com
  Website: http://www.ey.com/br/pt/home

2016 – Atual
GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES
Av. Paulista, 37, conjunto 37
CEP 01311-000 – São Paulo, SP
At.: Nelson Fernandes Barreto Filho
Telefone: (11) 3886-5135
E-mail: nelson.barreto@br.gt.com
Website: http://www.grantthornton.com.br/

1.7. DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

O Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, vem pela presente declaração dispor o quanto segue, que durante todo o processo de distribuição dos CRI:

Considerando que:

(i) Os Coordenadores foram auxiliados por assessores legais na implementação da Emissão;

(ii) Foram disponibilizados pela Emissora e Devedora, devedora da CCB que originou o Crédito Imobiliário, a CCI que serve de lastro para a presente Oferta, os documentos que estes consideravam relevantes para a Emissão;

(iii) A Emissora e a Devedora confirmaram terem disponibilizado todos os documentos e informações consideradas relevantes para a Emissão e que esses documentos e informações são verdadeiros, corretos, completos e suficientes para os fins da Emissão.

O Coordenador Líder declara que:

a) o Prospecto Preliminar da Oferta e o Prospecto Definitivo da Oferta contêm as informações relevantes necessárias a respeito dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Devedora e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

b) o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414.

1.8. DECLARAÇÃO DA EMISSORA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

A Emissora, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declara que, durante todo o processo de distribuição dos CRI:

(i) verificou a legalidade e a ausência de vícios na presente operação;

(ii) o Termo de Securitização, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo contêm as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores, dos CRI, da Emissora e da Devedora, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414;

(iv) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(v) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

1.9. DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO PARA FINS DOS ARTIGOS 6 E 11, INCISO V DA INSTRUÇÃO CVM 583 E DO ITEM 15 DO ANEXO III À INTRUÇÃO CVM 414

O Agente Fiduciário, nos termos dos artigos 6º e 11, inciso V, da Instrução CVM 583 e do item 15 do Anexo III à Instrução CVM 414, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, declara que:

(i) verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização; e

(ii) nos termos da Instrução CVM 583, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a Oferta, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 e/ou à B3 – Segmento CETIP UTVM, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

1.10. EXEMPLARES DO PROSPECTO

Os potenciais Investidores devem ler o Prospecto Definitivo, 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 Emissora e dos Coordenadores indicados na seção "*Identificação da Emissora, dos Coordenadores, do Agente Fiduciário, dos Assessores Jurídicos da Oferta e da Agência de Classificação de Risco*" deste Prospecto Definitivo, bem como nos endereços e/ou *websites* indicados abaixo:

- **Emissora**
  ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
  Avenida Santo Amaro, n.º48, 1º andar, cj. 12
  CEP 04506-000, São Paulo, SP
  At.: Arley Custódio Fonseca
  Telefone: (11) 3071-4475
  E-mail: juridico@apicesec.com.br // middle@apicesec.com.br
  Website: www.apicesec.com.br
  Link para acesso ao Prospecto Definitivo:
  www.apicesec.com.br (neste website, clicar em "Investidores", clicar em "Emissões" e depois clicar em "Visualizar Emissão" na linha referente à "103ª" na coluna "Série" e, então, acessar o arquivo em "PDF" do "Prospecto Definitivo").

- **Coordenador Líder**
  BANCO J. SAFRA S.A.
  Av. Paulista, n.º 2.150
  CEP 01310-300, São Paulo, SP
  At.: Sr. José Paulo Scheliga
  Telefone: (11) 3175-8059
  Website: www.safra.com.br
  Link para acesso ao Prospecto Definitivo:
  www.safrabi.com.br (neste website, acessar "Prospecto Definitivo CRI Einstein").

- **Coordenador**
  BB – Banco de Investimentos S.A.
  R. Senador Dantas, n.º105, 37º andar
  CEP 20031-923, Rio de Janeiro, RJ
  At.: Sra. Mariana Boeing Rubiniak de Araujo
  Telefone: (11) 4298-7000
  E-mail: securitizacao@bb.com.br
  Website: www.bb.com.br/ofertapublica

Link para acesso ao Prospecto Definitivo:
http://www.bb.com.br/ofertapublica (neste website, clicar em clicar em "CRI Einstein" e então clicar em "Leia o Prospecto Definitivo")

- **CVM**
  Rua Sete de Setembro, n.º 111, 5º andar, Centro
  Rio de Janeiro, RJ, ou
  Rua Cincinato Braga, n.º 340, 2º a 4º andares, Cerqueira César
  São Paulo, SP
  Link para acesso ao Prospecto Definitivo:
  www.cvm.gov.br (neste *website* acessar em "Informações de Regulados" ao lado esquerdo da tela, clicar em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais de Companhias", em seguida, clicar em "Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercados, entre outros)", buscar "Ápice" no campo disponível. Em seguida acessar "Ápice Securitizadora S.A." e posteriormente "Documentos de Oferta de Distribuição Pública". No website acessar "download" em "Prospecto Definitivo" com data de referência mais recente referente à Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 103ª Série da 1ª Emissão de CRI da Ápice Securitizadora S.A.).

- **B3**
  Praça Antonio Prado, n.º 48, 7º andar, Centro
  CEP 01010-901, São Paulo, SP
  Link para acesso ao Prospecto Definitivo:
  http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/empresas-listadas.htm (neste *website*, buscar por "Ápice" no campo disponível, em seguida acessar "Ápice Securitizadora S.A." e posteriormente clicar em "Informações Relevantes" e em seguida em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e acessar o Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 103ª série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.).

- **B3 – Segmento CETIP UTVM**
  Praça Antonio Prado, n.º 48, 2º andar, Centro
  CEP 01010-901, São Paulo, SP
  Link para acesso ao Prospecto Definitivo:
  http://www.b3.com.br/pt_br/ (neste website, acessar "Empresas listadas", buscar por "APICE", acessar "APICE SECURITIZADORA S.A.", acessar "Informações Relevantes", "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e realizar o download do Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 103ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.).

1.11. APRESENTAÇÃO DOS COORDENADORES

Coordenador Líder

O Grupo Safra, reconhecido conglomerado bancário e de *private banking*, possui mais de 175 anos de tradição em serviços financeiros e presença global, presente em 21 países com atividades nos EUA, Europa, Oriente Médio, Ásia, América Latina e Caribe. Entre as empresas financeiras incluídas no Grupo estão o Banco Safra S.A., Safra National Bank of New York e o J. Safra Sarasin Holding. Em setembro 2016 o Grupo possuía patrimônio líquido agregado de R$ 54,9 bilhões e um total de Recursos próprios, livres captados e administrados de R$ 759,3 bilhões.

O Banco Safra S.A. atua como Banco Múltiplo e figura como o quinto maior banco privado por total de ativos, com 148,5 bilhões, segundo dados do BACEN, e uma carteira de crédito clássica de R$ 46,9 bilhões em setembro de 2016. Em 2004, foi criado o Banco Safra de Investimento S.A. ("BSI") com o objetivo de ampliar a gama de serviços oferecidos aos clientes no país. Atualmente, o Grupo Safra atua no segmento de banco de investimento por meio do Banco J. Safra S.A. ("Safra").

O Safra está dividido nas seguintes áreas de negócio:

Investment Banking: Atua na originação, execução e distribuição de ofertas de ações no mercado doméstico e internacional, bem como operações de fusões e aquisições, dentre outras. Nos últimos seis anos, atuou em 32 ofertas de ações.

Em **Fusões e Aquisições**, o Safra atua principalmente junto a empresas de *middle market*, tendo conduzido operações, como por exemplo, em 2016, a venda da Lotten Eyes para a Amil.

Private Banking: oferece assessoria financeira e patrimonial aos seus clientes e familiares, combinando soluções personalizadas com gerenciamento de riscos, alocação especializada de ativos e confidencialidade.

Asset Management: atuante desde 1980 na gestão de recursos de terceiros através de carteiras administradas e fundos de investimento, com oferta de variedade de produtos aos diversos segmentos de clientes. Em setembro de 2016, possuía R$65,4 bilhões de ativos sob gestão.

Sales & Trading: criada em 1967, a Safra Corretora atua nos mercados de ações, opções, índice de ações, dólar e DI, além de possuir equipe de pesquisa "Research". Esta equipe é responsável pelo acompanhamento e produção de relatórios macroeconômicos e setoriais, incluindo a cobertura dos setores de Construção Civil, Bancos, Mineração, Siderurgia, Consumo, dentre outros. 192

Fixed Income & Derivatives: Atua na originação, execução e distribuição de financiamentos estruturados e títulos de dívidas no mercado doméstico e internacional, incluindo debêntures, notas promissórias, FIDCs, CRIs, CRAs, CCBs, Notes, dentre outros. Desde 2008, atuou em operações que totalizaram mais de R$15 bilhões para empresas dos mais variados setores, tais como Coelce, Ersa, Kobold, Hypermarcas, Oi Telecomunicações, Grupo Rede, Cyrela, CPFL Geração, Helbor, Banco Daycoval, Copel Telecomunicações.

No **mercado de capitais**, em 2016, os principais destaques do Safra foram a participação na estruturação e distribuição de operações de CRIs, CRAs, Debêntures de Infraestrutura, Debêntures, Bonds e Notas Promissórias, totalizando mais de R$ 5,3 bilhões em operações para empresas dos mais variados setores, tais como Engie Brasil, Duratex, Suzano, Coelba, Fibria, Algar Telecom, Raízen, EDP.

BB-BI

O Banco do Brasil está presente no mercado de capitais brasileiro com o BB - Banco de Investimento S.A (BB-BI).

No mercado de capitais internacional, o conglomerado BB atua nas principais praças mundiais, com profissionais qualificados, por meio de suas subsidiárias integrais: BB Securites Ltd. (Inglaterra), Banco do Brasil Securities LLC. (Estados Unidos) e BB Securities Asia Pte Ltd. (Cingapura).

O portfólio do BB-BI inclui serviços que envolvem a pesquisa de mercado, estruturação e distribuição de operações, liquidação e custódia de ativos, bem como produtos e serviços para pessoas físicas e jurídicas. Os principais produtos e serviços são destacados a seguir:

(i) Fusões e aquisições: presta assessoria financeira em operações de alienações, reorganizações societárias (fusões, cisões e incorporações), colocações privadas, ofertas públicas de aquisição de ações (OPA) e emite laudos de avaliação e de fairness opinion para empresas.

(ii) Ouro: oferece serviços de compra e venda de ouro em forma escritural ou de lingotes para os clientes, além da custódia desses ativos.

(iii) Private Equity: é cotista de 14 fundos e atua como assessor em 7 deles, com 46 participações societárias em empresas localizadas em várias regiões do país, nos mais diversos segmentos (energia, infraestrutura, logística, consumo, educação, TI, serviços, agroindústria, entre outros.) e em diferentes estágios de desenvolvimento (empresas consolidadas, emergentes e empresas com tecnologia inovadora).

(iv) Renda Fixa: (a) Mercado doméstico: são ofertados os serviços de coordenação, estruturação e distribuição de debêntures, notas promissórias comerciais e letras financeiras. (b) Mercado internacional: atuação na coordenação, estruturação e distribuição de novos papeis e processos de gestão de dívida de empresas, bancos e governos por meio das corretoras localizadas no exterior, o que confere uma atuação global do BB no mercado de capitais.

(v) Renda Variável: oferece os serviços de assessoria em todas as etapas de ofertas públicas de ações, ofertas públicas de aquisição de ações (OPA) e ofertas de Cepacs (instrumento de captação de recursos para financiar obras públicas), atua também na estruturação e distribuição de Fundos de Investimento Imobiliários (FII). Para os investidores individuais, o portfólio em renda variável abrange os serviços de compra e venda de ações, e para os investidores do segmento private abrange também o serviço de aluguel de ações.

(vi) Securitização: atua na coordenação, estruturação e distribuição de operações de securitização, processo pelo qual um grupo relativamente homogêneo de ativos é convertido em títulos negociáveis, por intermédio dos seguintes produtos: Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA).

O BB-BI participou da coordenação e estruturação de 15 operações no mercado doméstico de renda fixa no 1T18, representando volume de R$ 8,5 bilhões em operações de Debêntures e Notas Promissórias.

No 1T18, atuou na coordenação e estruturação de 1 operação de securitização com volume total de R$ 662 milhões.

No trimestre, 12 emissores brasileiros corporativos acessaram o mercado internacional de capitais (bonds), com emissão total de US$ 8,9 bilhões, sendo que 6 contrataram o BB para atuar como lead manager, emitindo um total de US$ 3,5 bilhões, com participação de mercado de 39,3% em volume e 50% no total das emissões no período.

O BB também vem ampliando sua participação em transações de Liability Management, com atuação em 4 das 5 operações de troca e recompra de papéis no 1T18.

No que se refere a grupos estrangeiros, o BB atuou como co-manager em outras 7 emissões de bonds no montante total de US$ 5 bilhões.

No 4T17, o BB-BI atuou como coordenador na distribuição pública de ações da Petrobras Distribuidora S.A., cuja captação total foi de R$ 5 bilhões. Em 2017, o BB-BI foi o 7º colocado no Ranking Anbima de Originação de Renda Variável (consolidado) com Partes Relacionadas – Valor, destacando-se a sua participação em ofertas subsequentes (Follow On), onde foi o 5º colocado.

Para os investidores de Varejo, o BB-BI oferece o serviço de compra e venda de ações por meio da rede de agências do BB, internet (site Investimentos, disponível em https://investimentos.bb.com.br) e mobile (App Investimentos BB). No 1T18, o volume movimentado no BB foi de R$ 10,7 bilhões. Nesse mesmo período a B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão movimentou R$ 229,5 bilhões.

Por fim, na indústria de private equity, o BB-BI é cotista de 14 fundos. O total de capital comprometido pelo BB-BI na indústria de private equity é de R$ 1,1 bilhão.

2. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

2.1. ESTRUTURA DA OFERTA

Estrutura da Securitização

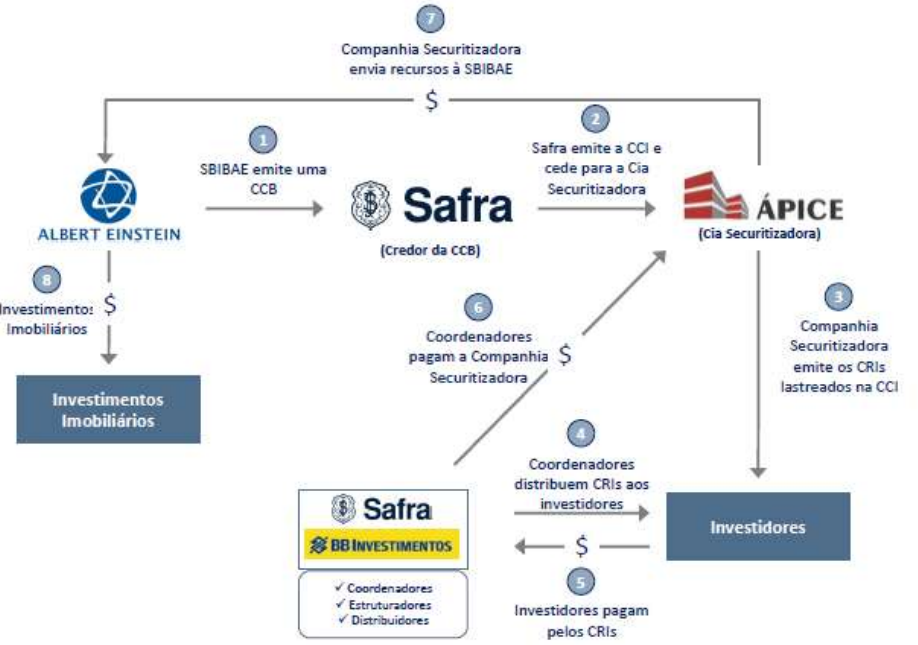
Certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras criadas pela Lei 9.514 e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários, constituindo promessa de pagamento em dinheiro.

Serão objeto da Oferta 400.000 (quatrocentos mil) CRI da 103ª Série da 1ª emissão da Emissora, com Valor Nominal Unitário de R$1.000,00 (um mil reais), perfazendo na Data de Emissão, o Valor Total de Emissão de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais).

Conforme o Termo de Securitização, os CRI serão lastreados no Crédito Imobiliário, representado integralmente pela CCI, a serem emitidos nos termos da Lei 9.514, da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 414. O Crédito Imobiliário, representado pela CCI, cedido à Emissora pela Cedente, nos termos do Contrato de Cessão. Em razão da cessão do Crédito Imobiliário, a Emissora pagará à Devedora, por conta e ordem da Cedente, o Valor da Cessão, nos termos previsto no Contrato de Cessão.

Fluxograma da Estrutura da Securitização

Abaixo, o fluxograma resumido da estrutura da securitização do Crédito Imobiliário, por meio da emissão dos CRI:



Onde:

(1) A Devedora emite a CCB em favor da Cedente, da qual se origina o Crédito Imobiliário;

(2) A Cedente, por sua vez, emite a CCI, por meio da Escritura de Emissão de CCI, para representar o Crédito Imobiliário. O Crédito Imobiliário, representado pela CCI, é cedido pela Cedente para a Emissora;

(3) A Emissora realiza a emissão dos CRI com lastro no Crédito Imobiliário, representado pela CCI, conforme o disposto no Termo de Securitização;

(4) Os CRI serão distribuídos publicamente no mercado de capitais brasileiro pelos Coordenadores, nos termos da Instrução CVM 400;

(5) Os Investidores, no ato da subscrição, integralizam os CRI;

(6) Os Coordenadores transferem à Emissora os recursos obtidos com a integralização dos CRI;

(7) Com os recursos obtidos com a integralização dos CRI, a Emissora realiza o pagamento do Valor da Cessão à Devedora, por conta e ordem da Cedente; e

(8) A Devedora utiliza os recursos para financiamento direto para a construção e desenvolvimento do Empreendimento Lastro no Imóvel.

2.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI

Emissora

A Ápice Securitizadora S.A., conforme definida na seção "Definições" deste Prospecto.

Autorizações Societárias

A Emissora está autorizada a realizar **(i)** de forma genérica por sua Diretoria, conforme ata de Reunião da Diretoria da Emissora, realizada em 31 de julho de 2017, registrada na JUCESP sob o n.º 377.751/17-0 em 18 de agosto de 2017 e publicada no jornal DCI e no DOESP em 6 de setembro de 2017, por meio da qual foi autorizado o aumento do limite da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora para R$30.000.000.000,00 (trinta bilhões de reais), sendo que, até a presente data, a 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive já considerando os CRI da presente emissão, somam o valor de R$12.840.502.657,89 (doze bilhões, oitocentos e quarenta milhões, quinhentos e dois mil, seiscentos e cinquenta e sete reais, e oitenta e nove centavos), e, portanto, o limite acima referido não foi atingido; e **(ii)** de forma específica por sua Diretoria, conforme ata de Reunião da Diretoria da Emissora realizada em 24 de maio de 2018, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o n.º 279.160/18-5 em 13 de junho de 2018 e foi publicada no jornal DCI e no DOESP em 27 de junho de 2018, conforme retificada e ratificada pela Reunião da Diretoria realizada em 14 de junho de 2018, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o n.º 317.140/18-8 e foi publicada no jornal DCI e no DOESP em 13 de julho de 2018.

A emissão da CCB e a participação da Devedora na Oferta foram aprovadas pela **(i)** Reunião da Diretoria da Devedora realizada em 15 de maio de 2018, e **(ii)** Reunião da Mesa Diretora da Devedora realizada em 22 de maio de 2018, cujas atas foram registradas no registro de civil de pessoa jurídica competente sob o n.º 734.082, em 14 de junho de 2018, e n.º 735.538, em 25 de julho de 2018, respectivamente.

Devedora

A Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein, conforme definida na seção "Definições" deste Prospecto.

A Devedora é uma sociedade civil beneficente sem fins lucrativos, dedicada à promoção da saúde e desenvolvimento social, prestando serviços por meio de unidades médico-hospitalares e ambulatoriais e realizando atividades de ensino e pesquisa, com permanente compromisso de qualidade e excelência.

A Devedora tem forte atuação no desenvolvimento social através de projetos, convênios e parcerias com a Secretaria Municipal da Sáude de São Paulo, Secretaria Estadual da Saúde de São Paulo e Ministério da Saúde.

Para maiores informações acerca da Devedora, os Investidores deverão ver a seção "Informações Relativas à Devedora" deste Prospecto Definitivo.

Crédito Imobiliário

O Crédito Imobiliário vinculado aos CRI é aquele decorrente da CCB e representado pela CCI. O Crédito Imobiliário tem valor nominal de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) na Data de Emissão da CCB.

A CCI, representativa do Crédito Imobiliário, foi cedida à Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão,

Série

A Emissão será realizada em uma única série.

Número da Série e da Emissão

Os CRI a serem emitidos correspondem à 103ª série da 1ª emissão de CRI da Emissora.

Valor Total da Emissão

O Valor Total da Emissão é de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), na Data de Emissão, correspondente ao montante total da distribuição pública de 400.000 (quatrocentos mil) CRI, com Valor Nominal Unitário de R$1.000,00 (um mil reais).

Quantidade de CRI

Serão emitidos 400.000 (quatrocentos mil) CRI.

Valor Nominal Unitário

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

Classificação de Risco

A Devedora contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração dos relatórios de classificação de risco para esta Emissão, e para a revisão anual da classificação de risco até a Data de Vencimento, a qual atribuiu o *rating* definitivo 'AAAsf(bra)' aos CRI.

Garantia

Os CRI contam com Regime Fiduciário, além da Alienação Fiduciária do Imóvel constituída em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária, celebrado entre a Devedora e a Emissora.

A divisão do Valor de Total da Emissão pelo valor da Garantia (*Loan to Value*) corresponde, na Data de Emissão, a 5,5% (cinco vírgula cinco por cento).

Data de Emissão dos CRI

Para todos os fins legais, a Data de Emissão dos CRI é o dia 14 de agosto de 2018.

Local de Emissão dos CRI

O local de emissão é a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Forma

Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada: (i) por extrato de posição de custódia expedido pela B3 e/ou pela B3 – Segmento CETIP UTVM, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3 e/ou na B3 – Segmento CETIP UTVM, 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 e/ou da B3 – Segmento CETIP UTVM, em nome de cada Titular de CRI.

Prazo de Duração e Vencimento

Os CRI terão prazo de duração de 2.558 (dois mil quinhentos e cinquenta e oito) dias a contar desde a Data de Emissão até a Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado.

Atualização Monetária

Os CRI não terão seu Valor Nominal atualizado monetariamente.

Juros Remuneratórios

Sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 97,00% (noventa e sete por cento) da variação acumulada da Taxa DI, 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 dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. O cálculo da Remuneração obedecerá a seguinte fórmula:

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

onde:

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;

Fator DI = produtório das Taxas DI com uso do percentual aplicado, desde a 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:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n_{DI}} \left[1 + \text{TDI}_k \times p\right]$$

onde:

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

p = 97,00% (noventa e sete por cento).

k = número de ordem de TDIk, variando de 1 (um) até "nDI".

TDIk = 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:

$$\text{TDI}_k = \left[\left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} \right] - 1$$

onde:

DIk = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pelaB3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Observações:

O fator resultante da expressão $\left[1 + \left(\text{TDI}_k \times p \right)\right]$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

Efetua-se o produtório dos fatores diários, sendo $\left[1 + \left(\text{TDI}_k \times p \right)\right]$ 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.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3.

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

Para efeito do cálculo da remuneração, será sempre considerada a Taxa DI divulgada no 3º (terceiro) 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 8 (oito), pressupondo-se que os dias 8 (oito), 9 (nove), 10 (dez) e 11 (onze) são Dias Úteis.

Observado o disposto abaixo e, se quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à CCB e, consequentemente aos CRI, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, 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.

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 Geral para deliberar, observada a regulamentação aplicável, 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 Geral 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 utilizado, 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 Geral prevista acima, referida Assembleia Geral 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 Geral 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 Geral prevista acima ou data em que deveria ter sido realizada tal Assembleia Geral ou na Data de

Vencimento da CCB, o que ocorrer primeiro, pelo saldo devedor do valor de principal da CCB, 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 utilizado, para apuração da Taxa DI, a última Taxa DI divulgada oficialmente.

Pagamento dos Juros Remuneratórios e da Amortização dos CRI

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga a partir da Data de Emissão, nos meses de fevereiro e agosto de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de fevereiro de 2019 e o último, na Data de Vencimento, estando todas as datas e percentuais de pagamento previstas na tabela abaixo.

O saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado em 8 (oito) parcelas, sendo a primeira devida em 15 de fevereiro de 2022 e a última em 15 de agosto de 2025, estando todas as datas e percentuais de pagamento previstas na tabela abaixo.

CRI				
Ordem	**Data de Pagamento (Somente Dias Úteis)**	**Taxa de Amortização**	**Amortização**	**Remuneração**
1	15/02/2019	-	NÃO	SIM
2	15/08/2019	-	NÃO	SIM
3	17/02/2020	-	NÃO	SIM
4	17/08/2020	-	NÃO	SIM
5	18/02/2021	-	NÃO	SIM
6	17/08/2021	-	NÃO	SIM
7	15/02/2022	12,5000%	SIM	SIM
8	16/08/2022	14,2857%	SIM	SIM
9	15/02/2023	16,6667%	SIM	SIM
10	15/08/2023	20,0000%	SIM	SIM
11	15/02/2024	25,0000%	SIM	SIM
12	15/08/2024	33,3333%	SIM	SIM
13	17/02/2025	50,0000%	SIM	SIM
14	15/08/2025	100,0000%	SIM	SIM

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, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

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 decorra 1 (um) Dia Útil, com exceção da Data de Vencimento.

A prorrogação prevista no parágrafo acima se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de 1 (um) Dia Útil entre o recebimento do Crédito Imobiliário pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

Local do Pagamento

Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 e/ou pela B3 – Segmento CETIP UTVM, conforme o caso. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3 e/ou na B3 – Segmento CETIP UTVM, conforme o caso, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo 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.

Atraso no Recebimento dos Pagamento

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.

Impontualidade no Pagamento

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 dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento ou a data de pagamento de Remuneração dos CRI 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 a, 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.

Resgate Antecipado Obrigatório, Oferta de Resgate Antecipado e Amortização Antecipada Facultativa dos CRI

Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI

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

Tão logo a Emissora tome ciência da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático previstos no Parágrafo Primeiro da Cláusula 8 da CCB, 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 Geral 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, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, ou, em segunda convocação, se instalará mediante a presença de Titulares de CRI representando no mínimo 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, e dependerá de deliberação tomada por Titulares de CRI representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação presentes contrariamente ao vencimento antecipado da CCB. Na hipótese: **(i)** da não instalação ou da não obtenção de quórum para deliberação da referida Assembleia Geral 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 Geral 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.

Nas hipóteses de resgate antecipado obrigatório dos CRI previstas acima, a Emissora deverá formalizar a declaração de vencimento antecipado da CCB e, consequentemente, resgatar antecipadamente a totalidade os 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, 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 para realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI, de maneira unilateral no ambiente da B3 e/ou da B3 – Segmento CETIP UTVM, observados os procedimentos da B3 e/ou da B3 – Segmento CETIP UTVM, conforme o caso. A B3 e/ou B3 (Segmento CETIP UTVM) deverão ser notificadas sobre a realização do resgate antecipado com, pelo menos, 3 (três) Dias Úteis contados de sua efetivação.

Oferta de Resgate Antecipado dos CRI

A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a partir de 14 de agosto de 2019, a Oferta de Pagamento Antecipado da CCB, conforme definida no item "Oferta de Pagamento Antecipado da CCB" da seção "Características do Crédito Imobiliário e dos Recebíveis" deste Prospecto Definitivo.

(i) a Devedora realizará a Oferta de Pagamento Antecipado da CCB por meio da Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado da CCB (conforme definida no item "Oferta de Pagamento Antecipado da CCB" da seção "Características do Crédito Imobiliário e dos Recebíveis" deste Prospecto Definitivo), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Pagamento Antecipado da CCB estabelecido na Cláusula 7(i) da CCB;

(ii) caso a Emissora receba a Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado da CCB, nos termos na Cláusula 7(i) 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 a B3 – Segmento CETIP UTVM, 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 no modelo constante do Anexo IX do Termo de Securitização 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 em questão 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 dos CRI acrescido **(a)** da Remuneração dos CRI, 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;

(viii) a Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate, comunicar ao Escriturador, à B3 – Segmento CETIP UTVM e à B3, conforme o caso, 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 dos CRI, de forma unilateral nos ambientes da B3. Os Titulares dos CRI que não se manifestarem dentro dos prazos aqui estabelecidos não terão os seus CRI resgatados pela Securitizadora e permanecerão na operação; e

(x) os CRI resgatados antecipadamente na forma acima serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

Amortização Antecipada

É vedada a amortização antecipada facultativa dos CRI.

Preço de Integralização e Forma de Integralização

Os CRI serão integralizados pelo Preço de Integralização, observado que a totalidade dos CRI deverá ser realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição.

Regime Fiduciário

Na forma do artigo 9º da Lei 9.514, a Emissora instituirá, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre o Crédito Imobiliário representado pela CCI, a Garantia, o Fundo de Despesas e a Conta do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, constituindo referido Crédito Imobiliário lastro para a presente Emissão dos CRI.

O Regime Fiduciário será registrado na Instituição Custodiante, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931.

O Crédito Imobiliário permanecerá separado e segregado do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

Na forma do artigo 11 da Lei 9.514, o Crédito Imobiliário está isento 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 pelas obrigações inerentes aos CRI.

A Emissora deverá tomar todas as providências judiciais ou administrativas necessárias de forma a manter o Patrimônio Separado isento de quaisquer dívidas tributárias, trabalhistas ou previdenciárias diretamente relacionadas à Emissora, sendo que nesta previsão não estão incluídos atos e acontecimentos oriundos a esta Emissão e à outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora, conforme venha a ser exigido por força da previsão estabelecida no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35, obrigando-se inclusive a: (i) solicitar a exclusão judicial ou administrativa, conforme seja o caso, do Patrimônio Separado como responsável pelo pagamento de tais contingências; e/ou (ii) ressarcir o Patrimônio Separado de todo e qualquer valor que venha a ser subtraído do Patrimônio Separado por força de tais contingências, mantendo, assim, o fluxo do CRI inalterado.

A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios, inclusive mantendo o registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei 9.514.

A insolvência da Emissora não afetará o Patrimônio Separado aqui constituído, nos termos do artigo 15, parágrafo único, da Lei 9.514.

A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência.

Transferência da Administração e Liquidação do Patrimônio Separado

Caso seja verificada: **(i)** a insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas na presente Emissão; ou, ainda **(ii)** qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado listados abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia Geral venha a deliberar sobre tal liquidação.

Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não, conforme o disposto acima ("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) 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;

(v) 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;

(vi) caso provarem-se falsas qualquer das declarações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização;

(vii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; e

(viii) decisão judicial por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção.

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.

Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Geral para deliberar sobre a liquidação ou não do Patrimônio Separado. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, observado o disposto no §2º do artigo 14 da Lei 9.514.

Os Titulares dos CRI têm ciência de que, na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme descritos na Cláusula 8 da CCB, obrigar-se-ão a: **(i)** submeter-se às decisões exaradas em Assembleia de Titulares dos CRI; **(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.

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 no Contrato de Cessão, conforme o caso, 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 dos 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.

Em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral, na forma estabelecida na Cláusula Décima Quinta do Termo de Securitização e na Lei 9.514.

A Assembleia Geral deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por uma nova companhia securitizadora de créditos imobiliários, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira, sendo que as despesas referentes à transferência do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários deverão ser arcadas pelos Titulares de CRI, conforme for definido na Assembleia Geral.

Na hipótese de a Assembleia Geral deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre **(i)** o novo administrador do Patrimônio Separado e as regras para sua administração; ou **(ii)** a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado e da Garantia, observado que o referido administrador ou liquidante deverão, necessariamente, possuir reputação ilibada e comprovada experiência para os fins previstos neste parágrafo.

Até que seja nomeado novo administrador do Patrimônio Separado, conforme o caso, caberá ao Agente Fiduciário **(i)** administrar a CCI e respectivo Crédito Imobiliário que integrava o Patrimônio Separado, **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização da CCI e respectivo Crédito Imobiliário que lhe foi transferido, e **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos.

Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o regime fiduciário instituído.

Assembleia Geral dos Titulares dos CRI

As Assembleias Gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse dos Titulares de CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares de CRI serão convocadas e as matérias discutidas nessas assembleias serão deliberadas pelos Titulares de CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstos no Termo de Securitização, sendo que as deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nas referidas assembleias obrigarão a todos os Titulares de CRI, em caráter irrevogável e irretratável, para todos os fins e efeitos de direito, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral ou do voto proferido na respectiva Assembleia Geral.

Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI. Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

Ademais, a Emissora se compromete a convocar a Assembleia Geral no caso da ocorrência de quaisquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado da CCB.

A Assembleia Geral dos titulares dos CRI poderá ser convocada:

(i) pelo Agente Fiduciário;

(ii) pela Emissora;

(iii) pela CVM; ou

(iv) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI.

A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por três vezes, nos jornais DCI e no DOESP, com a antecedência de 15 (quinze) dias corridos para primeira convocação e 8 (oito) dias corridos para qualquer convocação subsequente (exceto se outro prazo estiver expressamente previsto Termo de Securitização ou na legislação aplicável), sendo que, exceto se de outra forma especificado no Termo de Securitização, se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem qualquer número dos CRI em Circulação.

Não se admite que o edital da segunda convocação das Assembleias Gerais seja publicado conjuntamente com o edital da primeira convocação.

A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

(i) ao representante da Emissora; ou

(ii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes.

A Emissora e/ou os Titulares de CRI poderão, conforme o caso, convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. A Devedora poderá comparecer a todas as Assembleias Gerais e terá o direito de se manifestar (mas não de votar) sobre os assuntos nela tratados, se assim solicitado e/ou autorizado pelos Titulares de CRI.

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

Para os fins do Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Geral 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 Geral, exceto se de outra forma especificamente previsto no Termo de Securitização.

A Assembleia Geral 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 da reunião. É permitido aos Titulares de CRI participar da Assembleia Geral por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia Geral por comunicação escrita ou eletrônica, observado o que dispõe a Instrução CVM 481.

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

As deliberações relativas às seguintes matérias dependerão de aprovação, em qualquer convocação, de, no mínimo, votos favoráveis de 90% (noventa por cento) dos Titulares de CRI em Circulação:

(i) alteração das disposições da Cláusula 15.9.2 do Termo de Securitização;

(ii) alteração de qualquer dos quóruns previstos no Termo de Securitização;

(iii) qualquer alteração da Remuneração dos CRI;

(iv) alteração de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos no Termo de Securitização;

(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 ou a Alienação Fiduciária de Imóvel.

As deliberações relativas a propostas de perdão temporário/renúncia (*waiver*) de qualquer Evento de Vencimento Antecipado previsto na CCB dependerão de aprovação, em qualquer convocação, de, no mínimo, votos favoráveis da maioria dos CRI em Circulação.

Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei 9.514 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns e as disposições estabelecidos no Termo de Securitização, 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 Geral ou do voto proferido na respectiva Assembleia Geral.

Independentemente das formalidades previstas na lei e no Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Titulares de CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos no Termo de Securitização.

O Termo de Securitização poderá ser aditado sem necessidade de deliberação pela Assembleia Geral para fins do previsto na Cláusula 20.6 do Termo de Securitização.

Nos termos do Termo de Securitização, a Emissora é obrigada a informar os Titulares de CRI e a Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua realização, a respeito da alteração do Termo de Securitização nos termos da Cláusula 15.11 do Termo de Securitização, indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, o que fará mediante a publicação das alterações em seu *website*.

As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais 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 Geral ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais.

As atas lavradas das assembleias 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.

Forma e Plano de Distribuição dos CRI

Os CRI serão objeto de distribuição pública nos termos da Instrução CVM 400, no montante de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), com intermediação dos Coordenadores, sob regime de garantia firme de colocação da totalidade, de forma

individual e não solidária, observada a proporção de garantia firme a ser atribuída a cada Coordenador abaixo prevista, nos termos do Contrato de Distribuição, em que estará previsto o respectivo plano de distribuição dos CRI.

A garantia firme de colocação dos CRI está limitada ao Valor Total da Emissão, equivalente a R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), e será prestada pelos Coordenadores, no valor teto da Remuneração, de forma individual e não solidária, na proporção de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) para cada Coordenador.

A garantia firme de colocação prevista no Contrato de Distribuição, concedida pelos Coordenadores será válida até 17 de agosto de 2018.

A garantia firme somente será exercida pelos Coordenadores, na proporção prevista acima, de forma individual e não solidária, desde que atendidas as Condições Precedentes e demais requisitos previstos no Contrato de Distribuição, e se, após o Procedimento de *Bookbuilding*, existir algum saldo remanescente dos CRI não subscrito. A garantia firme será sempre exercida pelo respectivo Coordenador pelo teto da Remuneração, qual seja 100,00% (cem por cento) da Taxa DI.

Os CRI serão distribuídos com a intermediação dos Coordenadores, que contraram Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de ordens, nos termos da Cláusula 11 do Contrato de Distribuição, e poderão ser colocados junto ao Público Alvo somente após a concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos da Instrução CVM 400.

A colocação dos CRI junto ao Público Alvo, será realizada por meio **(i)** do MDA, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM); e **(ii)** do DDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3 (Segmento CETIP UTVM) e/ou da B3, conforme o caso.

Para os fins do disposto no item 5 do Anexo VI à Instrução CVM 400, caso a garantia firme de colocação seja exercida pelo Coordenador Líder e pelo BB-BI, os CRI adquiridos poderão ser revendidos no mercado secundário por meio do CETIP21 e do PUMA, **(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, 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.

A Oferta teve início após: **(i)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(ii)** a divulgação do Anúncio de Início; e **(iii)** a disponibilização deste Prospecto Definitivo aos Investidores.

Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, os Coordenadores disponibilizaram ao público o Prospecto Preliminar, precedido da publicação do Aviso ao Mercado em 15 de junho de 2018.

O prazo máximo para colocação dos CRI é de 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400, ou até a data e divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400.

Não será: **(i)** constituído fundo de sustentação de liquidez; **(ii)** firmado contrato de garantia de liquidez para os CRI; ou **(iii)** firmado contrato de estabilização de preços dos CRI no âmbito da Oferta.

Importante ressaltar que a Oferta não está sujeita a condições que dependam da Emissora, da Cedente, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 22 da Instrução CVM 400.

Público Alvo

Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores, que são pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, e que se enquadrarem no conceito de investidor qualificado ou profissional, conforme definidos no artigo 9º-A e 9º-B da Instrução CVM 539.

Os Coordenadores, com anuência da Emissora e da Devedora, organizarão a colocação dos CRI perante os Investidores interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, devendo assegurar: **(i)** que o tratamento aos Investidores seja justo e equitativo, **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, e **(iii)** que os representantes de venda dos Coordenadores e dos Participantes Especiais recebam previamente exemplar do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelos Coordenadores, observadas as regras de rateio proporcional na alocação de CRI em caso de excesso de demanda estabelecidas no Prospecto e no Aviso ao Mercado.

Participação de Pessoas Vinculadas

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, foi admitida a participação de investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta.

Como foi verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, não foi permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, e os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas foram automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

A vedação acima não se aplica às instituições financeiras contratadas pela Emissora para atuar como Formador de Mercado, nos termos da regulação da CVM.

Pedidos de Reserva e Intenções de Investimento

Os Investidores participaram do procedimento de coleta de intenções de investimento por meio da apresentação de Pedidos de Reserva realizados no Período de Reserva, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, sendo que tais intenções de investimento deveriam ser apresentadas na forma de Pedidos de Reserva ou intenção de investimento a uma das Instituições Participantes da Oferta, o qual deveria ser preenchido nas condições a seguir expostas:

(i) cada um dos Investidores interessados efetuou Pedido de Reserva ou apresentou intenção de investimento perante qualquer uma das Instituições Participantes da Oferta, mediante preenchimento do Pedido de Reserva no Período de Reserva ou a apresentação da intenção de investimento na data da realização do Procedimento de *Bookbuilding*. O Investidor Pessoa Vinculada deveria indicar, obrigatoriamente, no seu Pedido de Reserva ou intenção de investimento, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ou intenção de investimento ser cancelada pela respectiva Instituição Participante da Oferta que o receber. Com relação a este procedimento, consultar em especial as informações contidas na seção "Fatores de Risco", item "A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá afetar adversamente a formação da taxa de remuneração final dos CRI e poderá resultar na redução da liquidez dos CRI" deste Prospecto Definitivo;

(ii) no Pedido de Reserva ou na intenção de investimento, os Investidores, inclusive, sem limitação, os qualificados como Pessoas Vinculadas, poderiam indicar um percentual mínimo de Remuneração, observada a taxa máxima de 100,00% (cem por cento), da variação acumulada da Taxa DI, estabelecida como teto pelos Coordenadores para fins do Procedimento de *Bookbuilding*, e à taxa mínima de

97,00% (noventa e sete por cento) da variação acumulada da Taxa DI, estabelecida como piso pelos Coordenadores para fins do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo o atingimento de referido percentual mínimo de Remuneração condição de eficácia do Pedido de Reserva ou da intenção de investimento e de aceitação da Oferta por referidos Investidores. Recomenda-se aos Investidores que entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para efetivação de sua intenção de investimento, incluindo, sem limitação, eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido;

(iii) observado o item (ii) acima, a intenção de investimento ou o Pedido de Reserva do Investidor seria cancelado caso o percentual mínimo referente à Remuneração por ele indicado fosse superior ao percentual de Remuneração estabelecido por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, observada a taxa mínima prevista no item (ii) acima;

(iv) como foi verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI, não foi permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento realizadas por Pessoas Vinculadas foram automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400;

(v) caso o total de CRI objeto de intenções de investimento e de Pedidos de Reserva não cancelados em virtude de desconformidade com os termos e condições da Oferta, bem como nos termos dos itens (i) e (ii) acima, seja igual ou inferior ao montante da Oferta, serão integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva e intenções de investimento admitidas e não canceladas em virtude de desconformidade com os termos e condições da Oferta;

(vi) caso o total de CRI correspondente à demanda dos Investidores exceda o Valor Total da Emissão, serão atendidos os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento que indicaram a menor taxa, adicionando-se os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento que indicaram taxas superiores até atingir a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todos os Pedidos de Reserva e todas as intenções de investimento admitidas que indicaram a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding* serão rateados entre os Investidores, pelos Coordenadores, proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva ou nas respectivas intenções de investimento, independentemente de quando foi recebido o Pedido de Reserva, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI. Os critérios de rateio aqui não se aplicarão às ordens para aquisição de CRI apresentadas pelo formador de mercado, observados os seus limites de atuação previstos no contrato de prestação de serviços de formador de mercado celebrado no âmbito da Oferta;

(vii) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor tenha realizado a intenção de investimento ou o Pedido de Reserva informou aos Investidores, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile **(a)** a quantidade de CRI alocada ao Investidor, e **(b)** o horário limite da Data de Liquidação que cada Investidor deverá pagar o Preço de Integralização referente aos CRI alocados nos termos acima previstos à respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu a respectiva intenção de investimento ou Pedido de Reserva, com recursos imediatamente disponíveis, por meio de sua conta na B3 e/ou na B3 – Segmento CETIP UTVM, observados os procedimentos da B3 e/ou da B3 – Segmento CETIP UTVM, conforme o caso;

(viii) as intenções de investimento e os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, poderá o referido Investidor desistir da intenção de investimento ou do Pedido de Reserva, nos termos do parágrafo quarto do artigo 45 da Instrução CVM 400. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar sua decisão de desistência da intenção de investimento e do Pedido de Reserva à respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu a intenção de investimento ou o Pedido de Reserva, em conformidade com as previsões da respectiva intenção de investimento ou do respectivo Pedido de Reserva; e

(ix) as previsões dos itens acima aplicam-se aos Participantes Especiais contratados pelos Coordenadores no âmbito da Oferta, conforme o caso, nos termos do Contrato de Distribuição e dos contratos de adesão dos Participantes Especiais.

Para fins de recebimento dos pedidos de reserva de subscrição dos CRI, foi considerado, como Período de Reserva, o período compreendido entre os dias 25 de junho de 2018 e 25 de julho de 2018.

As intenções de investimento e os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Definitivo e do Prospecto Preliminar que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo quarto do artigo 45 da Instrução CVM 400.

Os Coordenadores recomendaram aos Investidores interessados na realização dos Pedidos de Reserva ou das intenções de investimento que (i) lessem cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, o Termo de Securitização e as informações constantes do Prospecto Preliminar e deste

Prospecto Definitivo, especialmente na seção "Fatores de Risco", que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; (ii) verificassem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente ou conta de investimento nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva; e (iii) entrassem em contato com a Instituição Participante da Oferta escolhida para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a realização do Pedido de Reserva ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Participante da Oferta, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Participante da Oferta.

Roadshow e Procedimento de *Bookbuilding*

Após a publicação do Aviso ao Mercado na forma do artigo 54-A da Instrução CVM 400 e a disponibilização do Prospecto Preliminar, os Coordenadores realizaram apresentações a potenciais investidores (*roadshow* e/ou apresentações individuais) sobre os CRI e a Oferta. Os materiais publicitários e os documentos de suporte que os Coordenadores utilizaram em tais apresentações aos Investidores foram previamente submetidos à aprovação ou encaminhados à CVM, conforme o caso, nos termos da Instrução CVM 400.

Conforme o cronograma da Oferta, os Coordenadores realizaram a coleta de intenções de investimentos para os Investidores no âmbito da Oferta, com recebimento de reservas, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, sem fixação de lotes mínimos ou máximos. O Procedimento de *Bookbuilding* foi realizado, pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e do artigo 44 da Instrução CVM 400, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, o qual definiu, de comum acordo entre os Coordenadores e a Devedora o percentual adotado para apuração da Remuneração dos CRI.

Para fins do Procedimento de *Bookbuilding*, o Investidor interessado em subscrever CRI, incluindo, sem limitação, quando fosse Pessoa Vinculada, deveria declarar, no âmbito da sua intenção de investimento ou Pedido de Reserva, com relação ao percentual a ser adotado para apuração da Remuneração, se a sua participação na Oferta estaria condicionada à definição de percentual mínimo de Remuneração, mediante a indicação de percentual de Remuneração, pelo Investidor, na intenção de investimento ou no Pedido de Reserva, conforme o caso, observada (i) a taxa máxima de 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, estabelecida como teto pelos Coordenadores para fins do Procedimento de *Bookbuilding*, e (ii) a taxa mínima de 97,00% (noventa e sete por cento) da variação acumulada da Taxa DI, estabelecida como piso pelos Coordenadores para fins do Procedimento de *Bookbuilding*. Caso o percentual apurado no Procedimento de *Bookbuilding* para a taxa de Remuneração dos

CRI fosse superior ao percentual máximo ou inferior ao percentual mínimo, apontados no Pedido de Reserva ou intenção de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, o respectivo Pedido de Reserva ou intenção de investimento seria cancelado pelos Coordenadores.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, foi admitida a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta.

Como foi verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI, não foi permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas e os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento realizadas por Pessoas Vinculadas foram automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

A vedação acima não se aplica à instituição financeira contratada pela Emissora para atuar como Formador de Mercado, nos termos da regulação da CVM.

Inadequação de Investimento

O INVESTIMENTO NOS CRI NÃO É ADEQUADO AOS INVESTIDORES QUE: (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ CONSIDERÁVEL COM RELAÇÃO AOS TÍTULOS ADQUIRIDOS, UMA VEZ QUE A NEGOCIAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS NO MERCADO SECUNDÁRIO BRASILEIRO É RESTRITA; E/OU (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO; E/OU (III) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO CORPORATIVO DA DEVEDORA E DO SEU SETOR DE ATUAÇÃO (SAÚDE).

Cronograma Tentativo

	Evento	**Data [(1)(2)]**
1	Protocolo do pedido de registro na CVM	06/03/2018
2	Publicação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores da Oferta	15/06/2018
3	Início das apresentações de *Roadshow*	25/06/2018
4	Início do Período de Reserva	25/06/2018
5	Encerramento do Período de Reserva	25/07/2018
6	Procedimento de *Bookbuilding*	26/07/2018

7	Registro da Oferta pela CVM	13/08/2018
8	Disponibilização do Anúncio de Início	14/08/2018
9	Disponibilização do Prospecto Definitivo	14/08/2018
10	Data de Início da Oferta	14/08/2018
11	Data da Liquidação financeira da Oferta	15/08/2018
12	Data de Início da Negociação dos CRI na B3 e/ou na B3 – Segmento CETIP UTVM	15/08/2018
13	Divulgação do Anúncio de Encerramento	17/08/2018

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

(2) 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, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, veja as seções "Alteração Das Circunstâncias, Revogação ou Modificação de Oferta" deste Prospecto Definitivo.

Registro para Colocação

Os CRI serão registrados **(i)** para colocação no mercado primário por meio do MDA e do DDA, administrados e operacionalizados pela B3 – Segmento Cetip UTVM e B3, respectivamente, e **(ii)** para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 e do PUMA, administrados e operacionalizados pela B3 – Segmento Cetip UTVM e B3, respectivamente, sendo a integralização dos CRI liquidada por meio da B3 – Segmento Cetip UTVM e da B3, conforme o caso.

Prazo Máximo de Colocação

O prazo máximo de colocação dos CRI será de 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 18 da Instrução CVM 400.

Multa e Juros Moratórios

Em caso de inadimplemento do pagamento de quaisquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, será devida multa moratória de 2% (dois por cento) e juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre os valores devidos e não pagos desde a data em que os mesmos deveriam ser pagos até a data do efetivo pagamento, *pro rata temporis*.

Publicidade

Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, deverão ser divulgados mediante publicação nos jornais DCI e no DOESP e/ou no portal de notícias com página na rede mundial de computadores do jornal DCI. As convocações para as respectivas assembleias gerais serão realizadas mediante publicação de edital nos jornais DCI e DOESP. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo.

As demais informações periódicas da Emissão ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

Não Utilização de Instrumentos Derivativos

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

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação de Oferta

A CVM poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a oferta de distribuição que: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (ii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro.

A CVM deverá proceder à suspensão da Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada.

Findo o prazo acima referido sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro. Ainda, a rescisão do Contrato de Distribuição importará no cancelamento do referido registro.

A Emissora e os Coordenadores deverão dar conhecimento da suspensão ou do cancelamento aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação do Anúncio de Início, facultando-lhes, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação.

A Emissora, em concordância com a Devedora, pode requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro de distribuição ou que o fundamentem, que resulte em aumento relevante dos riscos por ela assumidos e inerentes à própria Oferta.

Adicionalmente, a Emissora pode modificar, a qualquer tempo, a Oferta, a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores, conforme disposto no artigo 25, parágrafo 3º da Instrução CVM 400.

Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado por até 90 (noventa) dias, contados da aprovação do pedido de modificação.

A modificação da Oferta deverá ser divulgada através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e as Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o manifestante está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Em tal hipótese, as Instituições Participantes da Oferta somente aceitarão ordens daqueles Investidores que estejam cientes dos termos da modificação da Oferta. Na hipótese aqui prevista, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta serão comunicados diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação a respeito da modificação efetuada na Oferta, para que tais Investidores confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação da Oferta, presumida a manutenção da aceitação em caso de silêncio.

Na hipótese de (i) revogação da Oferta; (ii) suspensão ou cancelamento da Oferta pela CVM, nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400; (iii) revogação, pelos investidores, de sua aceitação da Oferta, na hipótese de modificação das condições da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 26 da Instrução CVM 400; ou (iv) revogação da aceitação da Oferta pelos investidores em virtude de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo da Oferta, nos termos do artigo 45, parágrafo quarto da Instrução CVM 400, os montantes eventualmente utilizados por Investidores na integralização dos CRI durante o Prazo Máximo de Colocação serão integralmente restituídos pela Emissora aos respectivos Investidores em até 3 (três) Dias Úteis, sem qualquer juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes (sendo que com base na legislação vigente nessa data não há incidência de tributos), nos termos previstos nos boletins de subscrição a serem firmados por cada Investidor. Neste caso, os Investidores deverão fornecer recibo de quitação referente aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos boletins de subscrição referentes aos CRI já integralizados.

Breve Descrição das Funções e Critérios e Procedimentos para Substituição das Instituições Contratadas pela Emissora para a Oferta

Auditores Independentes

A Emissora contrata auditores independentes cuja responsabilidade é de expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras com base em auditoria conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Referida auditoria tem por objetivo obter segurança razoável de que essas demonstrações financeiras estão livres de distorções relevantes. Nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 308, os auditores independentes não podem prestar serviços para um mesmo cliente, por prazo superior a 5 (cinco) anos consecutivos, exigindo-se um intervalo mínimo de 3 (três) anos para a sua recontratação, exceto: (i) a companhia auditada possua Comitê de Auditoria Estatutário em funcionamento permanente (instalado no exercício social anterior à contratação do auditor independente); e (ii) o auditor seja pessoa jurídica (sendo que, nesse caso, o auditor independente deve proceder à rotação do responsável técnico, diretor, gerente e de qualquer outro integrante da equipe de auditoria com função de gerência, em período não superior a cinco anos consecutivos, com intervalo mínimo de três anos para seu retorno). Tendo em vista que a Emissora não possui Comitê de Auditoria Estatutário em funcionamento permanente, a Emissora tem por obrigatoriedade trocar o auditor independente a cada período de cinco anos.

Ainda, em atendimento ao artigo 23 da Instrução CVM 308, a Emissora não contrata os auditores independentes para a prestação de serviços de consultoria que possam caracterizar a perda de sua objetividade e independência.

Adicionalmente, independente do atendimento a obrigação normativa, um dos motivos de maior preponderância, para a administração da Emissora, na seleção, contração e, quando o caso, substituição de empresa de auditoria independente, é a experiência, conhecimento acumulado, familiaridade da mesma em relação ao mercado financeiro, em particular aos produtos de securitização e que envolvem o mercado financeiro imobiliário e agrícola de forma geral e qualidade na prestação de serviços. Havendo prejuízos em tais qualidades, a Emissora estabelece novos padrões de contratação.

B3 e B3 – Segmento Cetip UTVM

A B3 – Segmento Cetip UTVM foi contratada para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira dos CRI, sendo que os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 – Segmento Cetip UTVM.

A B3 – Segmento Cetip UTVM poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, nos seguintes casos: (i) se a B3 – Segmento Cetip UTVM falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se for cassada sua autorização para execução dos serviços contratados; (iii) a pedido dos Titulares de CRI.

Registro

A Emissora atuará como registradora dos CRI, para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamento dos CRI na B3 e/ou na B3 – Segmento CETIP UTVM, para distribuição em mercado primário e negociação em mercado secundário na B3 e/ou na B3 – Segmento CETIP UTVM.

Escriturador

O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração de R$1.200,00 (um mil e duzentos reais) em parcelas anuais, conforme o contrato de prestação de serviços de escrituração celebrado entre a Emissora e o Escriturador. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: **(i)** o extrato de posição de custódia expedido pela B3 e/ou pela B3 - Segmento CETIP UTVM, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3 e/ou na B3 – Segmento CETIP UTVM, 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 e/ou da B3 – Segmento CETIP UTVM, em nome de cada Titular de CRI.

O Escriturador poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, nas seguintes hipóteses: **(i)** os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; **(ii)** caso o Escriturador esteja impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; ou **(iii)** em comum acordo entre a Emissora e o Escriturador..

Caso a Emissora ou os Titulares de CRI desejem substituir o Escriturador sem a observância das hipóteses previstas no parágrafo acima, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral, nos termos da Cláusula 15 do Termo de Securitização.

A substituição do Escriturador deverá ser comunicada **(i)** na hipótese da Cláusula 5.8.1 do Termo de Securitização, mediante notificação enviada para o Agente Fiduciário por escrito com em até 1 (um) Dia Útil após a realização da substituição; ou **(ii)** na hipótese da Cláusula 5.8.2 do Termo de Securitização, mediante notificação enviada para o Agente Fiduciário por escrito com em até 1 (um) Dia Útil após a realização da convocação da Assembleia Geral prevista na Cláusula 5.8.2.

Banco Liquidante

O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da B3 e/ou da B3 – Segmento CETIP UTVM, conforme o contrato

de prestação de serviços de escrituração celebrado entre a Emissora e o Banco Liquidante. O Banco Liquidante não será responsável pelo controle e cobrança dos créditos gerados, sendo tal atribuição de responsabilidade da Emissora.

O Banco Liquidante poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, nas seguintes hipóteses: **(i)** os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; **(ii)** caso o Banco Liquidante esteja impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; ou **(iii)** em comum acordo entre a Emissora e o Banco Liquidante.

Caso a Emissora ou os Titulares de CRI desejem substituir o Banco Liquidante em hipóteses diversas daquelas previstas no item acima, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral, nos termos da Cláusula 15 do Termo de Securitização.

Agência de Classificação de Risco

A Emissão dos CRI foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco. A classificação de risco da Emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, não podendo tal serviço ser interrompido, devendo tal classificação ser atualizada anualmente, a contar da presente data, às expensas da Devedora, de acordo com o disposto no artigo 7º, §7º da Instrução CVM 414, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração anual de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), conforme o contrato de prestação de serviços de classificação de risco, celebrado entre a Devedora e a Agência de Classificação de Risco.

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 Geral: **(i)** a Moody's América Latina Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.551, 16º andar, conjunto 1601, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.101.919/0001-05, ou **(ii)** a Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 201, conjunto 181 e 182, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 02.295.585/0001-40.

Instituição Custodiante

A Instituição Custodiante será responsável pela guarda (custódia física) de uma via original da Escritura de Emissão de CCI em lugar seguro, sob as penas previstas na legislação aplicável, para exercer as seguintes funções, entre outras: **(i)** verificar os requisitos formais da CCI; **(ii)** fazer a custódia de uma via original da Escritura de Emissão de CCI; e **(iii)** diligenciar para que o registro da CCI seja atualizada, em caso de eventual alteração da Escritura de Emissão de CCI.

A Instituição Custodiante poderá ser substituída, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, nas seguintes hipóteses: **(i)** os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; **(ii)** caso a Instituição Custodiante esteja impossibilitada de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; ou **(iii)** em comum acordo entre a Emissora e a Instituição Custodiante.

Caso a Emissora ou os Titulares de CRI desejem substituir a Instituição Custodiante sem a observância das hipóteses previstas no parágrafo acima, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral, nos termos da Cláusula 15 do Termo de Securitização. Em qualquer caso, a nova Instituição Custodiante deve ser contratada pela Emissora.

A substituição da Instituição Custodiante deverá ser comunicada **(i)** na hipótese da Cláusula 5.10 do Termo de Securitização, mediante notificação enviada para o Agente Fiduciário por escrito com em até 1 (um) Dia Útil após a realização da substituição; ou **(ii)** na hipótese da Cláusula 5.10.1 do Termo de Securitização, mediante notificação enviada para o Agente Fiduciário por escrito com em até 1 (um) Dia Útil após a realização da convocação da Assembleia Geral prevista na Cláusula 5.8.2.

Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário foi contratado em razão da sua reconhecida experiência na prestação de serviços como agente fiduciário de certificados de recebíveis imobiliários para representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI, sendo responsável, entre outras funções, por:

(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 todo homem ativo e probo 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 Geral 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 veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) diligenciar junto a Emissora para que no Termo de Securitização seja registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;

(ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

(x) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas de fazenda pública, cartórios de protesto, varas do trabalho, procuradoria da fazenda pública ou outros órgãos pertinentes, onde se situe o bem dado em garantia ou domicílio ou a sede do estabelecimento da Emissora, da Cedente ou da Devedora;

(xi) conforme aplicável, verificar a regularidade da constituição das garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos das disposições estabelecidas no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(xii) conforme aplicável, examinar a proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando a sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(xiii) intimar a Devedora a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(xiv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado;

(xv) convocar, quando necessário, a respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma prevista na Cláusula 15 do Termo de Securitização;

(xvi) comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xvii) manter atualizados a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, ao Banco Liquidante, à B3, e à B3 - Segmento CETIP UTVM, sendo que, para fins de atendimento ao disposto

neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Banco Liquidante, a B3 e a B3 - Segmento CETIP UTVM a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de investidores;

(xviii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;

(xix) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, em até 7 (sete) Dias Úteis, a contar da ciência, pelo Agente Fiduciário, de qualquer inadimplemento das obrigações financeiras da Emissora previstas no Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas as garantias, se aplicável, e as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI 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;

(xx) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização do Crédito Imobiliário afetado ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;

(xxi) calcular diariamente, em conjunto com a Emissora, o valor unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares de CRI, à Emissora e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu website;

(xxii) verificar com o Banco Liquidante, nas datas em que devam ser liquidados, o integral e pontual pagamento dos valores devidos ao Titulares de CRI, conforme estipulado no Termo de Securitização;

(xxiii) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 3 (três) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos beneficiários e extinto o Regime Fiduciário; e

(xxiv) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, para a Emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício social encerrado relacionado aos CRI, o qual deverá conter, no mínimo, as informações previstas no texto da Instrução CVM 583.

O Agente Fiduciário poderá ser substituído, e continuará exercendo suas funções até que um novo agente fiduciário assuma, nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser substituído, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, mediante deliberação em Assembleia Geral, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

A Assembleia Geral destinada à escolha de novo agente fiduciário deverá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

Se a convocação da Assembleia Geral não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 14.5 do Termo de Securitização, caberá à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Geral para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

Os Titulares de CRI podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da oferta de distribuição dos CRI, em Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim, nos termos da Cláusula 15.8 do Termo de Securitização.

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 no Termo de Securitização.

Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Instrução CVM 583, 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 em outras emissões da Emissora, conforme descritas e caracterizadas abaixo:

CRI

Série e Emissão	1ª e 2ª séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$28.700.440,90
Taxa de Juros	IGP-M + 8,10% a.a. (1ª e 2ª Série)
Quantidade	85
Data de Vencimento	1ª Série: 15.11.2021 / 2ª Série: 15.09.2021
Garantias	fiança
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	4ª e 5ª Séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.

Valor Total da Emissão	R$45.019.662,20
Taxa de Juros	IGP-DI + 8,00% a.a. e IGP-DI + 14,80% a.a.
Quantidade	134
Data de Vencimento	28.02.2025
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Unidades
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	6ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$22.478.260,86
Taxa de Juros	IPCA + 8,25% a.a.
Quantidade	22
Data de Vencimento	10.09.2028
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Fiança
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	8ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$67.708.637,56
Taxa de Juros	IGP-M + 8,00% a.a.
Quantidade	67
Data de Vencimento	06.04.2023
Garantias	Fiança e Alienação Fiduciária de Unidades
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	9ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$13.369.702,84
Taxa de Juros	IGPM + 9,25% a.a.
Quantidade	13
Data de Vencimento	30.09.2025

Garantias	Fiança e Alienação Fiduciária de Unidades
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	10ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$15.126.910,05
Taxa de Juros	IGPM + 5,70% a.a.
Quantidade	15
Data de Vencimento	10.10.2019
Garantias	Fiança e Alienação Fiduciária de Imóvel
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	11ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$29.311.918,20
Taxa de Juros	IPCA + 8,00% a.a.
Quantidade	113
Data de Vencimento	06.01.2019
Garantias	Aval e Alienação Fiduciária de Quotas
Enquadramento	Inadimplência pecuniária

Série e Emissão	12ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$80.000.000,00
Taxa de Juros	110% da taxa DI
Quantidade	250
Data de Vencimento	16.08.2019
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	13ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$100.000.000,00

Taxa de Juros	TR + 9,20% a.a.
Quantidade	100
Data de Vencimento	19.08.2025
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel e Cessão Fiduciária de Créditos
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	14ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$132.000.000,00
Taxa de Juros	TR + 9,40% a.a.
Quantidade	132
Data de Vencimento	11.03.2027
Garantias	Alienações Fiduciárias de Imóvel e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	17ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$3.290.716.805,40
Taxa de Juros	Pré-fixada 10,16% a.a.
Quantidade	108.570
Data de Vencimento	01.10.2043
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	19ª e 20ª Séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$14.919.362,50
Taxa de Juros	IGP-M + 12,00% a.a. (19ª e 20ª Série)
Quantidade	44
Data de Vencimento	30.12.2021
Garantias	Alienação Fiduciária de Unidades e Alienação Fiduciária de Quotas

Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	23ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$31.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 5,45% a.a.
Quantidade	80
Data de Vencimento	14.07.2018
Garantias	Alienação Fiduciária de Quotas e Aval
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	24ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$46.500.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 1,80% a.a.
Quantidade	40
Data de Vencimento	10.11.2026
Garantias	Alienação Fiduciária de Ações, Hipoteca, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	25ª Série da 1ª Emissão
Valor Total da Emissão	R$82.225.749,75
Taxa de Juros	TR + 9,50% a.a.
Quantidade	50
Data de Vencimento	30.12.2023
Garantias	Alienações Fiduciárias de Fração Ideal de Imóveis e Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	29ª e 30ª Séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$8.559.611,00

Taxa de Juros	IPCA + 13% a.a. (29ª e 30ª Série)
Quantidade	25
Data de Vencimento	30.04.2024
Garantias	Fiança e Alienação Fiduciária dos Lotes
Enquadramento	Inadimplência pecuniária

Série e Emissão	31ª e 32ª Séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$12.794.898,60
Taxa de Juros	IGP-M + 11,50% a.a. (31ª e 32ª Série)
Quantidade	35
Data de Vencimento	28.04.2020
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel e Alienação Fiduciária de Lotes
Enquadramento	Inadimplência pecuniária

Série e Emissão	33ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$275.000.000,00
Taxa de Juros	TR + 9,70% a.a.
Quantidade	275
Data de Vencimento	26.09.2026
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Cotas, Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária de Recebíveis
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	35ª e 36ª Séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$63.405.097,60
Taxa de Juros	IGP-DI + 10,00% a.a./ IGP-DI + 15,06% a.a.
Quantidade	190
Data de Vencimento	20.06.2026

Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienações Fiduciárias de Quotas e Cessões Fiduciárias de Recebíveis
Enquadramento	Inadimplência pecuniária

Série e Emissão	37ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$52.500.000,00
Taxa de Juros	IPCA + 13,00% a.a.
Quantidade	140
Data de Vencimento	09.05.2024
Garantias	Hipoteca, Alienação Fiduciária de Imóvel e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	40ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$55.645.524,55
Taxa de Juros	IGP-M + 13,00% a.a.
Quantidade	55
Data de Vencimento	19.06.2022
Garantias	Fiança e Cessão Fiduciária de Recebíveis
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	43ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$70.750.140,60
Taxa de Juros	TR + 9,70% a.a.
Quantidade	70
Data de Vencimento	03.12.2024
Garantias	Alienações Fiduciárias de Fração Ideal de Imóveis e Cessão Fiduciária de Recebíveis
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	44ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.

Valor Total da Emissão	R$9.176.398,47
Taxa de Juros	IGP-M + 12,00% a.a.
Quantidade	9
Data de Vencimento	25.09.2025
Garantias	Hipoteca de Lotes, Fiança e Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários Sobregarantia
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	46ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$70.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 2,05% a.a.
Quantidade	200
Data de Vencimento	20.11.2026
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária de Recebíveis
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	52ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$20.045.152,40
Taxa de Juros	IGP-M +11,70% a.a.
Quantidade	20
Data de Vencimento	25.12.2021
Garantias	Fiança, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Inadimplência pecuniária

Série e Emissão	55ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$3.385.372,41
Taxa de Juros	IPCA + 12,00% a.a.
Quantidade	3

Data de Vencimento	15.01.2026
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Lotes e Hipoteca
Enquadramento	Inadimplência pecuniária

Série e Emissão	64ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$200.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 0,40% a.a.
Quantidade	200.000
Data de Vencimento	05.12.2018
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	69ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$150.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 2,95% a.a.
Quantidade	300
Data de Vencimento	21.02.2020
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	70ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$100.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 2,95% a.a.
Quantidade	200
Data de Vencimento	21.02.2020
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Alienação Fiduciária de Quotas
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	76ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$128.540.194,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 5,00% a.a.
Quantidade	128
Data de Vencimento	11.12.2018
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	81ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$120.000.000,00
Taxa de Juros	IPCA + 5,7292% a.a.
Quantidade	120.000
Data de Vencimento	19.04.2027
Garantias	Alienações Fiduciária do Imóvel, Cessão Fiduciária de Valor Excedente, Fiança, Aval e Penhor de Direitos Creditórios
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	82ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$50.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 1,15% a.a.
Quantidade	50.000
Data de Vencimento	30.12.2019
Garantias	Fiança
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	85ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$15.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI
Quantidade	1.500

Data de Vencimento	14.12.2021
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	91ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$101.250.000,00
Taxa de Juros	102% da Taxa DI a.a.
Quantidade	101.250
Data de Vencimento	26.07.2019
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	105ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$400.000.000,00
Taxa de Juros	97,50% da Taxa DI a.a.
Quantidade	400.000
Data de Vencimento	03.10.2023
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	109ª série da 1ª Emissão (anteriormente integrantes da 2ª série da 3ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da PDG Companhia Securitizadora)
Valor Total da Emissão	R$186.862.757,28
Taxa de Juros	IGP-M + 9,4% a.a.
Quantidade	186
Data de Vencimento	07.09.2020
Garantias	Alienação Fiduciária das Unidades
Enquadramento	Inadimplência pecuniária

Série e Emissão	136ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.

Valor Total da Emissão	R$15.000.000,00
Taxa de Juros	IPCA + 9.00% a.a.
Quantidade	15.000
Data de Vencimento	23.03.2028
Garantias	Alienação Fiduciária e Cessão Fiduciária
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	134ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$150.000.000,00
Taxa de Juros	98,50% da Taxa DI
Quantidade	150.000
Data de Vencimento	27.04.2023
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência pecuniária

CRA

Série e Emissão	1ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$70.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 0,70% a.a.
Quantidade	70.000
Data de Vencimento	21.08.2020
Garantias	Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e Aval
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	3ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$135.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 2,00% a.a.
Quantidade	135.000
Data de Vencimento	13.04.2021
Garantias	Cessão Fiduciária de Recebíveis e Penhor
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	5ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$80.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 1,40% a.a.
Quantidade	8.000
Data de Vencimento	10.12.2020
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária dos Imóveis e Aval
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	9ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$90.000.000,00
Taxa de Juros	104% da Taxa DI
Quantidade	90.000
Data de Vencimento	25.11.2022
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	11ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$80.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 1,40% a.a
Quantidade	80.000
Data de Vencimento	10.11.2021
Garantias	Cessão Fiduciária e Aval
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Formador de Mercado

Conforme recomendado pelos Coordenadores, a Devedora contratou o Formador de Mercado, instituição financeira para prestação de serviços de formador de mercado para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI.

Coordenadores

Os Coordenadores são as instituições responsáveis pela estruturação, coordenação, distribuição e colocação dos CRI no mercado no âmbito da Oferta.

Assessores Legais

Os assessores legais, de acordo com o contrato de prestação de serviços celebrado, serão responsáveis: **(i)** pela elaboração e/ou revisão de todos os documentos envolvidos na presente Emissão de CRI; **(ii)** pelo acompanhamento do processo de registro da Emissão junto à CVM; bem como **(iii)** pela emissão de opinião legal sobre a Oferta.

Tributação dos CRI

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.

Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

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 definidas pela Lei n.º 11.033/04, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%

(vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate.

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.

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, conforme artigo 76, inciso I, da Lei n.º 8.981/95. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real 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. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

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% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015.

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.

Não obstante a isenção 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% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento) no período compreendido entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17% (dezessete por cento), e à alíquota de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com a Lei n.º 13.169, de 6 de outubro de 2015. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda segundo o artigo 28, parágrafo 10 da Lei n.º 9.532,

de 10 de dezembro de 1997. Ademais, no caso das instituições financeiras, 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 1° 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 3°, inciso II, da Lei n.º 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

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 n.º 8.981/95. 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 n.º 8.981/95.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte 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.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 4 de junho de 2010.

IOF

IOF/Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN n.º 4.373, 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 n.º 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 IOF/Títulos, conforme Decreto n.º 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% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Despesas

As Despesas abaixo listadas, são de responsabilidade única e exclusiva da Devedora e serão pagas pela Securitizadora, mediante a utilização de recursos de um Fundo de Despesas, sendo que as despesas devidas até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização serão descontadas do pagamento do Valor da Cessão, conforme previsto na Cláusula 3.2 do Contrato de Cessão:

(i) remuneração da Emissora, nos seguintes termos:

(a) pela estruturação da emissão do CRI, será devida parcela única no valor de R$69.375,00 (sessenta e nove mil, trezentos e setenta e cinco reais), a ser paga à Emissora ou a quem esta indicar até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à primeira Data da Integralização, inclusive em caso de rescisão do Contrato de Cessão ou do Termo de Securitização;

(b) pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização do Crédito Imobiliário representado integralmente pela CCI, bem como diante do disposto na Lei n.º 9.514/97 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$22.800,00 (vinte e dois mil e oitocentos reais), atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IGP-M, 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 ser paga à Emissora no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ("Taxa de Administração"). O referido valor terá um acréscimo de 70% (setenta por cento) no caso de vencimento antecipado da CCB, bem como excussão de eventuais garantias;

(c) por cada Data de Integralização dos CRI, no valor de R$100,00 (cem reais) (exceto para a primeira Data de Integralização dos CRI);

(d) os valores indicados nos itens (a), (b) e (c) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ), da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(ii) remuneração do Escriturador no montante equivalente a R$1.200,00 (um mil e duzentos reais), em parcelas anuais, 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 anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IGP-M ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. O valor das referidas parcelas já está acrescido dos respectivos tributos incidentes;

(iii) remuneração do Banco Liquidante no montante equivalente a R$1.200,00 (mil e duzentos reais), em parcelas anuais, 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 anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IGP-M ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. O valor das referidas parcelas já está acrescido dos respectivos tributos incidentes;

(iv) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

(a) pela implantação e registro da CCI, será devida parcela única no valor de R$3.800,00 (três mil e oitocentos reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI; e

(b) pela custódia da CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$2.250,00 (dois mil, duzentos e cinquenta reais), 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 anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IGP-M, 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

(c) os valores indicados nos itens (a) e (b) acima já estão acrescidos dos tributos incidentes.

(v) remuneração do Agente Fiduciário, pelos serviços prestados no Termo de Securitização, nos seguintes termos:

(a) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas semestrais no valor de R$6.200,00 (seis mil e duzentos reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos semestres subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, atualizadas anualmente, pela variação positiva acumulada do IGP-M, 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. A remuneração do Agente Fiduciário 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, remuneração essa que será calculada *pro rata die*;

(b) valor indicado no item (a) acima já está acrescido dos tributos incidentes; e

(c) a remuneração do Agente Fiduciário não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas através da apresentação de cópia dos respectivos recibos, durante a implantação e vigência do serviço, 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 dos CRI;

(vi) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;

(vii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas, através da apresentação de cópia dos respectivos recibos, pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto no Termo de Securitização;

(viii) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, agência de *rating*, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, através da apresentação de cópia dos respectivos recibos, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização do Crédito Imobiliário integrante do Patrimônio Separado;

(ix) emolumentos e demais despesas de depósito na B3, da CVM ou da ANBIMA relativos à CCI, aos CRI e à Oferta;

(x) custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados à Assembleia Geral;

(xi) despesas razoáveis e comprovadas, através da apresentação de cópia dos respectivos recibos, com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, incluindo: (i) a remuneração dos prestadores de serviços, (ii) as despesas com sistema de processamento de dados, (iii) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (iv) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (v) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (vi) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, e (vii) quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração do Crédito Imobiliário e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização;

(xii) as perdas, danos diretos e comprovados, obrigações ou despesas diretas e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado;

(xiii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização; e

(xiv) despesas com o pagamento das comissões e demais remunerações devidas aos Coordenadores nos termos previstos no Contrato de Distribuição.

Sem prejuízo da obrigação da Devedora prevista na Cláusula 9.4 do Contrato de Cessão, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas previstas na Cláusula 10.1 acima sejam insuficientes, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e reembolsados pela Devedora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 10.1.2 abaixo ou solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito do Crédito Imobiliário, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Devedora, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão (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; (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo IGP-M, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.

Quaisquer outras despesas relacionadas à Oferta, inclusive as seguintes despesas incorridas ou à incorrer pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que devidamente justificadas, serão pagas pela Emissora, às expensas da Devedora, com recursos do Fundo de Despesas, tais como: (a) 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; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference calls*; e (d) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de assembleias.

Fundo de Despesas

Será constituído um Fundo de Despesas, para os fins de pagamento das Despesas previstas na Cláusula 10.1 acima e demais despesas indicadas no Termo de Securitização e no Contrato de Cessão ("Fundo de Despesas") como sendo de responsabilidade do Fundo de Despesas, no valor de R$250.000,000 (duzentos e cinquenta mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), conforme previsto na Cláusula 9.5 do Contrato de Cessão, observado o valor mínimo do Fundo de Despesas de R$30.000,00 (trinta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas").

Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Devedora recomporá 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 Mínimo do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, nos Investimentos Permitidos, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

Caso, quando da liquidação integral dos CRI, e após a quitação de todas as Despesas incorridas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, para a conta n.º 100.001-7, agência 0093-9, Banco Safra S.A. (422), de titularidade da Devedora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI.

Taxa de Administração

A Taxa de Administração é de responsabilidade exclusiva da Devedora e será arcado com os recursos do Fundo de Despesas e, na insuficiência do Fundo de Despesas, pelos recursos do Patrimônio Separado.

A Taxa de Administração continuará sendo devido, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Fundo de Despesas ou, alternativamente, do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento do Taxa de Administração, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, se reembolsarem com a Devedora após a liquidação do Patrimônio Separado.

Reestruturação

Em qualquer Reestruturação (conforme abaixo definida) que vier a ocorrer ao longo do prazo de amortização integral dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias gerais extraordinárias de investidores, será devida, pela Devedora à Emissora uma remuneração adicional, limitado a R$20.000,00 (vinte mil reais) por reestruturação, atualizada a partir da Data da Emissão dos CRI pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. Também, a Devedora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Emissora. No entanto, caso seja necessário à realização de atos independentes, não relacionados à Reestruturação da Operação, como: (a) realização de assembleias de Titulares de CRI; (ii) elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos documentos da operação; e (iii) realização de notificações, fatos relevantes, comunicados ao mercado; será devida pela Devedora à Emissora uma remuneração adicional equivalente a R$900,00 (novecentos reais) por evento, atualizado anualmente a partir da data de emissão do CRI, pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. A Devedora também deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Emissora, acrescidos das despesas e custos devidos a tal assessor legal.

Entende-se por "Reestruturação" a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e índice de atualização, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou covenants operacionais ou financeiros; (ii) o resgate antecipado dos CRI; (iii) realização de assembleias de Titulares de CRI, Notificações, Aditamentos aos Documentos da Operação, dentre outros ajustes nos Documentos da Operação.

Reembolso

As Despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Cessionária, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas com os recursos disponíveis no Fundo de Despesas, observado que, em nenhuma hipótese a Cessionária possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Transferência de recursos ao Cedente

Mensalmente, caso após o pagamento da totalidade dos valores devidos a título de amortização de principal dos CRI e remuneração, dos custos e despesas do Patrimônio Separado sobejarem recursos em razão do pagamento do Crédito Imobiliário, seja na

forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Cessionária à Devedora, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) ressalvados os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

Informações Adicionais

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora e a Oferta poderão ser obtidos junto à Emissora e/ou aos Coordenadores na seção "Identificação da Emissora, do Agente Fiduciário, dos Coordenadores, dos Assessores Legais e dos Demais Prestadores de Serviços da Oferta" deste Prospecto Definitivo e/ou à CVM, nos endereços indicados na seção "Exemplares deste Prospecto Definitivo" deste Prospecto Definitivo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA

Apresentamos a seguir um breve resumo dos principais Documentos da Operação, quais sejam:

O PRESENTE SUMÁRIO NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES QUE OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O INVESTIDOR DEVE LER O PRESENTE PROSPECTO DEFINITIVO INTEGRALMENTE, INCLUINDO SEUS ANEXOS, DENTRE OS QUAIS SE ENCONTRAM CÓPIAS DOS INSTRUMENTOS RESUMIDOS DESTA SEÇÃO.

3.1. CCB

A CCB emitida pela Devedora em favor da Cedente, originando o Crédito Imobiliário.

Por meio da Cédula de Crédito Bancário, a Cedente concedeu à Devedora financiamento no valor de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) para financiamento direto para a construção e desenvolvimento do Empreendimento Lastro no Imóvel, conforme previsto na seção "Destinação dos Recursos" deste Prospecto Definitivo.

O saldo devedor do valor de principal, correspondendo a R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), será amortizado nos meses de fevereiro e agosto de cada ano pela Devedora conforme datas e percentuais previstos no Cronograma de Pagamento constante da tabela abaixo, sendo a primeira parcela devida em 14 de fevereiro de 2022 e a última em 14 de agosto de 2025.

Não haverá atualização monetária incidente sobre o saldo do valor do principal. Sobre o saldo do valor do principal incidirão juros remuneratórios correspondentes a 97,00% (noventa e sete por cento) da variação acumulada da Taxa DI, 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.

Segue abaixo cronograma de pagamento do valor do principal e juros:

CCB				
Ordem	**Datas de Pagamento**	**Taxa de Amortização**	**Amortização**	**Remuneração**
1	14/02/2019	-	NÃO	SIM
2	14/08/2019	-	NÃO	SIM
3	14/02/2020	-	NÃO	SIM
4	14/08/2020	-	NÃO	SIM
5	17/02/2021	-	NÃO	SIM
6	16/08/2021	-	NÃO	SIM
7	14/02/2022	12,5000%	SIM	SIM
8	15/08/2022	14,2857%	SIM	SIM
9	14/02/2023	16,6667%	SIM	SIM
10	14/08/2023	20,0000%	SIM	SIM
11	14/02/2024	25,0000%	SIM	SIM
12	14/08/2024	33,3333%	SIM	SIM
13	14/02/2025	50,0000%	SIM	SIM
14	14/08/2025	100,0000%	SIM	SIM

3.2. ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

Por meio da Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Cedente e a Instituição Custodiante, a Cedente emitiu a CCI, representativa do Crédito Imobiliário decorrente da CCB.

A Instituição Custodiante terá as funções descritas no item "Breve Descrição das Funções e Critérios e Procedimentos para Substituição das Instituições Contratadas pela Emissora para a Oferta" da seção "Características dos CRI e da Oferta" do presente Prospecto Definitivo.

3.3. CONTRATO DE CESSÃO

O Contrato de Cessão foi celebrado entre a Cedente, a Emissora e a Devedora, e tem por objeto a cessão, em caráter irrevogável e irretratável, do Crédito Imobiliário representado pela CCI, e decorrente da CCB.

Pela aquisição do Crédito Imobiliário, a Emissora pagará à Devedora, por conta e ordem da Cedente, o Valor da Cessão, no montante de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais).

O Valor da Cessão será pago mediante desconto **(i)** do valor de R$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"); e **(ii)** do valor relativo às Despesas Flat (conforme definidas no Contrato de Cessão) de responsabilidade da Devedora, devidas até então, nos termos da Cláusula 9.1 do Contrato de Cessão.

Cumpridas as Condições Suspensivas, o pagamento do Valor da Cessão será realizado no mesmo dia da efetiva integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, desde que realizado até as 16h00 (horário de Brasília). Caso a integralização da totalidade dos CRI seja feita após o referido horário, o pagamento do Valor da Cessão será feito no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, sem acréscimo de atualização monetária e juros remuneratórios.

O pagamento do Valor da Cessão ocorrerá após o atendimento das Condições Suspensivas, cumulativamente:

(i) verificação pela Emissora de que a Instituição Custodiante efetuou o depósito da CCI na conta B3 – Segmento CETIP UTVM da Emissora, conforme registros da B3;

(ii) perfeita formalização e boa ordem dos Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua lavratura e/ou assinatura pelas respectivas Partes, conforme aplicável, por representantes dessas partes que tenham poderes e obtenção de eventuais autorizações e aprovações necessárias para tanto;

(iii) registro nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes do Contrato de Cessão;

(iv) prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária no competente registro de imóveis;

(v) efetiva subscrição e integralização da totalidade dos CRI;

(vi) não imposição de exigências pela B3, pela B3 – Segmento CETIP UTVM ou pela CVM que torne a emissão dos CRI impossível ou inviável;

(vii) não seja verificado nenhum Evento de Vencimento Antecipado nos termos da CCB;

(viii) seja obtido o registro da Oferta junto à CVM;

(ix) sejam atendidas todas as condições suspensivas previstas nos Documentos da Operação;

(x) recebimento, pela Emissora, da via original do Contrato de Cessão, da via negociável da CCB, da Escritura de Emissão de CCI, do Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição e do Contrato de Alienação Fiduciária;

(xi) recebimento pela Emissora de cópia da legal opinion emitida pelos assessores legais da Operação; e

(xii) recebimento pela Emissora de cópia do laudo de avaliação do Imóvel, devidamente endereçado a Emissora.

3.4. TERMO DE SECURITIZAÇÃO

O Termo de Securitização foi celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, e é o instrumento por meio do qual os CRI serão emitidos e que efetivamente vincula o Crédito Imobiliário, representado pela CCI, aos CRI.

O Termo de Securitização, além de descrever o Crédito Imobiliário, define detalhadamente as características dos CRI, estabelecendo seu valor, prazo, quantidade, espécies, formas de pagamento, garantias e demais elementos. As principais informações contidas no Termo de Securitização encontram-se descritas conforme abaixo.

Administração do Patrimônio Separado

A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições da CCB e do Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta do Patrimônio Separado, bem como das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios.

A insolvência da Emissora não afetará o Patrimônio Separado aqui constituído, nos termos do artigo 15, parágrafo único, da Lei 9.514.

A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo patrimônio, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas na CCB e no Termo de Securitização.

3.5. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

O Contrato de Distribuição foi celebrado entre os Coordenadores, a Emissora, a Cedente e a Devedora, e tem por objeto a prestação de serviços de distribuição pública dos CRI.

Nos termos do Contrato de Distribuição, os CRI serão distribuídos pelos Coordenadores sob regime de garantia firme para o Valor Total da Emissão, equivalente a R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais).

Em contraprestação aos serviços prestados no âmbito do Contrato de Distribuição, os Coordenadores receberão comissões, conforme valores e critérios estabelecidos na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta", deste Prospecto Definitivo, observados os termos e condições do Contrato de Distribuição.

As cópias do Contrato de Distribuição estarão disponíveis aos investidores, para consulta ou reprodução, na sede da Emissora e dos Coordenadores.

Contratos de Adesão

Os Contratos de Adesão ao Contrato de Distribuição para colocação e distribuição pública, pelas Participantes Especiais, dos CRI da presente Emissão, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 414, celebrados entre o Coordenador Líder e cada Participante Especial.

3.6. CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por meio do Contrato de Alienação Fiduciária, a Devedora constituirá em favor da Emissora a Alienação Fiduciária do Imóvel, a fim de garantir o fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas.

3.7. CONTRATO DE FORMADOR DE MERCADO

Conforme recomendado pelos Coordenadores, a Devedora contratou o Formador de Mercado para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA

A tabela abaixo apresenta o custo unitário de distribuição dos CRI objeto desta Oferta:

Comissões e Despesas	Valor Total (R$)	Custo Unitário por CRI (R$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta
Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais	8.363.541,45	20,91	2,0909
Estruturação, Coordenação e Colocação	200.000,00	0,50	0,0500
Distribuição	5.000.000,00	12,50	1,2500
Garantia Firme	200.000,00	0,50	0,0500
Comissão de Incentivo	800.000,00	2,00	0,2000
Sucesso	1.492.164,05	3,73	0,3730
Impostos (*gross up*)	671.377,40	1,68	0,1678
Securitizadora (Estruturação)	73.279,06	0,18	0,0183
Securitizadora (Manutenção mensal)	24.083,06	0,06	0,0060
Agente Fiduciário (Manutenção - Anual)	6.200,00	0,02	0,0016
Custodiante (Implantação)	3.800,00	0,01	0,0010
Custodiante (Manutenção - Anual)	2.250,00	0,01	0,0006
Registros CRI	230.185,85	0,58	0,0575
CVM	200.000,00	0,50	0,0500
B3 (Apice - Nota de Débito)	14.637,85	0,04	0,0037
ANBIMA	15.548,00	0,04	0,0039
Agência de Classificação de Risco (Implantação)	52.631,58	0,13	0,0132
Agência de Classificação de Risco (monitoramento anual)	47.368,42	0,12	0,0118
Escriturador e Liquidante (Manutenção -Mensal)	2.400,00	0,01	0,0006
Advogados Externos	729.659,03	1,82	0,1824
Avisos e Anúncios da Distribuição	116.000,00	0,29	0,0290
Auditor Independente	279.883,38	0,70	0,0700
Formador de Mercado (Anual)	0,01	0,00	0,0000

Laudo de Avaliação	23.323,00	0,06	0,0058
Cartório (registro de imóveis)	662.850,00	1,66	0,1657
Despesas com *Road Show*	18.677,99	0,05	0,0047
Custo Total	10.636.132,83	26,59	2,6590
Valor Líquido para Emissora	389.363.867,17	973,41	97,3410

Nº de CRI	**Valor Nominal Unitário**	**Custo Unitário por CRI (R$)(1)**	**Valor Líquido por CRI (em R$)**	**% em Relação ao Valor Nominal Unitário por CRI**
400.000	1.000	1.000	24,64	975,36

(1) Valores arredondados e estimados, calculados com base em dados da data deste Prospecto. Os valores finais das despesas podem vir a ser ligeiramente diferentes dos mencionados na tabela acima.

Remuneração dos Coordenadores

Nos termos da Cláusula Oitava do Contrato de Distribuição, como contraprestação pelos serviços de estruturação, coordenação, colocação e distribuição da Emissão e da Oferta, bem como pela prestação da Garantia Firme, na proporção da Garantia Firme prestada por cada Coordenador, independente de seu exercício, a Devedora deverá pagar aos Coordenadores, conforme o caso, data de liquidação da Emissão, comissões e prêmios, conforme definidos e distribuídos abaixo:

(i) *Comissão de Estruturação, Coordenação e Colocação*: 0,05% (cinco centésimos por cento) *flat* aplicado sobre o Valor Total da Emissão ("Comissionamento de Estruturação e Coordenação"). A Comissão de Estruturação e Coordenação será dividida igualmente entre os Coordenadores;

(ii) *Comissão de Sucesso*: Os Coordenadores farão jus a uma comissão de sucesso correspondente a 30% (trinta por cento) da economia gerada para a Devedora pelo valor presente da diferença entre o valor presente entre o *spread* inicial e o *spread* final da Emissão, conforme estabelecido no Procedimento de *Bookbuilding* ("Diferença de *Spread*"). A Diferença de *Spread* será trazida a valor presente pela taxa de prazo mais próximo obtida pela curva pré BM&F divulgada na data do Procedimento de *Bookbuilding*. A Comissão de Sucesso será incidente sobre o Valor Total da Oferta, com base no Preço de Integralização, e será calculada pela multiplicação do percentual de 30% (trinta por cento) pelo valor presente da Diferença de Spread da Emissão, sendo certo que somente será devida se a Remuneração dos CRI apurado em Procedimento de *Bookbuilding* for igual ou inferior a 97,5% da variação da Taxa DI ("Comissão de Sucesso");

(iii) *Prêmio de Garantia Firme*: 0,05% (cinco centésimos por cento) *flat* sobre o Valor Total da Emissão, independentemente do seu exercício ("Prêmio de Garantia Firme");

(iv) *Comissão de Incentivo*: 0,20% (vinte centésimos por cento) *flat* sobre o Valor Total da Emissão, devida somente se a Remuneração dos CRI apurado em Procedimento de *Bookbuilding* for igual ou inferior a 97,5% (noventa e sete vírgula cinco por cento) da variação da Taxa DI; e

(v) *Fee/remuneração de Canal*: 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) flat sobre o Valor Total da Emissão, ressalvado que, em caso de eventual exercício da garantia firme pelos Coordenadores, será aplicado o percentual de 0,75% (setenta e cinto centésimos por cento) flat tão somente sobre a parcela do Valor Total da Emissão que os Coordenadores exerceram a garantia firme ("Fee de Canal").

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos obtidos pela Emissora com a distribuição dos CRI serão utilizados para o pagamento do Valor da Cessão em contrapartida à cessão do Crédito Imobiliário.

O Valor da Cessão será pago pela Emissora à Devedora, por conta e ordem da Cedente, na forma prevista no Contrato de Cessão.

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

Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a emissão da CCB somente serão destinados para despesas iniciadas a partir da Data de Desembolso da CCB e da Data de Integralização dos CRI, não estando incluído qualquer reembolso de despesas incorridas e desembolsadas pela Devedora anteriormente à referida data, incluindo, mas não se limitando a, custos relacionados à aquisição do Imóvel e custos relacionados ao desenvolvimento do Empreendimento Lastro, sendo que a comprovação de utilização da totalidade dos recursos líquidos obtidos por meio da emissão da CCB nos termos aqui previstos deverá ocorrer até a Data de Vencimento.

Tendo em vista a obrigação do Agente Fiduciário em verificar, ao longo do prazo dos CRI, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido por meio da Oferta para o Empreendimento Lastro, a Devedora encaminhará ao Agente Fiduciário e à Emissora, trimestralmente, até os dias 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro de cada ano, a partir da primeira Data de Integralização (até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos), **(i)** um relatório acerca da aplicação da destinação dos recursos oriundos da CCB no período, no formato constante do Anexo II da CCB ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado ao Empreendimento Lastro até o último dia do mês anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e **(ii)** se assim solicitado, enviará, no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da solicitação, os respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos para o Empreendimento Lastro (notas fiscais, notas de débito e faturas, por exemplo).

Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos documentos comprobatórios previstos acima, o Agente Fiduciário será responsável por acompanhar, até a Data de Vencimento, com base exclusivamente no Relatório de Verificação, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma acima, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos líquidos obtidos com a emissão da CCB, nos termos previstos na acima.

Para fins do disposto acima, o Agente Fiduciário limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais constantes do modelo do Relatório de Verificação, nos termos do Anexo II da CCB, bem como dos demais documentos comprobatórios eventualmente solicitados. O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes do Relatório de Verificação, ou ainda em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do referido Relatório de Verificação.

Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que as informações e os documentos mencionados acima encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração.

Cronograma Financeiro Indicativo das obras do Empreendimento Lastro

Gastos com Construção (em R$ milhões)													
Ano/Mês	**Jan**	**Fev**	**Mar**	**Abr**	**Mai**	**Jun**	**Jul**	**Ago**	**Set**	**Out**	**Nov**	**Dez**	**Total**
2018	0,0	0,0	1,6	16,2	1,3	0,6	1,5	2,8	4,3	7,3	8,2	19,2	**63,0**
2019	8,9	8,1	8,0	9,2	10,9	14,0	16,8	17,9	18,5	20,8	26,9	39,1	**199,0**
2020	52,6	56,2	44,1	34,0	20,7	10,6	6,0	0,8	0,4	0,3	0,0	0,0	**225,6**
Total													**487,6**

Descrição do Imóvel vinculado à Emissão e Destinação dos Recursos

Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado (R$)	Data Estimada	Lastro	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Centro de Ensino e Pesquisa	Imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, constituídos pelos lotes n°s 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15, todos da quadra n° 83 do loteamento denominado Jardim Leonor, localizado no 30° Subdistrito Ibirapuera	Matrículas n.º 84.813, 124.773, 124.774, 124.775, 124.776, 124.777, 124.778, 124.779, 109.875, 101.810, 68.812, 62.457, 11.871, 10.146, 242.192 do 15º do Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, SP	100,00%	R$400.000.000,00	14/08/2025	Construção	Em andamento	Não	Não

6. CARACTERÍSTICAS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO E DOS RECEBÍVEIS

Os CRI serão lastreados pelo Crédito Imobiliário, decorrente da CCB, nos termos e condições da CCB, representado integralmente pela CCI, o qual foi cedido à Emissora nos termos do Contrato de Cessão.

Tipo de Contrato

A CCB, emitida pela Devedora em favor da Cedente.

Valor do Crédito Imobiliário

O valor de principal do Crédito Imobiliário é de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) na Data de Emissão da CCB.

Atualização Monetária

Não haverá atualização monetária incidente sobre o valor do principal não amortizado.

Taxa de Juros

Sobre o saldo do valor do principal incidirão juros remuneratórios correspondentes a 97,00% (noventa e sete por cento) da variação acumulada da Taxa DI, 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.

Garantia

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre a CCB.

Cobrança do Crédito Imobiliário

A atividade de cobrança do Crédito Imobiliário será realizada pela Emissora.

Cessão do Crédito Imobiliário

O Crédito Imobiliário, representado em sua totalidade pela CCI, cedido de forma definitiva pela Cedente para a Emissora, nos termos do Contrato de Cessão.

Nível de Concentração do Crédito Imobiliário

O Crédito Imobiliário é devido unicamente pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) num único devedor.

Procedimentos adotados pela Instituição Custodiante para a verificação dos Aspectos Formais

A Escritura de Emissão de CCI é custodiada pela Instituição Custodiante, nos termos da Lei 10.931, a qual verificou se a Escritura de Emissão de CCI possuía os requisitos formais, nos termos da legislação pertinente.

Aquisição do Crédito Imobiliário

A titularidade do Crédito Imobiliário foi adquirida pela Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão e transferência da CCI na B3 (Segmento CETIP UTVM).

Administração do Crédito Imobiliário

As atividades relacionadas à administração do Crédito Imobiliário, representado integralmente pela CCI, serão exercidas pela Emissora, uma vez implementadas as Condições Suspensivas, 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.

Prazo do Crédito Imobiliário

O prazo do Crédito Imobiliário é de 2.557 (dois mil quinhentos e cinquenta e sete) dias contados da Data de Emissão da CCB, ressalvadas as hipóteses de oferta de pagamento antecipado e de vencimento antecipado, nos termos previstos na CCB.

Finalidade do Crédito Imobiliário

Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da emissão da CCB serão destinados pela Devedora, até a Data de Vencimento da CCB, qual seja, dia 14 de agosto de 2025, nos termos do cronograma constante acima na seção "Destinação dos Recursos", para o financiamento direto para a construção e desenvolvimento do Empreendimento Lastro no Imóvel, conforme descrito no Anexo VII do Termo de Securitização e no Anexo III da CCB.

Para maiores informações sobre a destinação dos recursos, consultar a seção "Destinação dos Recursos" deste Prospecto Definitivo.

Oferta de Pagamento Antecipado da CCB

A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a partir de 14 de agosto de 2019, oferta de pagamento antecipado da totalidade do saldo devedor da CCB, desde que condicionada à aceitação por parte dos Titulares de CRI, 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 ao Agente Fiduciário e à Emissora ("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, 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) em caso de uma Oferta de Pagamento Antecipado da CCB, a Emissora realizará a 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 Devedora 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 e à Emissora 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 (Segmento CETIP UTVM) a respectiva data do pagamento antecipado, conforme aplicável;

(iii) o valor a ser pago à Emissora será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI que tiverem aderido à correspondente Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (conforme manifestado pela Emissora e determinado na forma do Parágrafo Primeiro da Cláusula 7 da CCB) acrescido **(a)** dos Juros aplicáveis sobre o saldo 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 à Emissora, a exclusivo critério da Devedora; e

(iv) o pagamento antecipado da CCB e o correspondente pagamento do CRI serão realizados em conformidade com os procedimentos operacionais da B3 (Segmento CETIP UTVM) caso a CCB esteja registrada na B3 (Segmento CETIP UTVM).

A Emissora 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 Emissora como consequência da Oferta de Pagamento Antecipado da CCB, nos termos previstos no Termo de Securitização.

As despesas relacionadas à Oferta de Pagamento Antecipado da CCB serão arcadas pela Devedora, o que inclui as despesas de comunicação e resgate dos CRI.

Vencimento Antecipado da CCB

Eventos de Vencimento Antecipado Automático

A dívida decorrente da CCB 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:

(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 1 (um) Dia Útil;

(ii) dar destinação diversa aos recursos captados por meio da CCB daquela especificada na CCB; ou provar-se a descaracterização de finalidade da CCB;

(iii) inadimplemento ou vencimento antecipado, 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$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, não sanado no prazo previsto no respectivo contrato;

(iv) ocorrência de **(i)** insolvência da Devedora ou qualquer evento análogo; **(ii)** pedido de declaração de insolvência da Devedora ou qualquer evento análogo formulado por terceiros e não elidido no prazo legal; ou **(iii)** liquidação, dissolução ou extinção da Devedora;

(v) alteração do seu objeto disposto nos documentos constitutivos da Devedora, sem o consentimento prévio do Credor (conforme definido na CCB), que modifique substancialmente as atividades atualmente por ela praticadas;

(vi) venda ou transferência de ativos relevantes da Devedora para terceiros, de valor superior ou equivalente a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora de acordo com a última demonstração financeira anual divulgada;

(vii) 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$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas;

(viii) se a Devedora ceder ou transferir quaisquer de suas obrigações decorrentes da CCB e/ou dos demais Documentos da Operação, sem autorização do Credor (conforme definido na CCB);

(ix) caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade do Crédito Imobiliário originário da CCB e/ou quaisquer dos demais Documentos da Operação seja questionada judicialmente pela Devedora e/ou quaisquer de suas partes relacionadas; e

(x) em caso de decisão judicial declarando ilegítimo, inexistente, inválido, ineficaz ou inexigível o Crédito Imobiliário originário da CCB e/ou quaisquer dos demais Documentos da Operação, 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;

(xi) cisão, fusão, incorporação da Devedora e/ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, sem prévia autorização do Credor (conforme definido na CCB);

(xii) a inobservância da Legislação Socioambiental, conforme previsto na Cláusula 17 da CCB, em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente conforme reconhecido em decisão administrativa ou judicial, bem como, se a Devedora incentivar, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo;

(xiii) não cumprimento da Legislação Anticorrupção por parte da Devedora, pela prática de ato ilícito reconhecido em decisão administrativa ou judicial; e

(xiv) demais eventos de vencimento antecipado automático previstos no Contrato de Alienação Fiduciária.

Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático

Constituem eventos que podem acarretar o vencimento antecipado da CCB, desde que não sanados no prazo de cura eventualmente aplicável, observado o disposto nos parágrafos da Cláusula 8 da CCB:

(i) se quaisquer obrigações não pecuniárias assumidas pela Devedora, no âmbito da CCB e/ou dos demais Documentos da Operação forem inadimplidas, 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) protesto de títulos por cujo pagamento a Devedora seja responsável, ainda que na condição de garantidora, em valor individual ou agregado superior a R$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, sem que a sustação seja obtida no prazo legal;

(iii) se houver qualquer decisão judicial ou administrativa de cobrança e/ou execução contra a Devedora, por dívida líquida e certa, em valor individual ou agregado superior a R$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas;

(iv) 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 nos casos em que a renovação, o cancelamento, a revogação ou a suspensão do alvará ou licença esteja sendo discutida tempestivamente e de boa-fé pela Devedora em âmbito administrativo ou judicial;

(v) provarem-se falsas ou 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

(vi) demais eventos de vencimento antecipado não automático previstos no Contrato de Alienação Fiduciária.

Na ocorrência de qualquer um Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, a não declaração do vencimento antecipado da CCB pela Emissora dependerá de deliberação prévia de Assembleia Geral de Titulares de CRI especialmente convocada para essa finalidade, observados os prazos e procedimentos previstos no Termo de Securitização. O vencimento antecipado da CCB, seja de forma automática ou não, estará sujeito aos procedimentos previstos na CCB e no Termo de Securitização.

A Devedora assume a obrigação de notificar a Emissora 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.

Os valores mencionados acima e no caput e nos parágrafos da Cláusula 8 da CCB serão reajustados monetariamente, a cada ano partir da data da CCB, 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 CCB, da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado.

Caso ocorra o vencimento antecipado da CCB, a Devedora efetuará todos os pagamentos devidos no âmbito da CCB, 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 pela Emissora nesse sentido.

Possibilidade do Crédito Imobiliário ser acrescido, removido ou substituído

Não há possibilidade de o Crédito Imobiliário ser acrescido ou substituído. Não obstante, há possibilidade de vencimento antecipado da CCB, nos termos previstos na CCB.

Caso ocorra o vencimento antecipado da CCB, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado dos CRI.

Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento

A Devedora emitiu a CCB, especificamente no âmbito da Oferta.

A Devedora não possui, na data deste Prospecto Definitivo, qualquer inadimplência, perdas ou pré-pagamentos em relação a obrigações assumidas em outras operações de financiamento imobiliário da mesma natureza do Crédito Imobiliário que lastreia a presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

Adicionalmente, não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e os Coordenadores declaram, nos termos do item 2.7 do Anexo III-A da Instrução CVM 400, não ter conhecimento de informações estatísticas sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza ao Crédito Imobiliário decorrente da CCB, adquirido pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, e não haver obtido informações 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, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

Inadimplência do Crédito Imobiliário, Procedimentos de Cobrança e Pagamento e segregação dos valores recebidos quando da liquidação do Crédito Imobiliário

A cobrança do Crédito Imobiliário será realizada pela Emissora em observância às disposições estabelecidas no Termo de Securitização.

A arrecadação, o controle e a cobrança ordinária do Crédito Imobiliário serão efetuados pela Emissora, nos termos do Termo de Securitização. Nessa linha, a Emissora, representada pelo Agente Fiduciário, será responsável, dentre outros, por: (i) controlar a evolução do Crédito Imobiliário, apurando e informando à Cedente e à Devedora os valores por ela devidos, conforme o caso; (ii) zelar e diligenciar para que o Crédito Imobiliário seja realizado e recebido nos termos dos Documentos da Operação, de modo a permitir o pagamento pontual dos valores devidos aos Titulares de CRI, observada a obrigação da Cedente, a Devedora de pagar o Crédito Imobiliário ou outros valores devidos nos termos da CCB, bem como os termos e condições estabelecidos no Contrato de Cessão, conforme o caso; e (iii) receber, de forma direta e exclusiva, todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta do Crédito Imobiliário, inclusive a título da indenização, deles dando quitação.

De acordo com o Termo de Securitização, foi instituído o Patrimônio Separado, que é o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI constituído pelo Crédito Imobiliário representado integralmente pela CCI, a Alienação Fiduciária do Imóvel, 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 ao pagamento do Valor de Cessão e à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão.

Procedimentos de cobrança e pagamento pelo Agente Fiduciário e de outros prestadores de serviço em relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação

As atribuições de controle e cobrança do Crédito Imobiliário em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberá à Emissora.

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583, no caso de inadimplemento da Emissora com relação às obrigações assumidas no âmbito da Oferta, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender os interesses dos Investidores, devendo para tanto: **(i)** declarar, observadas as condições estabelecidas no Termo de Securitização e na CCB, antecipadamente vencido o Crédito Imobiliário e cobrar seu principal e acessórios; **(ii)** requerer a falência da Emissora; **(iii)** tomar qualquer providência necessária para que os Investidores realizem seus créditos; e **(iv)** representar os Investidores em processos de falência, concordata, intervenção ou liquidação extrajudicial da Emissora.

O Agente Fiduciário deverá, ainda, comunicar aos Investidores qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos, e indicando as consequências para os Investidores e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da ciência do inadimplemento.

Procedimentos adotados pela Instituição Custodiante e Agente Fiduciário para a verificação do lastro do Crédito Imobiliário

Uma via original da Escritura de Emissão de CCI é custodiada pela Instituição Custodiante, nos termos da Escritura de Emissão de CCI e da declaração assinada pela Instituição Custodiante, prevista no modelo do Anexo VI do Termo de Securitização, para exercer determinadas funções, nos termos da cláusula 3.6 do Termo de Securitização, dentre as quais a verificação dos requisitos formais da CCI.

Adicionalmente, o Agente Fiduciário tem a obrigação de verificar, ao longo do prazo dos CRI, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido por meio da Oferta para o Empreendimento Lastro, a Devedora encaminhará para o Agente Fiduciário dos CRI, trimestralmente, até os dias 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro de cada ano, a partir da primeira Data de Integralização (até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos), **(i)** o Relatório de Verificação; e **(ii)** os Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos. Para mais informações quanto a tal procedimento de verificação, favor verificar a seção "Destinação dos Recursos" deste Prospecto Definitivo.

Operações Vinculadas à Oferta

Os recursos captados no âmbito da Oferta não serão utilizados para a liquidação ou amortização de dívidas com os Coordenadores e seus respectivos controladores e controladas que sejam instituições financeiras, excetuadas suas respectivas remunerações em decorrência de serviços prestados no âmbito da Oferta, conforme descritas na seção "Relacionamentos" deste Prospecto Definitivo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. 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 Oferta, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

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

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

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

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

Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladoras, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens "4.1 Fatores de Risco" e "5.1 Riscos de Mercado", incorporados por referência a este Prospecto Definitivo.

RISCOS RELACIONADOS À OPERAÇÃO

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

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

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

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

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

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

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado e os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI. As regras de convocação, instalação e realização

de Assembleias Gerais, bem como a implantação das definições estabelecidas pelos Titulares de CRI em tal assembleia pode levar tempo e, afetar negativamente a capacidade dos Titulares de CRI de receber os valores a eles devidos.

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

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

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

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

Risco de pagamento das despesas pela Devedora

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

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

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

Riscos relativos à Liquidação do Patrimônio Separado

Os CRI estão sujeitos ao pagamento antecipado em caso de ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. Caso seja verificado qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Titular do CRI poderá ter seu horizonte original de investimento reduzido. Nesse contexto, a insuficiência do Patrimônio Separado pode afetar adversamente a capacidade do Titular do CRI de receber os valores que lhe são devidos antecipadamente. Em quaisquer dessas hipóteses, o Titular do CRI, com o horizonte original de investimento reduzido, poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos em investimentos que apresentem risco e retorno semelhantes ao CRI, incluindo com relação a

aspectos tributários, sendo certo que não será devido pela Emissora qualquer valor adicional, incluindo multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato. Adicionalmente, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado para promoção de sua liquidação antecipada, o Titular do CRI poderá não ser capaz de realizar investimentos adicionais que apresentem a mesma remuneração buscada pelos CRI. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado (i) poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado dos CRI; (ii) devido aos prazos de cura existentes e às formalidades e prazos previstos para serem cumpridos no processo de convocação e realização da Assembleia Geral dos CRI, que deliberará sobre tais eventos, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares dos CRI; e (iii) caso não seja deliberado na Assembleia Geral dos CRI a contratação de uma nova companhia securitizadora, os CRI serão desconstituídos e os Títulares do CRI passarão a ser titulares das CCI em regime de condomínio, o que poderá resultar na perda da isenção de imposto de renda prevista no artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033.

RISCOS RELACIONADOS AO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

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

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

O risco de crédito da Devedora e a inadimplência do Crédito Imobiliário podem afetar adversamente os CRI

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

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

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

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

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

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

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

Riscos de Originação e Formalização do Lastro da Emissão

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

Risco de Vencimento Antecipado ou Resgate Antecipado do Crédito Imobiliário

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

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

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

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

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

Ausência de Coobrigação da Emissora

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

Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito

A concessão do crédito à Devedora foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira da Devedora, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido. O pagamento do Crédito Imobiliário está

sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento da Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Risco de Adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração

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

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

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

Risco da situação patrimonial e financeira da Devedora

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

Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos do Crédito Imobiliário e dos recursos constantes da Conta do Patrimônio Separado. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da Remuneração e

amortização dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial do Crédito Imobiliário, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos devidos aos Investidores.

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

Riscos Relacionados à Garantia das Obrigações Garantidas

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

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

Risco relativo à Guarda dos Documentos Comprobatórios da Garantia pela Devedora

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

Risco de Não Constituição da Garantia

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

RISCOS RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA

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

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

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

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

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Informações acerca do futuro da Emissora e da Devedora

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

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

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

Tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Risco de Estrutura

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

Verificação da Capacidade da Devedora de Honrar suas Obrigações

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

Invalidade ou Ineficácia da Cessão e Transferência do Crédito Imobiliário decorrente da CCB

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

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

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

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

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

opinião quanto a diversos fatores, incluindo, quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado relativos à amortização e remuneração do Crédito Imobiliário que lastreia os CRI.

Caso, a qualquer momento, a classificação de risco originalmente atribuída aos CRI e/ou à Devedora seja rebaixada, a Devedora poderá encontrar dificuldades em realizar outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, 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.

Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento da classificação de risco obtida com relação aos CRI, assim como na classificação de risco corporativo da Devedora, podem obrigar esses investidores a alienar seus CRI no mercado secundário, podendo vir a afetar negativamente o preço desses CRI e sua liquidez no mercado secundário.

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

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

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

Os pagamentos realizados pela Securitizadora aos Titulares de CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de 1 (um) Dia Útil contado do recebimento dos pagamentos decorrentes da CCB pela Securitizadora e o pagamento de suas obrigações decorrentes do CRI. Todos os pagamentos de remuneração relacionados à CCB serão feitos com base na Taxa DI divulgada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente

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

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

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

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

Risco relacionado ao endividamento total da Devedora

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

Risco relativo à Insolvência da Devedora

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

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

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

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

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

RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA

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

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

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

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

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

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

Os contratos são celebrados e negociados individualmente em relação a cada unidade de atendimento e a capacidade da Devedora de negociar contratos favoráveis com as operadoras de planos de saúde afeta as receitas e os resultados operacionais dessas unidades. Os contratos com as operadoras de planos de saúde têm prazo indeterminado e geralmente podem ser rescindidos por qualquer das partes após uma notificação prévia de trinta dias, sem nenhuma penalidade. As operadoras de planos de saúde são obrigadas por lei a submeter a Agência Nacional de Saúde o pedido de cancelamento de

qualquer contrato e apresentar prestador de serviço substituto para obter a aprovação da ANS. As tabelas de pagamento desses contratos geralmente são renegociadas anualmente. A Devedora não pode garantir que serão mantidos todos os contratos com as operadoras de planos de saúde ou que os termos e condições destes contratos serão economicamente benéficos e viáveis.

Além disso, a ANS é responsável por determinar o percentual máximo que as operadoras de planos de saúde podem aumentar anualmente o preço dos planos de saúde individuais ou familiares. A Devedora não pode assegurar que a ANS não irá impor, no futuro, controles de preços adicionais ou mais restritivos aos planos de saúde, o que poderia levar as administradoras de planos de saúde a pressionar a Devedora por reajustes menores que os históricamente 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.

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

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

A Devedora pode gerar menores receitas em uma desaceleração do mercado

Todas as receitas da Devedora decorrem exclusivamente de operações no Brasil, que recentemente experimentou condições macroeconômicas fracas e continua a enfrentar dificuldades econômicas. Por conseguinte, um agravamento das condições econômicas e de emprego pode resultar em redução de beneficiários de planos de saúde privados e

na redução do volume de pacientes e das taxas de reembolso, o que poderia afetar adversamente os negócios, resultados operacionais e condição financeira da Devedora e sua capacidade de pagamento da CCB e, consequentemente dos CRI.

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

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

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

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

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 reajusteis 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.

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.

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.

O aumento no nível de endividamento da Devedora pode afetar negativamente a sua capacidade de refinanciar 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.

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

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

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

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

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

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

A Devedora está sujeita a processos judiciais relacionados à atividades médica e assistencial, responsabilidade civil geral e outras no curso normal dos seus negócios. Algumas dessas ações podem envolver valores, bem como custos de defesa significativos. Esses processos também podem ter um efeito adverso sobre a reputação da Devedora e, 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.

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

O setor hospitalar brasileiro está sujeito a extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, bem como a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. A Devedora é obrigado a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolver a sua atividade, podendo novas leis ou

regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora. As operações da Devedora também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas normas ambientais podem fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para cumpri-las e outros custos adicionais, assim como podem proibir ou restringir severamente as atividades da Devedora. As leis que regem o setor hospitalar brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e podem afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais da Devedora, com potencial impacto na capacidade de a Devedora adimplir as suas obrigações no âmbito da Oferta.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Risco de Mercado

Além dos riscos indicados neste Prospecto Definitivo, a Devedora está exposta a riscos de mercado envolvendo, principalmente, a possibilidade de flutuação na inflação e mudanças nas taxas de juros, além dos riscos de crédito e de liquidez.

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

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

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

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

Risco de liquidez

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

Risco de mudanças contábeis

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

Risco macroeconômico

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

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

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

RISCOS DO REGIME FIDUCIÁRIO

Risco da existência de credores privilegiados

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

Por força da norma acima citada, o CRI e os recursos dele decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

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

RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA

Manutenção de Registro de Companhia Aberta

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

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

Crescimento da Emissora e de seu Capital

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

A Importância de uma Equipe Qualificada

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

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

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

Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora

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

Riscos relacionados aos fornecedores da Emissora

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

Riscos relacionados aos clientes da Emissora

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

Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Emissora atua

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

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

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

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

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

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

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

Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de juros

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

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

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

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

Efeitos relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores

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

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

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

Efeitos da Concorrência no Mercado de Securitização

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

Risco relacionados à regulação dos setores em que a Emissora atua

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

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

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

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

Risco relacionados a questões socioambientais da Emissora

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

Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

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

Riscos relacionados aos clientes da Emissora

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

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

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

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

RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS

Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada seja por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de 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 o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Emissora e da Devedora

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Emissora e da Devedora.

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

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

Efeitos dos mercados internacionais

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

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

A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Emissora e da Devedora

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

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

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

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

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos de tempo mais recentes resultaram em flutuações

significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar em outras moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar irá permanecer nos níveis atuais.

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

Condições da Economia e da Política Brasileira

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Acontecimentos e Percepção de Riscos em outros Países

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

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

8. SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL

8.1. VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

A securitização de recebíveis teve sua origem nos Estados Unidos, em 1970, quando as agências governamentais ligadas ao crédito hipotecário promoveram o desenvolvimento do mercado de títulos lastreados em hipotecas.

Nessa época, os profissionais que atuavam no mercado definiam a securitização como "a prática de estruturar e vender investimentos negociáveis de forma que seja distribuído amplamente entre diversos investidores um risco que normalmente seria absorvido por um só credor".

O mercado de securitização iniciou-se com a venda de empréstimos hipotecários reunidos na forma de pool e garantidos pelo governo. A partir desta experiência, as instituições financeiras perceberam as vantagens desta nova técnica financeira, que visava o lastreamento de operações com recebíveis comerciais de emissões públicas de endividamento.

No Brasil, seu surgimento se deu em um momento histórico peculiar. Na década de 90, com as privatizações e a desestatização da economia, aliados a uma maior solidez na regulamentação, a negociação de crédito e o gerenciamento de investimentos próprios ficaram mais voláteis com a velocidade e a complexidade desse novo cenário. Dessa forma, tornou-se necessária a realização de uma reformulação na estrutura societária brasileira e uma profissionalização do mercado de capitais que passou a exigir títulos mais seguros e garantias mais sólidas nos moldes internacionais. Como consequência, o foco para a análise da classificação de riscos passou a ser a segregação de ativos.

Apesar de as primeiras operações terem sido realizadas a partir da década de 90, foi no ano de 1997 que diversas companhias utilizaram-se das securitizações como parte de sua estratégia de financiamento.

8.2. O SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO – SFI

A Lei 9.514, conhecida como Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário, instituiu o Sistema de Financiamento Imobiliário, tornando-se um marco para o fomento do mercado de securitização de créditos imobiliários no Brasil. O intuito da Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário foi o de suprir as deficiências e limitações do Sistema Financeiro Habitacional – SFH, criado pela Lei 4.380 conforme alterada e das respectivas disposições legais referentes ao assunto. A introdução do SFI teve por finalidade instituir um arcabouço jurídico que permitisse promover o financiamento imobiliário em geral em condições compatíveis com as da captação dos respectivos fundos.

A partir desse momento as operações de financiamento imobiliário passaram a ser livremente efetuadas pelas entidades autorizadas a operar no SFI, segundo condições de mercado e observadas as prescrições legais, sendo que, para essas operações, passou a ser autorizado o emprego de recursos provenientes da captação nos mercados financeiro e de valores mobiliários, de acordo com a legislação pertinente.

Dentre as inovações trazidas pela Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário, destacam-se: as companhias securitizadoras, os certificados de recebíveis imobiliários, o regime fiduciário e a alienação fiduciária de coisa imóvel. As principais características e implicações de cada um dos elementos estão listadas a seguir.

8.3. EVOLUÇÃO RECENTE DO MERCADO BRASILEIRO DE SECURITIZAÇÃO

Uma característica interessante das operações registradas refere-se à natureza diversificada dos lastros utilizados. Ao longo dos anos, foram registrados CRI com lastro em operações de financiamento imobiliário residencial com múltiplos devedores pessoas físicas a operações com lastro em contratos de um único devedor, tais como os contratos de *built-to-suit*. Recentemente, foram registradas e emitidas operações com lastro em recebíveis ligados à atividade de shoppings centers.

No escopo destas operações, observam-se locatários de diversas naturezas, que incluem desde instituições financeiras até fabricantes de produtos de consumo, varejistas e diferentes prestadores de serviços. Essa diversidade atesta que a securitização de créditos imobiliários tem sido um instrumento amplo, capaz de conciliar objetivos comuns de diversas indústrias diferentes. A comparação com a evolução de outros instrumentos de financiamento ajuda, ainda, a capturar novos indícios sobre o sucesso do SFI em geral e dos CRI (como instrumento de financiamento em particular).

Fica claro que, mesmo diante da forte oscilação registrada entre os anos de 2005 e 2006, os CRI vem aumentando a sua participação e importância, quando comparado a outras modalidades de financiamento disponíveis.

8.4. COMPANHIAS SECURITIZADORAS

Companhias securitizadoras de créditos imobiliários são instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações com a finalidade de adquirir e securitizar créditos imobiliários e emitir e colocar, no mercado financeiro, certificados de recebíveis imobiliários, podendo, ainda, emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades.

Adicionalmente, a Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário autoriza a emissão de outros valores mobiliários e a prestação de serviços compatíveis com suas atividades. Assim, as companhias securitizadoras não estão limitadas apenas à securitização, sendo-lhes facultada a realização de outras atividades compatíveis com seus objetos.

Embora não sejam instituições financeiras, a Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário facultou ao CMN estabelecer regras para o funcionamento das companhias securitizadoras.

Para que uma companhia securitizadora possa emitir valores mobiliários para distribuição pública, esta deve obter o registro de companhia aberta junto à CVM, conforme o disposto no artigo 21 da Lei 6.385, devendo, para tanto, seguir os procedimentos descritos na Instrução CVM 414.

8.5. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

O certificado de recebíveis imobiliários consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro.

Trata-se de um título de crédito que se mostra apropriado ao financiamento de longo prazo, visto que, de um lado, é compatível com as características das aplicações do mercado imobiliário, estando vinculado às condições dos financiamentos contratados com os tomadores, e, de outro lado, reúne as condições de eficiência necessárias à concorrência no mercado de capitais, ao conjugar a mobilidade e agilidade próprias do mercado de valores mobiliários, bem como a segurança necessária para garantir os interesses do público investidor.

O certificado de recebíveis imobiliários é considerado valor mobiliário, para efeitos do artigo 2º, inciso III, da Lei 6.385, característica que lhe foi conferida pela Resolução CMN 2.517. Ainda, conforme mencionado anteriormente, o CRI somente pode ser emitido por companhias securitizadoras e seu registro e negociação são realizados por meio dos sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

8.6. OFERTA PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Até fins de 2004, a emissão de certificado de recebíveis imobiliários era regulada pela Instrução CVM 284, primeiro normativo sobre securitização de recebíveis imobiliários editado pela CVM. De acordo com a Instrução CVM 284, somente era possível a distribuição de certificado de recebíveis imobiliários cujo valor nominal fosse igual ou superior a R$300.000,00. Em 30 de dezembro de 2004, a CVM editou a Instrução CVM 414, já mencionada acima, sendo ampliado o rol de possíveis investidores, pois não foi estipulado valor nominal mínimo para o certificado de recebíveis imobiliários. A Instrução

CVM 414 revogou a Instrução CVM 284, passando a regular a oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários e o registro de companhia aberta das companhias securitizadoras. Posteriormente a Instrução CVM 554 inclui, revoga e altera dispositivos na Instrução CVM 539. De acordo com a Instrução CVM 414, somente poderá ser iniciada uma oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários se o registro de companhia aberta da securitizadora estiver atualizado e após a concessão do registro pela CVM.

8.7. REGIME FIDUCIÁRIO

A Lei do Sistema de Financiamento Imobiliários contemplou a faculdade de se adotar um mecanismo de segregação patrimonial para garantia do investidor que venha a adquirir os certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela companhia securitizadora. Este mecanismo é denominado de regime fiduciário.

O regime fiduciário é instituído mediante declaração unilateral da companhia securitizadora no contexto do Termo de Securitização e submeter-se-á, entre outras, às seguintes condições: (i) a constituição do regime fiduciário sobre os créditos que lastreiem a emissão; (ii) a constituição de patrimônio separado, pelo termo de securitização, integrado pela totalidade dos créditos submetidos ao regime fiduciário que lastreiem a emissão; (iii) a afetação do crédito como lastro da emissão; (iv) a nomeação do agente fiduciário, com a definição de seus deveres, responsabilidades e remuneração, bem como as hipóteses, condições e forma de sua destituição ou substituição e as demais condições de sua atuação. O principal objetivo do regime fiduciário é fazer que os créditos que sejam alvo desse regime não se confundam com o patrimônio comum da companhia securitizadora, de modo que os patrimônios separados só respondam pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados e que a insolvência da companhia securitizadora não afete os patrimônios separados que tenham sido constituídos.

Instituído o regime fiduciário, caberá à companhia securitizadora administrar cada patrimônio separado, manter registros contábeis independentes em relação a cada um deles. Não obstante, a companhia securitizadora responderá com seu patrimônio pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

8.8. MEDIDA PROVISÓRIA 2.158-35

Embora a Medida Provisória 2.158-35 tenha trazido benefícios concretos com relação à tributação dos certificados de recebíveis imobiliários, seu artigo 76 acabou por limitar os efeitos do regime fiduciário que pode ser instituído por companhias securitizadoras, ao determinar que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer

título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos".

Assim, o crédito imobiliário e os recursos dele decorrentes que sejam objeto de patrimônio separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da companhia 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.

Sendo certo que nos casos de descaracterização do Patrimônio Separado para fins de pagamento de débitos fiscais, previdenciários ou trabalhistas da Emissora ou qualquer empresa do seu grupo econômico, a Emissora deverá reembolsar todo o valor retirado no limite do Patrimônio Separado.

Para maiores informações sobre os riscos relacionados à existência de credores privilegiados, vide item "Risco da existência de Credores Privilegiados" na seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. SUMÁRIO DA EMISSORA

Este sumário é apenas um resumo das informações da Emissora. As informações completas sobre a Emissora estão no seu Formulário de Referência. Leia-o antes de aceitar a Oferta. Asseguramos que as informações contidas nesta seção são compatíveis com as apresentadas no Formulário de Referência da Emissora.

Conforme a faculdade descrita no item 5.1, Anexo III da Instrução CVM 400, para a consulta ao Formulário de Referência, acesse www.cvm.gov.br (neste *website*, acessar, do lado esquerdo da tela, "Informações de Regulados", clicar em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais de Companhias", clicar em "Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercados, entre outros)", buscar "Ápice" no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "Ápice Securitizadora S.A.". Posteriormente, clicar na versão mais recente do "Formulário de Referência").

LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Breve Histórico

A Emissora (anteriormente denominada Portfólio Securitizadora S.A.) é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, cuja sede social foi alterada para cidade de São Paulo – SP. Sua controladora é a True One Participações S.A. e Cadência Participações Ltda. Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 a Emissora não possuía qualquer histórico operacional ou de negócios que possam suportar a alteração de sua classificação de pré- operacional, ressaltando-se que até 2 de agosto de 2012 a Emissora era controlada por outros controladores. No entanto, em 2 de agosto de 2012, Fernando Cesar Brasileiro e Ápice Consultoria Financeira e Participações Ltda. adquiriram a totalidade das ações da Emissora e em 25 de maio de 2018 as ações da Emissora foram transferidas as sociedades do grupo empresarial, True One Participações S.A. e Cadência Participações Ltda. Nas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e emissões de certificados de recebíveis do agronegócio realizadas pela Emissora, 100% (cem por cento) foram realizadas com a constituição do respectivo patrimônio separado, sendo que nenhuma emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio da Emissora conta com a sua coobrigação.

Negócios, Processos Produtivos, Produtos e Serviços Oferecidos

Em 30 de janeiro de 2015, por meio de assembleia geral, a Emissora alterou a sua razão social para Ápice Securitizadora S.A. e o seu objeto social para as seguintes atividades:

(i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios, bem como em direitos creditórios do agronegócio;

(ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários;

(iii) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificado de Recebíveis Imobiliários e de Certificado de Recebíveis do Agronegócio, podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários;

(iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei 9.514, da Lei 11.076 e outras disposições legais aplicáveis; e

(v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de diretos creditórios do agronegócio.

Descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento

A Emissora é companhia securitizadora de créditos, conforme o item "Negócios, Processos Produtivos, Produtos e Serviços Oferecidos", imediatamente acima, e, desta forma, não há produtos e serviços em desenvolvimento.

Administração da Emissora

A administração da Companhia compete ao Conselho de Administração e à Diretoria. A representação da Companhia caberá à Diretoria, sendo o Conselho de Administração um órgão deliberativo.

Conselho de Administração

O Conselho de Administração será composto por, no mínimo 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros, eleitos pela assembleia geral de acionistas, e por esta destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

A assembleia geral nomeará, dentre os Conselheiros eleitos, o Presidente e o Vice Presidente do Conselho de Administração e poderá eleger suplentes para os membros do Conselho de Administração. Em caso de vacância do cargo de Conselheiro, caberá ao

Conselho de Administração escolher o substituto, que servirá até a próxima assembleia geral.

Conforme previsto no Estatuto Social da Emissora, compete ao Conselho de Administração:

(i) fixar a orientação geral dos negócios da Emissora;
(ii) eleger e destituir os Diretores da Emissora e fixar-lhes as atribuições e remunerações individuais, respeitados os limites globais fixados pela assembleia geral;
(iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar a qualquer tempo os livros e documentos da Emissora, bem como solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração ou sobre quaisquer outros atos;
(iv) convocar a assembleia geral, quando julgar conveniente;
(v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;
(vi) escolher e destituir os auditores independentes;
(vii) aprovar a constituição de qualquer subsidiária ou afiliada da Emissora;
(viii) aprovar qualquer alteração das estruturas jurídicas e/ou tributárias da Emissora;
(ix) realizar o rateio da remuneração dos Administradores, observada a remuneração global, estabelecida pela assembleia geral e fixar as gratificações de Conselheiros, Diretores e funcionários, quando entender de concedê-las;
(x) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio pela Emissora sem a constituição de patrimônio separado;
(xi) deliberar sobre os limites globais para as emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ambos sem constituição de patrimônio separado; e
(xii) aprovar, declarar e pagar dividendos intermediários, especialmente semestrais e/ou trimestrais e/ou mensais, a conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes, sob qualquer das modalidades facultadas pelo artigo 204 da Lei das Sociedades por Ações, bem como o pagamento ou crédito de juros sobre o capital próprio, nos termos da legislação aplicável;

O Conselho de Administração da Emissora é composto pelos seguintes membros:

Nome	**Cargo no Conselho de Administração**	**Data de Eleição**	**Término do mandato**
Fernando Cesar Brasileiro	Presidente	30/04/2018	AGO que examinar as DFs do exercício de 31/12/2020
Rodrigo Henrique Botani	Vice-Presidente	30/04/2018	AGO que examinar as DFs do exercício de 31/12/2020
Mauricio Katsumi Fukuda	Membro Efetivo	30/04/2018	AGO que examinar as DFs do exercício de 31/12/2020

Diretoria

A Diretoria será composta por, no mínimo 2 (dois) e, no máximo, 5 (cinco) membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, e por este destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 3 (três) anos, permitida a reeleição, sendo um deles designado Diretor Presidente e os demais Diretores sem designação específica.

Ocorrendo vacância do cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger novo Diretor ou designar o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo de gestão remanescente do Diretor substituído.

Compete à Diretoria a representação da Emissora, ativa e passivamente, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei, no presente Estatuto Social ou instituídos pelo Conselho de Administração.

Competirá à Diretoria ou aos procuradores por esta constituídos, nos termos do Estatuto Social deliberar sobre as emissões e seus limites globais de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio com a constituição de patrimônio separado.

Compete ao Diretor Presidente da Emissora, entre outras atribuições:

(i) dirigir, coordenar e supervisionar as atividades dos demais Diretores;
(ii) atribuir aos demais Diretores funções e atribuições não especificadas no Estatuto Social; e
(iii) coordenar os trabalhos de preparação das demonstrações financeiras e o relatório anual da administração da Emissora, bem como a sua apresentação ao Conselho de Administração e aos Acionistas.

A Diretoria da Emissora é composta pelos seguintes membros:

Nome	Cargo na Diretoria	Data de Eleição	Término do mandato
Arley Custódio Fonseca	Diretor de Estruturação e de Operações	30/04/2018	AGO que examinar as DF do exercício de 31/12/2020
Fernando Cesar Brasileiro	Diretor Presidente e de relação com investidores	30/04/2018	AGO que examinar as DF do exercício de 31/12/2020

Descrição do Capital Social e Principais Acionistas da Emissora

O capital social da Emissora é de R$400.000,00 (quatrocentos mil reais), dividido em 400.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal e está divido entre os acionistas da seguinte forma:

Acionista	ON	%	PN	% do capital social total
Cadência Participações Ltda.	4.000	1	0	1
True One Participações S.A.	396.000	99	0	99

Descrição do Patrimônio Líquido da Emissora

Em 31 de março de 2018, o patrimônio líquido da Emissora era de RR$2.902.000,00 (dois milhões, novecentos e dois mil reais).

Ofertas Públicas Realizadas

A Emissora possui, em circulação: **(i)** 104 (cento e quatro) emissões de certificados de recebíveis imobiliários, que resultam no montante de R$10.666.937.311,56. (dez bilhões, seiscentos e sessenta e seis milhões, novecentas e trinta e sete mil, trezentos e onze reais, e cinquenta e seis centavos); e **(ii)** 10 (dez) emissões de certificados de recebíveis do agronegócio, no montante de R$2.732.500.000,00(dois bilhões, setecentos e trinta e dois milhões e quinhentos mil reais).

Todas as ofertas públicas foram realizadas com patrimônio separado sem coobrigação da Emissora.

PORCENTAGEM DE OFERTAS PÚBLICAS REALIZADAS PELA EMISSORA	
Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com patrimônio separado	100% (cem por cento)
Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com coobrigação da Emissora	0% (zero por cento)
(*) O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI da presente Emissão não conta com qualquer garantia adicional ou coobrigação da Emissora.	

Proteção Ambiental

A Emissora não aderiu, por qualquer meio, a padrões internacionais relativos à proteção ambiental.

Pendências Judiciais e Trabalhistas

A Emissora não possui processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, conforme itens 4.3, 4.4, 4.5, 4.6 e 4.7 do Formulário de Referência da Emissora.

Relacionamento com fornecedores e clientes

A Emissora mantém um relacionamento comercial com clientes e fornecedores, a fim de desenvolver seu objeto social, com foco, entre outros, na aquisição e securitização de direitos creditórios do agronegócio e imobiliários; na emissão de certificados de recebíveis do agronegócios e certificados de recebíveis imobiliários compatíveis com suas atividades; prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização, entre outros.

Relação de dependência dos mercados nacionais e/ou estrangeiros

A Emissora atualmente possui seus negócios concentrados no mercado nacional, pois não possui títulos emitidos no exterior, tendo, neste sentido, uma relação de dependência com o mercado nacional.

Contratos relevantes celebrados pela Emissora

Não há contratos relevantes celebrados pela Emissora.

Negócios com partes relacionadas

A Emissora não possui transações com partes relacionadas.

Patentes, Marcas e Licenças

A Emissora não detém quaisquer patentes, marcas ou licenças.

Número de Funcionários e Política de Recursos Humanos

A Emissora possui 12 (doze) colaboradores.

A política de recursos humanos da Emissora, datada de 23 de abril de 2013, e aprovada por sua diretoria, define as políticas corporativas de recursos humanos da Emissora, que suportem estrategicamente os negócios da Emissora e suas práticas de mercado.

Para fins de contratação, as vagas abertas para reposição, decorrentes de substituição de colaboradores, devem ser repostas dentro da política de cargos e salários aprovada, dentro do mesmo nível do colaborador substituído, recomendado pela diretoria e aprovado pela presidência da Emissora.

Adicionalmente, qualquer contratação com aumento de quadro deve ser solicitada, mediante justificativa, pelo departamento da Emissora interessado e previamente aprovada pela presidência da Emissora.

Concorrentes

A Emissora possui como principais concorrentes no mercado de créditos imobiliários e do agronegócio outras companhias securitizadoras, dentre as principais: RB Capital Securitizadora S.A., Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A., Gaia Agro Securitizadora S.A. e Octante Securitizadora S.A.

Efeitos da ação governamental nos negócios da Emissora

A atividade desenvolvida pela Emissora está sujeita a regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio. Eventuais alterações na regulamentação em vigor poderiam acarretar um aumento de custo das operações de securitização e consequentemente limitar o crescimento e/ou reduzir a competitividade dos produtos da Emissora.

Auditores Independentes responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 últimos exercícios sociais

ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPEDENTES S/S
Período de Prestação de Serviços: 10/07/2013 a 31/03/2016 (abarca, dentre outros, a auditoria dos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2013, 31 de dezembro de 2014 e 31 de dezembro de 2015)

CNPJ: 61.366.936/0001-25

Responsáveis técnicos:

- Acyr de Oliveira Pereira

Período de prestação de serviços: 10/07/2013 a 17/06/2014
CPF: 164.235.868-10

Endereço: Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, T-I-5º e 6º, Itaim Bibi, São Paulo, SP, Brasil, CEP 04543-900, Telefone (011) 25736421, Fax (011) 2573300, e-mail: juridico.sp@br.ey.com

- Marcos Alexandre S. Pupo

Período de Prestação de Serviços: 18/06/2014 a 13/08/2014

CPF: 197.375.598-00

Endereço: Av Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, T-I-5º e 6º, Itaim Bibi, São Paulo, SP, Brasil, CEP 04543-900, Telefone (011) 48312880, Fax (011) 48311076, e-mail: juridico.sp@br.ey.com

- João Ricardo P. Costa

Período de Prestação de Serviços: 14/08/2014 a 09/11/2015

CPF: 722.071.677-04

Endereço: Av Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, T-I-5º e 6º, Itaim Bibi, São Paulo, SP, Brasil, CEP 04543-900, Telefone (011) 48312880, Fax (011) 48311076, e-mail: juridico.sp@br.ey.com

- Marcio D. Berstecher

Período de Prestação de Serviços: 10/11/2015 a 31/03/2016

CPF: 150.000.128-79

Endereço: Av Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, T-I-5º e 6º, Itaim Bibi, São Paulo, SP, Brasil, CEP 04543-900, Telefone (011) 25736421, Fax (011) 2573300, e-mail: juridico.sp@br.ey.com

GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES

Período de Prestação de Serviços: desde 01/04/2016

CNPJ: 10.830.108/0001-65

Responsáveis técnicos:

- Nelson Fernandes Barreto Filho

Período de prestação de serviços: 01/04/2016 a 16/01/2017

CPF: 044.310.248-16

Endereço: Av. Paulista, 37, cj. 12, Bela Vista, São Paulo, SP, Brasil, CEP 01311-000, Telefone (011) 38865135, Fax (011) 38874800, e-mail: nelson.barreto@br.gt.com

- Régis Eduardo Baptista dos Santos

Período de prestação de serviços: 17/01/2017

CPF: 279.477.848-09

Endereço: Engenheiro Luiz Carlos Berrini, Cjs 121 e 122 Cidade Monções, São Paulo, SP, Brasil, CEP 04571-900, e-mail: nelson.barreto@br.gt.com

Principais fatores de risco da Emissora

Manutenção de Registro de Companhia Aberta

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

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

Crescimento da Emissora e de seu Capital

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

A Importância de uma Equipe Qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém

basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

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

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

Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora

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

Riscos relacionados aos fornecedores da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para execução de diversas atividades tendo com a finalidade de atender o seu objeto social, tais como: assessores jurídicos, agentes fiduciários, empresas prestadoras de serviços de auditoria e cobrança de créditos pulverizados, agências classificadoras de risco, banco liquidante, coordenador líder para distribuir os Certificados de Recebíveis Imobiliários ou Certificados de Recebíveis do Agronegócio, entre outros. A Emissora avalia os riscos relacionados a seus fornecedores de serviços com base em histórico profissional e relacionamento com mercado, além de pesquisar referências e restrições. A Emissora atua com a diversificação na contratação de seus fornecedores igualmente reconhecidos

no mercado de modo a reduzir a dependência em relação aos prestadores de serviço em caso de falência dos mesmos ou alteração relevante na tabela de preços. No entanto, caso a Emissora não consiga implementar sua estratégia de diversificação dos prestadores de serviço a Emissora poderá ficar dependente de determinados fornecedores específicos, o que pode afetar os seus resultados.

Riscos relacionados aos clientes da Emissora

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA

SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA HOSPITAL ALBERT EINSTEIN

Este sumário é apenas um resumo das informações da Devedora. As informações contidas nesta seção foram obtidas e compiladas de fontes públicas (certidões emitidas pelas respectivas autoridades administrativas e judiciais, relatórios anuais, websites da Devedora, jornais, entre outros) consideradas seguras pela Devedora e pelos Coordenadores.

Breve Histórico da Devedora

A criação da Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein (Einstein), uma sociedade civil sem fins lucrativos, resultou do compromisso da comunidade judaica de oferecer ao Brasil uma referência em qualidade na área hospitalar. Com recursos de doações e o trabalho dedicado e voluntário de um grupo de pessoas, o Einstein começou a funcionar nos anos 1960, com alguns departamentos de assistência à saúde e uma equipa de voluntários. Em 1971, foi inaugurado o Hospital Israelita Albert Einstein com base nos quatro preceitos tradicionais da cultura judaica:

- Saúde (Refuá);
- Educação (Chinuch);
- Boas Ações (Mitzvá);
- Justiça Social e Solidariedade (Tsedaká).

Desde o início, o projeto envolveu mais do que a construção de um hospital. A visão de futuro de um sistema de saúde integrado e ações de responsabilidade social, ensino e pesquisa orientou a trajetória nos anos seguintes, e faz hoje do Einstein uma das principais organizações de assistência à saúde da América Latina.

Com 13,2 mil colaboradores, em 2017, e sede em São Paulo, o Einstein é um Hospital de Excelência, nos termos da lei nº 12.101, e possui o Certificado de Entidade Beneficente de Assistência Social (CEBAS), em vigor até 31.12.2018, que reconhece a sua imunidade tributária. Como contrapartida à sua imunidade, o Einstein presta serviços ao Sistema Único de Saúde, através de projetos aprovados pelo Ministério de Saúde, no valor equivalente ao das contribuições sociais que está dispensada de recolher. No triênio 2015 – 2017 o valor dos projetos executados foi de R$ 790,2 MM.

O Einstein tem compromisso com o desenvolvimento amplo da atenção em saúde que se traduz na busca de oportunidade de melhoria e na construção de novos modelos de trabalho ajustados aos desafios do setor. O Einstein integra fóruns nacionais e

internacionais de discussão e participa ativamente de iniciativas conjuntas com poder público, órgãos reguladores, hospitais, operadoras de saúde e entidades setoriais. Alguns exemplos:

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

ESTRUTURA DE GOVERNANÇA

O órgão máximo de decisão no Einstein é a Assembleia Geral dos Sócios e conta com aproximadamente 500 integrantes. É responsável por eleger os 180 membros do Conselho Deliberativo, que têm mandato de seis anos.

No âmbito estratégico, a governança é exercida pela Diretoria Eleita e pela Mesa Diretora. Os dois órgãos são compostos por nove membros cada, eleitos pelo Conselho Deliberativo para mandatos de seis anos, e se articulam em um sistema de *checks and balances*: um executa e o outro fiscaliza. Seus integrantes são médicos com intensa atividade no Einstein e profissionais conceituados de diversos setores da economia do País, que atuam de forma voluntária e sem exercer funções na gestão do dia a dia. Cabe à Mesa Diretora aprovar a estratégia e fiscalizar as atividades da Sociedade. A Diretoria Eleita propõe e executa as diretrizes e as estratégias aprovadas. Diversos comitês dão suporte à tomada de decisão sobre temas específicos.

O âmbito executivo é composto por 15 diretorias com profissionais remunerados, lideradas pelo diretor geral do Einstein, que se reporta ao presidente da Diretoria Eleita.

SISTEMA INTEGRADO DE SAÚDE

O Einstein opera como um sistema integrado de saúde, atuando em seis grandes frentes: Saúde Privada Hospitalar e Ambulatorial, Saúde Pública Hospitalar e Ambulatorial, Medicina Diagnóstica, Ensino, Pesquisa e Inovação.

SAÚDE PRIVADA HOSPITALAR E AMBULATORIAL

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

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

Unidade Morumbi, a Unidade Alphaville, a Unidade Chácara Klabin, Unidade Cidade Jardim, Unidade Ibirapuera, Unidade Jardins e Unidade Perdizes Higienópolis. Em 2017 foram realizados 32.433 cirurgias, 4.501 partos, 5.356,7 mil exames laboratoriais e de imagem e o número de saídas hospitalares foi de 55,5 mil.

SAÚDE PÚBLICA HOSPITALAR E AMBULATORIAL

A frente de Saúde Pública pode ser dividida em Hospitalar, Ambulatorial, PROADI-SUS e Responsabilidade Social. Em relação às áreas Hospitalar e Ambulatorial, o Einstein opera um total de 23 equipamentos de saúde na cidade de São Paulo: 2 hospitais, 13 Unidades Básicas de Saúde (UBS), 3 Assistências Médicas Ambulatoriais (AMA), 3 Centros de Atenção Psicossocial (CAPS), 1 Unidade de Pronto Atendimento (UPA) e 1 Unidade de Serviço de Residência Terapêutica (SRT).

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

O Einstein executou 25 projetos durante o Triênio 2015 – 2017 com um dispêndio total de R$ 790,2 MM, conforme mencionado anteriormente, sendo os principais projetos:

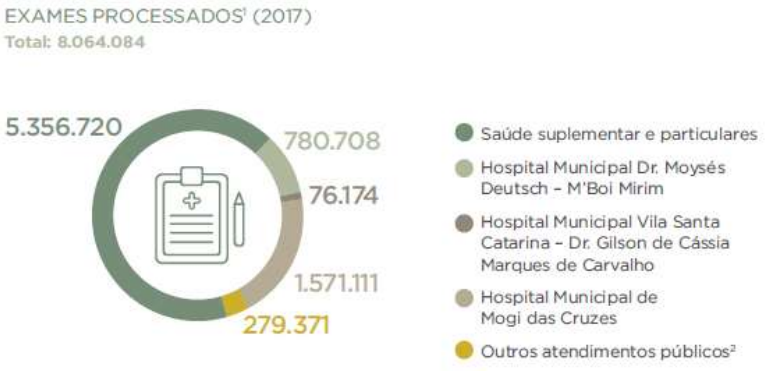
- Programa de Transplantes (Fígado, Rim, Pâncreas-rim, Coração, Pulmão, Intestino e Multivisceral).
- Projeto Custo e Desfecho (Maternidade, Regulação e Oncologia) – Hopsital Municipal Vila Santa Catarina.
- Investimento no Hospital Municipal Vila Santa Catarina.
- Atendimento Pediátrico Especializado.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

A área de Responsabilidade Social do Einstein contou com a colaboração de 533 voluntárias em 2017, as quais participaram das ações nas unidades Morumbi, Perdizes e Alphaville, no Programa Einstein na Comunidade de Paraisópolis (PECP), no Residencial Israelita Albert Einstein, e nos hospitais municipais Dr. Moysés Deutsch – M'Boi Mirim e Dr. Gilson de Cássia Marques de Carvalho – Vila Santa Catarina. Entre as atividades desenvolvidas, destacam-se: apoio a pacientes e acompanhantes, sessões lúdicas, de lazer e entretenimento, campanhas de arrecadação, eventos beneficentes e distribuição

de doações.

MEDICINA DIAGNÓSTICA

A área de Medicina Diagnóstica vem crescendo nos últimos anos e em 2017 foi responsável pela realização de mais de 8 milhões de exames laboratoriais e de imagem. Os exames são realizados tanto na Rede Privada (Saúde Suplementar) quanto na Rede Pública (Hospital M Boi Mirim, Hospital Vila Santa Catarina, Hospital Mogi das Cruzes e outros atendimentos públicos).



Fonte: Relatório de Sustentabilidade 2017

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

ENSINO E EDUCAÇÃO

As atividades de ensino e educação realizadas pelo Einstein estão voltadas para as necessidades do setor de saúde e compreendem conteúdos técnicos, de gestão e de liderança em diversos níveis. Possuindo atualmente 8 unidades de Ensino e Educação, seu portfólio inclui cursos técnicos, de graduação em enfermagem e medicina, pós-graduação lato sensu (especialização), pós-graduação stricto sensu (mestrado) e residências médicas e multiprofissionais, além de cursos de atualização, eventos e programas *in company.*

PESQUISA

O Einstein realiza pesquisas clínicas com o objetivo de ampliar as fronteiras do conhecimento e assegurar a excelência da atenção em saúde baseada em evidências científicas. Conta com pesquisadores, profissionais de diversas áreas e alunos de programas de mestrado e doutorado do próprio Einstein ou de outras instituições que atuam em várias frentes: Centro de Pesquisa Clínica (CPC), Núcleo de Pesquisa Experimental, Instituto do Cérebro (InCe), Centro de Experimentação e Treinamento em Cirurgia (CETEC), Núcleo de Pesquisa Assistencial.

Em 2017, o trabalho de pesquisa recebeu recursos de quase R$ 32,4 milhões do Einstein e mais de R$ 5 milhões captados externamente ou na forma de *grants*. Ao longo do ano, foram desenvolvidos 746 projetos, com a publicação de 717 artigos em periódicos científicos indexados. Destes, 494 envolveram publicações com fator de impacto acima de 1, um aumento de 32% em relação a 2016.

De 2016 para 2017, praticamente dobrou o total de citações a artigos científicos produzidos pela equipe de pesquisa do Einstein, que chegou a 2.606. O crescimento acumulado desde 2011 chega a 360%. A citação aos artigos publicados é um importante indicador da qualidade e da relevância da produção científica do Einstein, e coloca a Instituição em uma posição de destaque no cenário nacional. Segundo a Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES), a produção científica brasileira recebe em média8 0,76 citações por ano; no universo de pesquisadores da área de medicina clínica, a média anual é de 0,87; no Einstein, chega a 2,07.

INOVAÇÃO

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

A incubadora ocupa uma área de 800 metros quadrados em São Paulo. Conta com escritórios, salas de reunião e convivência e auditório e tem capacidade para abrigar fisicamente até 15 startups. Outras 15, localizadas fora de São Paulo, serão incubadas virtualmente, com acesso esporádico à infraestrutura. Mais do que um espaço de *coworking*, a Eretz.bio pretende ser um hub de inovação, conectada diretamente à importantes estruturas do Einstein: o *Innovation Lab* – que desenvolve novos produtos e de base tecnológica voltados à saúde, e o Centro de Inovação Tecnológica (CIT) – que estimula o desenvolvimento de projetos com potencial de inovação em diversas áreas do Einstein, apoiando os pesquisadores na busca por financiamento externo e gerencia a propriedade intelectual da instituição, e o Instituto Israelita de Ensino e Pesquisa.

A inauguração da Eretz.bio alça a um novo patamar o relacionamento do Einstein com um importante ator do ecossistema de inovação – as startups – mas merecem igual destaque os avanços alcançados nas parcerias com grandes empresas das áreas de tecnologia, de saúde e universidades e centros de pesquisa, como Samsung, Microsoft, Philips, GE, Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (Poli-USP), Instituto Tecnológico da Aeronáutica (ITA) e Instituto de Ensino e Pesquisa (Insper).

CENTRO DE ENSINO E PESQUISA

O Centro de Ensino e Pesquisa possuirá laboratórios de pesquisa clínicas, um centro de biologia experimental, um centro de terapia celular, genômica e imagem, um centro de experimentação e treinamento em cirurgia, um centro de inovação tecnológica, salas de aula, um centro do conhecimento, espaço de convivência, praça de alimentação, um auditório, um centro de dados e área de *facilities* e estacionamento. Com isso, o Einstein almeja crescer as atividades de ensino e pesquisa, visando melhorar a prática médica e assistencial, fortalecer a reputação Institucional, atrair pacientes e criar oportunidades de atração e desenvolvimento de talentos. Sendo assim, o Centro abrange em seu escopo:

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

- Criação de Patentes e Propriedade Intelectual: O Centro será o local para teste de novas tecnologias e medicamentos com potencial para patentes e propriedade intelectual.

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

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

DESEMPENHO OPERACIONAL

Programa Fluxo do Paciente

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

Cirurgia Robótica

O Einstein foi o primeiro centro acreditado pela *Surgical Review Corporation*.

Qualidade no Atendimento e Previsibilidade no Custo

Desde julho de 2017 o Einstein aplica um novo modelo de remuneração para os serviços de pronto atendimento. São pacotes fixos, adequados aos diferentes graus de complexidade dos serviços e às necessidades dos pacientes. A novidade confere mais eficiência e transparência ao sistema e aumenta a qualidade do serviço prestado ao paciente.

O modelo utilizou dados de protocolos institucionais, diagnósticos e contas de pacientes atendidos no período de um ano, além da classificação Emergency Severity Index (ESI). A classificação já era utilizada na Instituição desde 2011 para a triagem rápida dos pacientes segundo um algoritmo que considera risco e complexidade. Ela define os recursos necessários a serem aplicados em um tempo adequado.

Além de trazer previsibilidade para quem paga pelo serviço, o novo modelo permitiu gerenciar de forma mais próxima os recursos utilizados e evitar desperdícios. Outro ponto positivo do processo de implantação foi o engajamento do corpo clínico e da equipe multiprofissional em discussões sobre o aprimoramento de protocolos e o uso consciente dos recursos.

Remunerar Valor

Um dos maiores desafios para saúde é a mudança do modelo de remuneração. Hoje, o modelo baseado no pagamento por serviço (fee for service) é considerado uma das causas do aumento dos custos de saúde, pois não estabelece nenhuma correlação entre o pagamento e a qualidade do serviço prestado ou a sua relevância para o desfecho obtido. Por esse lado, as novas tecnologias tendem a ser cada vez mais importantes para a cura e a sobrevida dos pacientes, mas devem ser utilizadas para o paciente certo na hora certa, em um processo solidamente fundamentado em evidências científicas e protocolos.

Com o objetivo de oferecer uma nova abordagem ao problema, o Einstein começa a operar de forma pioneira, em 2018, modelos de remuneração fixa para ciclos de tratamentos de câncer, desde o diagnóstico, passando pela cirurgia, plástica reconstrutora quando necessário, quimioterapia, radioterapia e terapias de suporte. A proposta revoluciona a abordagem utilizada atualmente em todo o sistema de saúde brasileiro. O custo do atendimento em saúde passa a estar associado à qualidade da atenção, que se responsabiliza integralmente pela condução do caso durante todo o ciclo de tratamento.

Esses ciclos integrados serão aplicados inicialmente para câncer de mama, mas deverão incluir outras patologias oncológicas e onco-hematológicas no futuro. Eles serão definidos conforme as características da doença e do paciente e baseados nos tratamentos de resultado comprovado.

O novo modelo foi disponibilizado em caráter piloto para os colaboradores do Einstein.

Para chegar ao novo formato, o Einstein processou milhares de informações das principais referências internacionais de qualidade na condução de tratamentos de câncer. O trabalho durou dois anos e considerou o tipo histológico do tumor, o estágio de desenvolvimento, as especificidades do perfil etário e do quadro clínico dos pacientes, os procedimentos adotados, os recursos hospitalares utilizados, o tempo de permanência no hospital e o desfecho dos casos.

PRINCIPAIS CONCORRENTES

A Devedora é uma sociedade civil sem fins lucrativos, atuante no mercado de atividades de atendimento hospitalar, ambulatorial, medicina diagnóstica, ensino, pesquisa e inovação. Nesses mercados, são seus principais concorrentes a Sociedade Beneficente de Senhoras Hospital Sírio Libanês, a Associação do Sanatório Sírio (Hospital do Coração – HCor), o Hospital Alemão Oswaldo Cruz, a Rede D'Or São Luiz S.A., a Real e Benemérita Associação Portuguesa de Beneficência, o Fleury S.A. e a Diagnósticos da América S.A.

DESEMPENHO ECONÔMICO

Em 2017, o Einstein manteve a tendência de crescimento registrada em anos anteriores, e o Lajida (Lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortização) do período foi de R$376,1 milhões, 10,3% acima do registrado em 2016.

Demonstrações de resultado (em R$ mil)				
Aspecto	2015	2016	2017	Δ 2017/2016
Receitas operacionais	2.253.254	2.519.953	2.726.593	8,2%
Despesas operacionais	-2.064.001	-2.299.781	-2.498.434	8,6%
Superávit operacional	189.253	220.172	228.159	3,6%
Resultado financeiro	35.308	38.620	27.333	-29,2%
Superávit do exercício	224.561	258.792	255.492	-1,3%
Lajida[1]	300.789	341.103	376.115	10,3%

Reconciliação do Superávit do exercício com LAJIDA - R$ Mil	2015	2016	2017
Superávit do exercício	224.561	258.792	255.492
Resultado Financeiro	-35.308	-38.620	-27.333
Amortização e Depreciação	111.536	120.931	147.956
LAJIDA	300.789	341.103	376.115

Balanço patrimonial (em R$ mil)				
Aspecto	2015	2016	2017	Δ 2017/2016
Total do ativo circulante	1.245.937	1.330.474	1.245.135	-6,4%
Imobilizado	1.472.801	1.615.207	1.802.892	11,6%
Intangível	161.597	205.455	233.510	13,7%
Outros ativos não circulantes	120.559	111.114	268.852	142,0%
Total do ativo não circulante	1.754.957	1.931.776	2.305.254	19,3%
Total do ativo	3.000.894	3.262.250	3.550.389	8,8%
Passivo circulante	442.442	466.973	526.740	12,8%
Passivo não circulante	360.420	338.453	311.333	-8,0%
Patrimônio líquido	2.198.032	2.456.824	2.712.316	10,4%
Total do passivo e patrimônio líquido	3.000.894	3.262.250	3.550.389	8,8%

Indicadores Financeiros (em R$ mil)				
Aspecto	2015	2016	2017	Δ 2017/2016
Dispêndio de capital[1]	284.322	307.195	363.696	18,4%
Caixa e aplicações financeiras[2]	642.080	675.338	766.602	13,5%
Capital de giro[3]	251.326	239.184	159.776	-33,2%
Capital total empregado operacional[4]	1.885.724	2.059.846	2.196.178	6,6%

[1](Aquisição de imobilizado e Intangivel - Valor residual do ativo permanente baixado)

[2] (caixa e equivalentes de caixa + Ativos financeiros ao valor justo por resultado+ Ativos financeiros mantidos até o vencimento)

[3] (Ativo circulante - caixa e equivalentes de caixa - Ativos financeiros ao valor justo por resultado) - (Passivo circulante - Financiamentos no circulante)

[4](Capital de Giro + Ativo Imobilizado+ Ativo Intangível)

CAPITALIZAÇÃO DA DEVEDORA E IMPACTOS DA CAPTAÇÃO DE RECURSOS

A tabela a seguir apresenta, na coluna "Efetivo", a capitalização total da Devedora com base nas demonstrações financeiras da Devedora relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, e, na coluna "Ajustado pela Oferta", a capitalização total da Devedora ajustada pelos recursos que a Devedora estima receber com a Oferta e a emissão das Debêntures, no montante de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais).

	Em 31 de dezembro de 2017	
	Efetivo	**Ajustado pela Oferta**
	(Em milhares de R$)	
Passivo circulante		
Financiamentos	48.468	48.468
Passivo não circulante		
Financiamentos	246.660	646.660
Patrimônio Líquido	**2.712.316**	**2.712.316**
Total da Capitalização(1)	**3.007.444**	**3.407.444**

(1) Somatório: de Empréstimos e Patrimônio Líquido.

Os dados acima deverão ser lidos em conjunto com as demonstrações financeiras da Devedora em conjunto com as respectivas notas explicativas, anexas a este Prospecto.

Fonte: Devedora / Informações Coluna Efetivo, demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017.

Índices Financeiros

As informações financeiras da Devedora apresentadas neste Prospecto são derivadas dos seguintes documentos incluídos neste Prospecto: nas demonstrações financeiras auditadas referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2017.

Os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a emissão da CCB apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos, impacto: (i) aos índices de liquidez de capital circulante líquido; (ii) índice de liquidez corrente; (iii) índice de liquidez seco; (iv) ao índice de atividade de giro do ativo total; (v) ao índice de endividamento geral; e (vi) ao índice de lucratividade de retorno sobre ativo total, os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a emissão da CCB, de forma individualizada, impactarão, na data em que a Devedora receber tais recursos, tais índices de acordo com a tabela abaixo.

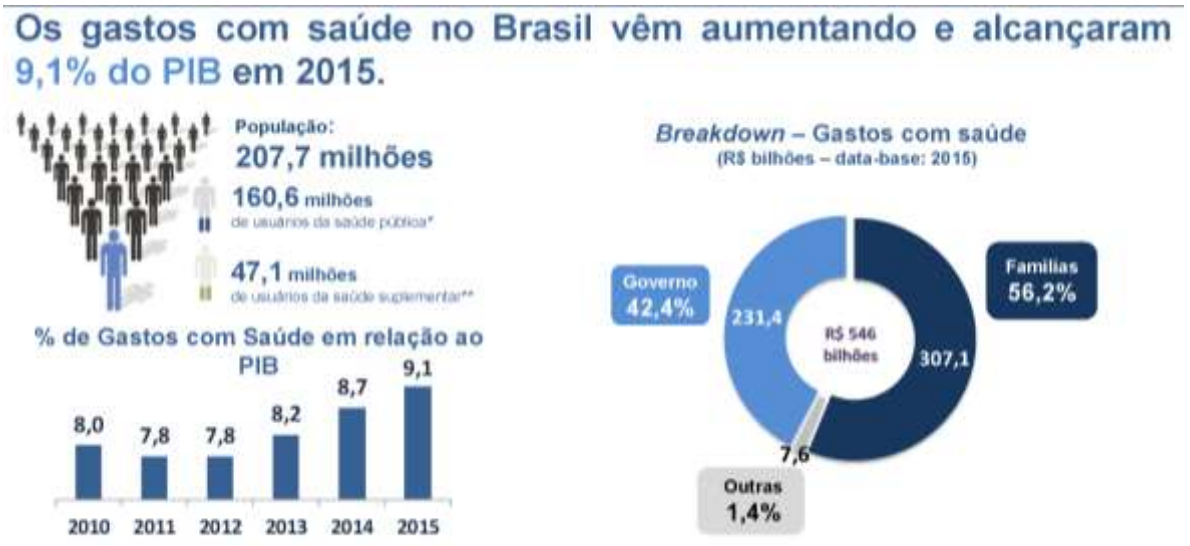
A tabela abaixo apresenta, na coluna "Efetivo", os índices referidos no parágrafo imediatamente anterior calculados com base nas demonstrações financeiras da Devedora relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, e, na coluna "Ajustado pela Oferta", esses mesmos índices ajustados pelos recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais).

	Em 31 de dezembro de 2017	
	Efetivo	**Ajustado pela Oferta**
Índices de Liquidez		
Capital Circulante Líquido em milhares de R$ (1)	718.395	1.118.395
Índice de Liquidez Corrente(2)	2,4	3,1
Índice de Liquidez Seco(3)	2,2	3,0
Índice de Atividade		
Giro do Ativo Total(4)	0,8	0,7
Índice de Endividamento		
Endividamento Geral(5)	23,6%	31,3%
Índice de Lucratividade		
Retorno Sobre Ativo Total(6)	7,2%	6,5%

(1) Capital circulante líquido corresponde à subtração do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora, representa a existência de folga nos ativos de curto prazo em relação aos passivos de curto prazo.
(2) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora.
(3) O índice de liquidez seca corresponde ao quociente da divisão: (i) ao ativo circulante subtraído pelos estoques de terrenos e imóveis a comercializar do ativo circulante pelo (ii) passivo circulante da Devedora.
(4) O índice de atividade de giro do ativo total corresponde ao quociente da divisão das receitas operacionais do período pelo ativo total da Devedora. Quanto maior seu valor melhor, pois indica que determinada companhia é eficiente em usar seus ativos para gerar receita.
(5) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão: (i) do passivo circulante e passivo não circulante; pelo (ii) ativo total da Devedora. Indica o percentual dos ativos que determinada companhia financia com capital de terceiros.
(6) O índice de lucratividade de retorno sobre ativo total corresponde ao quociente da divisão: (i) do lucro líquido; (ii) pelo ativo total da Devedora. Este índice tem por objetivo demonstrar a capacidade de geração de lucro dos ativos da Devedora depois dos impostos e alavancagem.

Fonte: Devedora / Informações Coluna Efetivo, demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA



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

* Para número de usuários da saúde pública, subtrair do total da "População" o total de "usuários da saúde suplementar"

** Beneficiários em planos privados de assistência médica com ou sem odontologia (data base: Março de 2016).

Fonte: (i) Destaques Semanais e Projeções Macroeconômicas Santander: https://www.santander.com.br/br/o-santander/analise-economica/destaques-semanais-e-projecoes-macroeconomicas (neste website, acessar "Download Projeções" em "A Relação entre Selic e Câmbio não é Mecânica" publicado em 7 de junho de 2016); e (ii) ANS (http://www.ans.gov.br/perfil-do-setor/dados-gerais)

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

Missão

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

Valores Organizacionais

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

Visão

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

Propósito

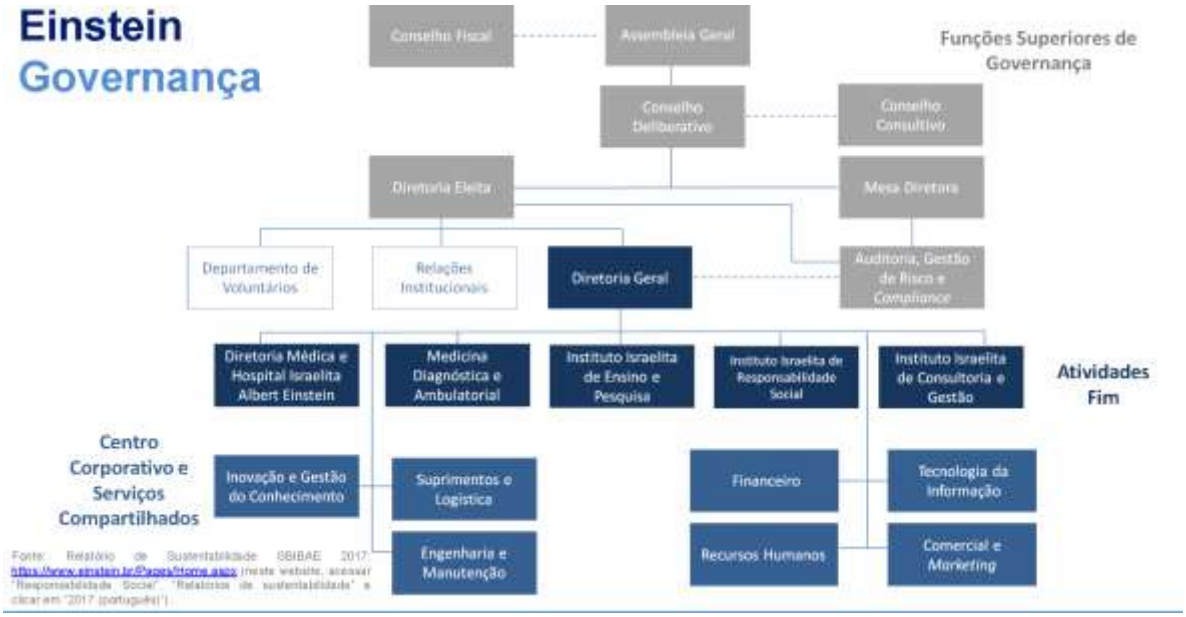
Entregar vidas mais saudáveis levando uma gota de Einstein para cada cidadão

Preceitos

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

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

Einstein Governança



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

Einstein | Visão Geral

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

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

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

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

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

Einstein | Assistência à Saúde

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

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

- ✓ **Experiência do Cuidado:** qualidade, segurança e eficiência dos serviços, para proporcionar uma melhor experiência ao paciente
- ✓ **Redução do custo per capita dos serviços de saúde**: ações de melhoria contínua e aplicação do conhecimento científico para aplicar os recursos de modo mais eficiente e eficaz
- ✓ **Abordagem populacional:** escalonar aprendizados e resultados para parcelas maiores da população, ajustando o atendimento às especificidades dos diversos grupos

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

Einstein | Assistência à Saúde

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

1. **Intolerância a falhas:** pensar ativamente sobre o que pode dar errado e estar alerta aos sinais de problemas potenciais.
2. **Relutância em simplificar:** buscar explicações mais profundas para as falhas nos processos.
3. **Consistência situacional:** entender o contexto das suas atividades dentro da organização e que, nesse contexto, podem reforçar ou ameaçar a segurança.
4. **Valorização do conhecimento dos profissionais da operação:** escutar aqueles que realizam e, portanto, conhecem a atividade em detalhe.
5. **Compromisso com a resiliência:** partir do princípio que os sistemas não são confiáveis e identificar com rapidez ameaças antes que causem dano.

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

Einstein | Acreditações e Certificações

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

Fonte: Relatório de Sustentabilidade SBBAE 2017; https://www.einstein.br/Pages/Home.aspx (neste website, acessar "Responsabilidade Social", "Relatórios de sustentabilidade" e clicar em "2017 (portuguesa)" e "2016 (portuguesa)"); (ii) AAHRP; http://exame.com.br/noticias/noticias-boas/um-mundo-a-mais-centro-de-simulacao-realistica-einstein-recebe-certificado-de-excelencia-pratica/; (iii) SSH http://www.ssih.org/Accreditation/Programs-International; (iv) Healthcare Management; http://saudeonline.com.br/gestao/noticias/cirurgia-robotica-do-einstein-recebe-certificado-de-qualidade-inedito-no-pais/; e (v) https://www.einstein.br/Pages/Home.aspx (neste website, acessar "Responsabilidade Social", "Relatórios de sustentabilidade" e clicar em "2017 (portuguesa)").

Com mais de 60 anos de história, o Einstein atua em 6 grandes frentes...
Saúde Privada
Hospitalar e Ambulatorial
Saúde Pública
Hospitalar e Ambulatorial
Medicina Diagnóstica
Ensino
Pesquisa
Inovação
HOSPITAL ISRAELITA
ALBERT EINSTEIN
...atuando como um sistema integrado de saúde.

Principais Resultados Operacionais em 2017
627
leitos operacionais
55,5 mil
saídas hospitalares
32.433
cirurgias
4.501
partos
5.356,7 mil
exames laboratoriais e de imagem
81,4%
taxa de ocupação
Saúde Privada
Sistema Único de Saúde*
416
leitos operacionais
25,7 mil
saídas hospitalares
9.223
cirurgias
8.680
partos
2.707,4 mil
exames laboratoriais e de imagem
89,8%
taxa de ocupação HMMD
79%
taxa de ocupação HMVSC

Einstein | Saúde Privada – Hospitalar e Ambulatorial

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

Programa Fluxo do Paciente

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

Cirurgia Robótica

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

Fonte: (i) Relatório de Sustentabilidade BBIBAE 2017, https://www.einstein.br/Pages/home.aspx (neste website, acessar "Responsabilidade Social", "Relatórios de sustentabilidade" e clicar em "2017 (português)"); e (ii) Healthcare Management (http://saudeonline.grupomidia.com/healthcaremanagement/cirurgia-robotica-do-einstein-recebe-certificado-da-surgical-review-corporation/).
* Total de salas cirúrgicas da Unidade Morumbi

Einstein | Saúde Privada – Hospitalar e Ambulatorial

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

1 Morumbi

2 Alphaville

3 Chácara Klabin

4 Cidade Jardim

5 Ibirapuera

6 Jardins

7 Perdizes
Higienópolis

Distribuição Geográfica

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

Einstein | Medicina Diagnóstica Ambulatorial

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

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

Número de Exames (mil unidades)

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

Einstein | Saúde Pública – Hospitalar e Ambulatorial | Responsabilidade Social

Hospitalar

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

Hospital Municipal Dr. Moysés Deutsch – M'Boi Mirim

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

Ambulatorial

1 Unidade de Pronto Atendimento

3 Assistência Médica Ambulatorial

13 Unidades Básicas de Saúde

3 Centro de Atenção Psicossocial

1 Residência Terapêutica

PROADI-SUS

25 Projetos

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

Responsabilidade Social

533 Voluntárias

Programa Einstein na Comunidade de Paraisópolis

Residencial Israelita Albert Einstein

Amigos da Oncologia e Hematologia

Programa Einstein na Comunidade Judaica (PECJ)

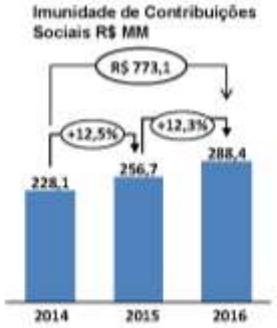
Einstein | PROADI-SUS

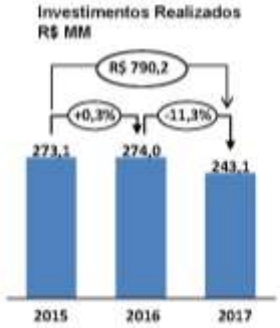
Como Hospital de Excelência reconhecidos pelo Ministério da Saúde, o Einstein participa do Programa de Apoio ao Desenvolvimento Institucional do SUS (PROADI-SUS), com outros hospitais filantrópicos – Sírio Libanês, Oswaldo Cruz, Hospital do Coração e Moinhos de Vento.

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

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

PROADI SUS





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

Einstein | Ensino & Educação

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

Unidade Morumbi

Unidade Faria Lima

Unidade Francisco Morato

Unidade Paulista

Unidade Belo Horizonte

Unidade Rio de Janeiro

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

Einstein | Ensino & Educação

2017 – Alunos e Participantes

24.461
ALUNOS e PARTICIPANTES

GRADUAÇÃO EM MEDICINA
197
ENFERMAGEM
240

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

CURSOS DE ATUALIZAÇÃO PRESENCIAL
+ de 200 cursos
1.924

CURSOS DE ATUALIZAÇÃO EAD
+ de 60 temas
5.710

ESCOLA TÉCNICA
5 cursos
713

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

CENTRO DE SIMULAÇÃO REALÍSTICA
11.636

EVENTOS CIENTÍFICOS
+ 35 eventos
14.632

MBA Executivo Gestão em Saúde e Hospitalar – Insper

29 anos de experiência

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

Einstein | Pesquisa

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

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

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

Com o intuito de estimular o estudo científico do sistema nervoso nas escolas, o Einstein promove anualmente um **curso de Neurociências e Olimpíada de Neurociências de São Paulo (Brain Bee SP).** Ambos os eventos são **gratuitos, e destinados a alunos e professores da rede pública e particular do ensino básico.**

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

Einstein | Inovação

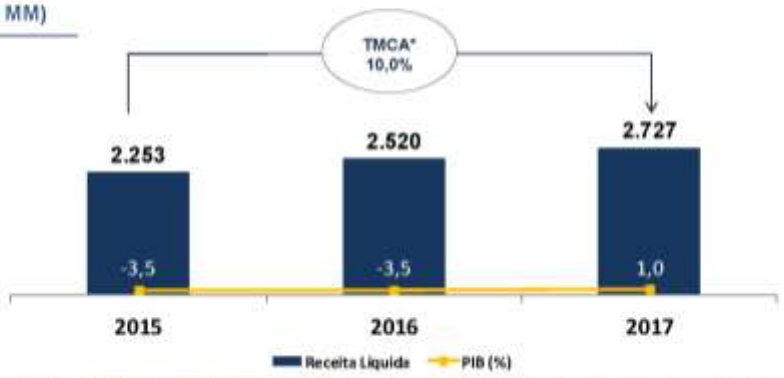
A área de inovação orienta os esforços sistemáticos do Einstein para criar novos produtos, serviços e tecnologias na área de saúde. Em 2017 foi inaugurada a **Eretz.bio**, um centro de inovação e empreendedorismo criado para incubar *startups* e fomentar a troca de ideias.
Além do relacionamento com as startups, avanços foram alcançados nas parcerias com grandes empresas das áreas de tecnologia, de saúde e universidades e centros de pesquisa, como Samsung, Microsoft, Philips, GE, Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (Poli-USP), Instituto Tecnológico da Aeronáutica (ITA) e Instituto de Ensino e Pesquisa (Insper).
A Instituição conta com o suporte de duas estruturas internas, o **Innovation Lab**, que desenvolve novos produtos e de base tecnológica voltados à saúde, e o **Centro de Inovação Tecnológica (CIT)**, que estimula o desenvolvimento de projetos com potencial de inovação em diversas áreas do Einstein, apoia os pesquisadores na busca por financiamento externo e gerencia a propriedade intelectual da instituição.

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

Indicadores Financeiros | Resultados

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

Receita Líquida (R$ MM)



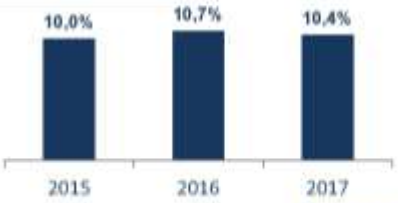
Fonte: (i) Relatório de Sustentabilidade SBIBAE 2017, https://www.einstein.br/Pages/home.aspx (neste website, acessar "Responsabilidade Social", "Relatórios de sustentabilidade" e clicar em "2017 (português)"); (ii) Demonstrações Financeiras SBIBAE 2017, https://www.einstein.br/Pages/home.aspx (neste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

Indicadores Financeiros | Resultados

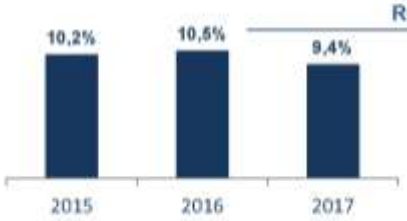
EBITDA (R$ MM)

Superávit do Exercício (R$ MM)

ROIC



ROE



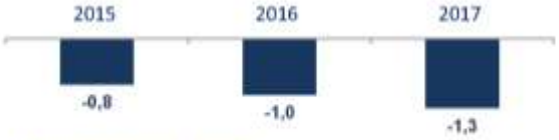
Fonte: (i) Relatório de Sustentabilidade SBIBAE 2017, https://www.einstein.br/Pages/Home.aspx (neste website, acessar "Responsabilidade Social", "Relatórios de sustentabilidade" e clicar em "2017 (português)") e (ii) Demonstrações Financeiras SBIBAE 2017, https://www.einstein.br/Pages/Home.aspx (neste website, acessar "Sobre o Einstein", "A Sociedade" e clicar em "Demonstrações Financeiras").
*TMCA = Taxa Média de Crescimento Anual

Indicadores Financeiros | Endividamento

Dívida Bruta (R$ MM)

Caixa Líquido (R$ MM)

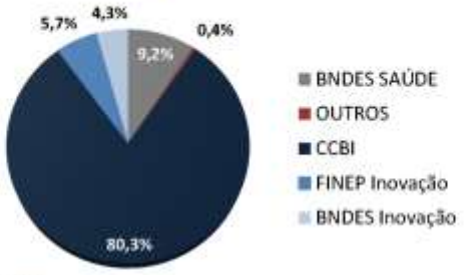
Dívida Líquida /EBITDA



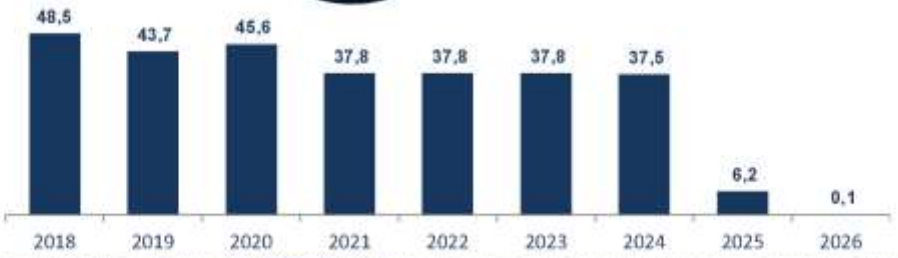
Fonte: (i) Relatório de Sustentabilidade SBIBAE 2017, https://www.einstein.br/Pages/Home.aspx (neste website, acessar "Responsabilidade Social", "Relatórios de sustentabilidade" e clicar em "2017 (português)") e (ii) Demonstrações Financeiras SBIBAE 2017, https://www.einstein.br/Pages/Home.aspx (neste website, acessar "Sobre o Einstein", "A Sociedade" e clicar em "Demonstrações Financeiras").
*TMCA = Taxa Média de Crescimento Anual

Indicadores Financeiros | Endividamento

Composição da Dívida (%)



Duração da Dívida (R$ MM)



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

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

(Dados em R$MM correntes)

CAPEX = (aquisição de imobilizado e intangível - valor residual do ativo permanente baixado)
Fonte: Demonstrações Financeiras SBIBAE 2017: https://www.einstein.br/Pages/Home.aspx (neste website, acessar "Sobre o Einstein", "A Sociedade" e clicar em "Demonstrações Financeiras").

Centro de Pesquisa e Ensino

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

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

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

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

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

Fonte: Einstein, 2016

Centro de Pesquisa e Ensino

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

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

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

Centro de Terapia Celular
- 01 Sala bio-limpa em 3 níveis

Genômica
- Laboratórios de Genética Molecular

Imagem
- PET RM e RM 7 Tesla (Ressonância Magnética)

Centro de Experimentação e Treinamento em Cirurgia

Centro de Inovação Tecnológica

Ensino
- 40 Salas de Aula

Centro do Conhecimento
- Biblioteca e Salas de Estudo

Espaço de Convivência

Praça de Alimentação
- 220 assentos

Auditório
- 400 assentos

Centro de Dados e Área de *Facilities*

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

Recebimento
- 3 Docas

Investimento
- R$ 601,1 milhões

Fonte: Einstein, 2016

Imagem meramente ilustrativa que podem não expressar com exatidão o empreendimento quando o mesmo for concluído

Terreno para construção do Centro de Pesquisa e Ensino

Fotos atuais do terreno

Fonte: Einstein, 2018

Fonte: Einstein, 2018

Imagem meramente ilustrativa que podem não expressar com exatidão o empreendimento quando o mesmo for concluído.

Fonte: Ekolam, 2018 *Imagem meramente ilustrativa que podem não expressar com exatidão o empreendimento quando o mesmo for concluído.*

Fonte: Ekolam, 2018 *Imagem meramente ilustrativa que podem não expressar com exatidão o empreendimento quando o mesmo for concluído.*

Fonte: Ekinken, 2018 *Imagem meramente ilustrativa que podem não expressar com exatidão o empreendimento quando o mesmo for concluído.*

Fonte: Ekinken, 2018 *Imagem meramente ilustrativa que podem não expressar com exatidão o empreendimento quando o mesmo for concluído.*

Fonte: Einstein, 2018 *Imagem meramente ilustrativa que podem não expressar com exatidão o empreendimento quando o mesmo for concluído.*

11. INFORMAÇÕES RELATIVAS À CEDENTE

Este sumário é apenas um resumo das informações do Banco Safra S.A. As informações contidas nesta seção foram obtidas e compiladas de fontes públicas (certidões emitidas pelas respectivas autoridades administrativas e judiciais, relatórios anuais, websites da Cedente, jornais, entre outros) consideradas seguras pela Cedente e pelos Coordenadores.

O Grupo Safra, reconhecido conglomerado bancário e de *private banking*, possui mais de 175 anos de tradição em serviços financeiros e presença global, presente em 21 países com atividades nos EUA, Europa, Oriente Médio, Ásia, América Latina e Caribe. Entre as empresas financeiras incluídas no Grupo estão o Banco Safra S.A., Safra National Bank of New York e o J. Safra Sarasin Holding. Em setembro 2016 o Grupo possuía patrimônio líquido agregado de R$54,9 bilhões e um total de Recursos próprios, livres captados e administrados de R$759,3 bilhões.

A Cedente (Banco Safra S.A.) atua como Banco Múltiplo e figura como o quinto maior banco privado por total de ativos, com R$148,5 bilhões, segundo dados do BACEN, e uma carteira de crédito clássica de R$46,9 bilhões em setembro de 2016.

12. RELACIONAMENTOS

Entre o Safra e a Emissora

Na data deste Prospecto Preliminar, além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Safra e a Companhia Securitizadora não possuem quaisquer outras relações relevantes, bem como não possuem as sociedades dos respectivos grupos econômicos. O Safra e a Companhia Securitizadora não possuem relações societárias.

O Safra e a Companhia Securitizadora não possuem exclusividade na prestação dos serviços. O Safra utiliza de outras empresas para a prestação de serviços de companhia securitizadora nas emissões em que atua, bem como a Companhia Securitizadora presta serviços ao mercado de forma geral. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Safra e a Companhia Securitizadora, nem relações de empréstimos e financiamentos, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Entre o Safra e a Devedora

Na data deste Prospecto, o Safra e seu respectivo conglomerado econômico é credor da Devedora nas operações financeiras destacadas abaixo:

Tipo de Operação: Fiança Pós
- Data de Início do primeiro contrato: 13/01/1988
- Prazo dos contratos: 30/12/2040
- Taxa de Juros: TR + 6,00% a.a.
- Garantia: *Clean*
- Saldo Total em aberto em 13/06/2018: R$ 1.827,00

Tipo de Operação: Fiança Pós
- Data de Início do primeiro contrato: 28/01/1993
- Prazo dos contratos: 30/12/2040
- Taxa de Juros: TR + 6,00% a.a.
- Garantia: *Clean*
- Saldo Total em aberto em 13/06/2018: R$ 37.400,00

Tipo de Operação: Fiança Pós
- Data de Início do primeiro contrato: 11/08/2015
- Prazo dos contratos: 15/12/2025
- Taxa de Juros: TJLP + 1,50% a.a.
- Garantia: *Clean*
- Saldo Total em aberto em 30/07/2018: R$ 25.154.143,00

Tipo de Operação: BNDES Automático
- Data de Início do primeiro contrato: 26/09/2013
- Prazo dos contratos: 15/10/2020
- Taxa de Juros: 3,5% a.a.
- Garantia: Imóveis
- Saldo Total em aberto em 30/07/2018: R$1.432.777,00

Tipo de Operação: BNDES Automático
- Data de Início do primeiro contrato: 27/09/2013
- Prazo dos contratos: 15/10/2020
- Taxa de Juros: TJLP + 2,35% a.a.
- Garantia: Imóveis
- Saldo Total em aberto em 30/07/2018: R$20.210.805,00

Tipo de Operação: Cartão Safra Visa Empresarial - Crédito
- Data de Início do primeiro contrato: 07/07/2011
- Prazo dos contratos: 31/12/2043
- Garantia: *Clean*
- Saldo Total em aberto em 30/07/2018: R$2.387,00

Tipo de Operação: Cartão Safra Visa Empresarial - Crédito
- Data de Início do primeiro contrato: 03/05/2013
- Prazo dos contratos: 31/12/2043
- Garantia: *Clean*
- Saldo Total em aberto em 30/07/2018: R$2.900,00

Tipo de Operação: Cartão Safra Visa Empresarial - Crédito
- Data de Início do primeiro contrato: 11/11/2015
- Prazo dos contratos: 31/12/2043
- Garantia: *Clean*
- Saldo Total em aberto em 30/07/2018: R$1.068,00

Tipo de Operação: Cartão Safra Visa Empresarial - Crédito
- Data de Início do primeiro contrato: 07/07/2011
- Prazo dos contratos: 31/12/2043
- Garantia: *Clean*
- Saldo Total em aberto em 30/07/2018: R$71,00

Na data deste Prospecto, o Safra e a Devedora não possuem quaisquer outras relações relevantes, assim como as sociedades dos respectivos grupos. Não há qualquer relação ou vínculo societário, entre o Safra e a Devedora, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Entre o Safra e a Cedente

A Cedente e o Safra possuem relacionamento societário, pertencendo ambas ao grupo econômico "Safra", do qual a Cedente é a controladora final.

Entre o Safra e o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante

Na data deste Prospecto Preliminar, além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Safra e o Agente Fiduciário não possuem quaisquer outras relações relevantes, bem como não possuem as sociedades dos respectivos grupos econômicos. O Safra e o Agente Fiduciário não possuem relações societárias.

O Safra e o Agente Fiduciário não possuem exclusividade na prestação dos serviços. O Safra utiliza de outras empresas para a prestação de serviços de agente fiduciário nas emissões em que atua, bem como o Agente Fiduciário presta serviços ao mercado de forma geral. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Safra e o Agente Fiduciário, nem relações de empréstimos e financiamentos, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Entre o Safra e o Escriturador

Na data deste Prospecto Preliminar, além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Safra e o Escriturador não possuem quaisquer outras relações relevantes, bem como não possuem as sociedades dos respectivos grupos econômicos. O Safra e o Escriturador não possuem relações societárias.

Entre o Safra e o Banco Liquidante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Safra e outras empresas de seu grupo econômico mantêm relacionamento comercial com o Banco Liquidante e suas partes relacionadas, no curso normal de seus negócios. Na presente data, não há nada que possa configurar conflito de interesses ou que seja relevante no âmbito da Oferta. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Safra e o Banco Liquidante.

Entre o Safra e o BB-BI

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Safra e outras empresas de seu grupo econômico mantêm relacionamento comercial com o BB-BI e suas partes relacionadas, no curso normal de seus negócios. Na presente data, não há nada que possa configurar conflito de interesses ou que seja relevante no âmbito da Oferta. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Safra e o BB-BI.

Entre o BB-BI e a Emissora

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o BB-BI e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto Definitivo, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o BB-BI e a Emissora, nem relações de empréstimos e financiamentos, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Não existe relacionamento societário entre o BB-BI e a Emissora.

Entre o BB-BI e a Devedora

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o BB-BI e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto Definitivo, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Devedora.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o BB-BI e a Devedora, nem relações de empréstimos e financiamentos, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Entre o BB-BI e a Cedente

Além do relacionamento decorrente da Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o conglomerado econômico do BB-BI, na data deste Prospecto Definitivo, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Cedente.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o BB-BI e a Cedente, nem relações de empréstimos e financiamentos, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Entre o BB-BI e o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o BB-BI e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto Definitivo, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Fiduciário.

O BB-BI e o Agente Fiduciário não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária.

O BB-BI, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação desses serviços de Agente Fiduciário nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Não existe relacionamento societário entre o BB-BI e o Agente Fiduciário.

Entre o BB-BI e o Escriturador

O BB-BI e o Escriturador não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

O BB-BI se utiliza de outras empresas para a prestação de serviços de Escriturador nas emissões em que atua, bem como o Escriturador presta serviços ao mercado.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o BB-BI e o Escriturador.

Entre o BB-BI e o Banco Liquidante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o BB-BI, na data deste Prospecto Definitivo, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Banco Liquidante. O BB-BI e o Banco Liquidante não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária.

O BB-BI, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação desses serviços nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Entre a Emissora e a Devedora

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a Emissora, na data deste Prospecto Definitivo, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Devedora. A Emissora e a Devedora não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Emissora e a Cedente

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a Emissora, na data deste Prospecto Definitivo, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Cedente. A Emissora e a Cedente não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Emissora, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante

Além do relacionamento decorrente da Oferta, o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante prestam serviços de custódia de cédulas de crédito imobiliário e de agente fiduciário dos certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio em outras operações da Emissora.

Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante.

Não existem operações de empréstimo e/ou financiamento entre a Emissora e o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante.

Não existe nenhum conflito de interesse entre a Emissora e o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante.

Entre Emissora e o Escriturador

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a Emissora, na data deste Prospecto Definitivo, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Escriturador. A Emissora e o Escriturador não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Emissora e o Banco Liquidante

Além do relacionamento decorrente da Oferta, o Banco Liquidante presta serviços de liquidação dos certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio em outras operações da Emissora.

Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e o Banco Liquidante.

Não existe nenhum conflito de interesse entre a Emissora e o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante.

Entre a Devedora e a Cedente

Na data deste Prospecto, a Devedora é devedora da Cedente e seu respectivo conglomerado econômico nas operações financeiras destacadas abaixo:

Tipo de Operação: Fiança Pós
- Data de Início do primeiro contrato: 13/01/1988
- Prazo dos contratos: 30/12/2040
- Taxa de Juros: 6,00% a.a.
- Garantia: *Clean*
- Saldo Total em aberto em 13/06/2018: R$ 1.827,00

Tipo de Operação: Fiança Pós
- Data de Início do primeiro contrato: 28/01/1993
- Prazo dos contratos: 30/12/2040
- Taxa de Juros: 6,00% a.a.
- Garantia: *Clean*
- Saldo Total em aberto em 13/06/2018: R$ 37.400,00

Tipo de Operação: Fiança Pós
- Data de Início do primeiro contrato: 11/08/2015
- Prazo dos contratos: 15/12/2025
- Taxa de Juros: 1,50% a.a.
- Garantia: *Clean*
- Saldo Total em aberto em 13/06/2018: R$ 24.934.386,00

Tipo de Operação: BNDES Automático
- Data de Início do primeiro contrato: 26/09/2013
- Prazo dos contratos: 15/10/2020
- Garantia: Imóveis
- Saldo Total em aberto em 13/06/2018: R$ 1.540.940,00

Tipo de Operação: BNDES Automático
- Data de Início do primeiro contrato: 27/09/2013
- Prazo dos contratos: 15/10/2020
- Garantia: Imóveis
- Saldo Total em aberto em 13/06/2018: R$ 21.759.915,00

Tipo de Operação: Cartão Safra Visa Empresarial - Crédito
- Data de Início do primeiro contrato: 24/10/2017
- Prazo dos contratos: 31/12/2043
- Garantia: *Clean*
- Saldo Total em aberto em 13/06/2018: R$ 6.719,00

Tipo de Operação: Cartão Safra Visa Empresarial - Crédito
- Data de Início do primeiro contrato: 07/07/2011
- Prazo dos contratos: 31/12/2043
- Garantia: *Clean*
- Saldo Total em aberto em 13/06/2018: R$ 21.570,00

Tipo de Operação: Cartão Safra Visa Empresarial - Crédito
- Data de Início do primeiro contrato: 03/05/2013
- Prazo dos contratos: 31/12/2043
- Garantia: *Clean*
- Saldo Total em aberto em 13/06/2018: R$ 11.049,00

Tipo de Operação: Cartão Safra Visa Empresarial - Crédito
- Data de Início do primeiro contrato: 24/11/2009
- Prazo dos contratos: 31/12/2043
- Garantia: *Clean*
- Saldo Total em aberto em 13/06/2018: R$ 405,00

Tipo de Operação: Cartão Safra Visa Empresarial - Crédito
- Data de Início do primeiro contrato: 04/01/2018
- Prazo dos contratos: 31/12/2043
- Garantia: *Clean*
- Saldo Total em aberto em 13/06/2018: R$ 203,00

Tipo de Operação: Cartão Safra Visa Empresarial - Crédito
- Data de Início do primeiro contrato: 11/11/2015
- Prazo dos contratos: 31/12/2043
- Garantia: *Clean*
- Saldo Total em aberto em 13/06/2018: R$ 5.222,00

Tipo de Operação: Cartão Safra Visa Empresarial - Crédito
- Data de Início do primeiro contrato: 13/04/2006
- Prazo dos contratos: 31/12/2043
- Garantia: *Clean*
- Saldo Total em aberto em 13/06/2018: R$ 68,00

Tipo de Operação: Cartão Safra Visa Empresarial - Crédito
- Data de Início do primeiro contrato: 07/07/2011
- Prazo dos contratos: 31/12/2043
- Garantia: *Clean*
- Saldo Total em aberto em 13/06/2018: R$ 505,00

Na data deste Prospecto, a Devedora e a Cedente não possuem quaisquer outras relações relevantes, assim como as sociedades dos respectivos grupos. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Devedora e a Cedente, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Entre a Devedora e o Agente Fiduciário e Instiuição Custodiante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a Devedora, na data deste Prospecto Definitivo, não mantém operações de empréstimo e/ou financiamento, qualquer vínculo societário ou qualquer outro relacionamento ou situação com o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.
.

Entre a Devedora e o Escriturador

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a Devedora, na data deste Prospecto Definitivo, não mantém operações de empréstimo e/ou financiamento, qualquer vínculo societário ou qualquer outro relacionamento ou situação com o Escriturador que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, sem prejuízo das informações indicadas no item abaixo, uma vez que o Escriturador e o Banco Liquidante fazem parte do mesmo conglomerado econômico.

Entre a Devedora e o Banco Liquidante

Na data deste Prospecto, a Devedora é devedora do Banco Liquidante e seu respectivo conglomerado econômico na operação financeira destacada abaixo:

Tipo de Operação: CCB
- Data de Emissão: 19/12/2014
- Data de Vencimento: 06/01/2025
- Taxa de Juros: 96,58% da Taxa DI a.a.
- Garantia: Cessão Fiduciária de Quotas de Fundo de Investimento
- Saldo Total em aberto em 13/06/2018: R$219.757.236,23

Na data deste Prospecto, a Devedora e o Banco Liquidante não possuem quaisquer outras relações relevantes, assim como as sociedades dos respectivos grupos. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Devedora e o Banco Liquidante, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Entre o Agente Fiduciário e o Escriturador

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Agente Fiduciário, na data deste Prospecto Definitivo, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Escriturador e as sociedades de seu conglomerado econômico.

Não existe relacionamento societário entre o Escriturador e o Agente Fiduciário.

Entre o Agente Fiduciário e o Banco liquidante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Agente Fiduciário, na data deste Prospecto Definitivo, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Banco Liquidante e as sociedades de seu conglomerado econômico.

Não existe relacionamento societário entre o Banco Liquidante e o Agente Fiduciário.

Potenciais conflitos de interesses entre as Partes

Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação, coordenação e distribuição da presente Oferta, descritas nesta Seção "Relacionamentos", e pelo fato da Cedente e o Safra pertencerem ao mesmo grupo econômico, não há outras potenciais situações que possam ensejar conflito de interesses.

ANEXO I	-	APROVAÇÕES SOCIETÁRIAS DA EMISSORA
ANEXO II	-	DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
ANEXO III	-	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
ANEXO IV	-	DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 400
ANEXO V	-	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 400
ANEXO VI	-	DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO NOS TERMOS DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 400
ANEXO VII	-	CCB
ANEXO VIII	-	ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI
ANEXO IX	-	CONTRATO DE CESSÃO
ANEXO X	-	TERMO DE SECURITIZAÇÃO
ANEXO XI	-	CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
ANEXO XII	-	ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA
ANEXO XIII	-	RELATÓRIO DEFINITIVO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO
ANEXO XIV	-	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA RELATIVAS AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31.12.2016 E EM 31.12.2017

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

APROVAÇÕES SOCIETÁRIAS DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP

ÁPICE SECURITIZADORA S.A
CNPJ/MF nº 12.130.744/0001-00
NIRE: 35.300.444.957

JUCESP PROTOCOLO
0.529.366/18-6

ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA REALIZADA EM 24 DE MAIO DE 2018.

1. DATA, HORA E LOCAL: Aos 24 (vinte e quatro) dias do mês de maio de 2018, às 10:00 horas, Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04.506-000, sede da **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.** ("Companhia").

2. CONVOCAÇÃO E QUORUM: Dispensada pelos presentes a realização de convocação considerando a presença da totalidade dos diretores eleitos da Companhia.

3. MESA: Presidente: Sr. Fernando Cesar Brasileiro e Secretário: Sr. Rodrigo Henrique Botani.

4. ORDEM DO DIA: **(i)** aprovar a emissão de 400.000 (quatrocentos mil) certificados de recebíveis do imobiliários da 103ª Série da 1ª emissão da Companhia ("CRI" e "Emissão", respectivamente), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais) na data de emissão dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização ("Data de Emissão"), perfazendo o montante total de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), os quais serão objeto de distribuição pública, sob regime de garantia firme de colocação, nos termos da Instrução nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Oferta"), nos termos e condições a serem definidos no "*Termo de Securitização da 103ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"). Os CRI têm como lastro em todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios., 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 Av. Albert Einstein, nº 627, Morumbi, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.765.823/0001-30 ("Direitos Creditórios" e "Devedora", respectivamente), por força da emissão de 1 (uma) Cédula de Crédito Bancário com valor nominal de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) ("CCB"), em favor do Banco Safra S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 2.100, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 58.160.789/0001-28 ("Cedente"); e **(ii)** deliberar sobre a autorização para que a Diretoria da Companhia **(a)** contrate as instituições intermediárias para realizar a Oferta; **(b)** contrate todos os prestadores de serviços relacionados à Emissão e à Oferta; e **(c)** assine todos os documentos referentes à Emissão e à Oferta.

5. DELIBERAÇÕES Foram aprovadas na íntegra, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, todas as deliberações previstas na ordem do dia acima, a saber:

5.1. A aprovação da Emissão e da Oferta, com as seguintes características:

a) Emissão: 1ª (primeira) emissão da Companhia;

b) Série: 103ª série;

c) Quantidade de CRI: 400.000 (quatrocentos mil) CRI;

d) Valor Total da Emissão: R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais);

e) Valor Nominal Unitário: R$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;

f) Data de Emissão: a ser definida no Termo de Securitização;

g) Data de Vencimento: a ser definida no Termo de Securitização;

h) Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ('B3") e/ou pelo segmento CETIP UTVM da B3 ("B3 (Segmento CETIP UTVM)" e conforme o caso e considerando a localidade de depósito eletrônico dos ativos na B3 e/ou na B3 (Segmento CETIP UTVM). Será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome do titular de CRI emitido pela B3 e/ou pela B3 (Segmento CETIP UTVM), enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3 e/ou na B3 (Segmento CETIP UTVM), conforme o caso. Adicionalmente, caso aplicável, será considerado comprovante, extrato emitido pelo escriturador dos CRI com base nas informações prestadas pela B3 e/ou B3 (Segmento CETIP UTVM), conforme o caso;

i) Atualização Monetária: Não será devida aos titulares de CRI qualquer tipo de atualização ou correção monetária do Valor Nominal Unitário;

j) Remuneração: Desde a data de integralização dos CRI ("Data de Integralização ") ou a Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, conforme o caso, sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao " "percentual, a ser definido em Procedimento de *Bookbuilding*, e, em qualquer caso, limitado a 97,50% (noventa e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento), da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, over "extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.cetip.com.br) ("Taxa DI"), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis ("Remuneração ");

k) Pagamento da Remuneração: A Remuneração será paga semestralmente, nas datas a serem indicadas no Termo de Securitização ("Datas de Pagamento da Remuneração ");

l) Amortização Programada: Não haverá amortização programada dos CRI, sendo o Valor Nominal Unitário devido integralmente na Data de Vencimento, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária e Resgate Obrigatório dos CRI estabelecidas no Termo de Securitização;

m) Demais características: As demais caraterísticas da Emissão e da Oferta seguirão descritas no Termo de Securitização.

5.2. A autorização para que a Diretoria da Companhia **(a)** contrate as instituições intermediárias para realizar a Oferta; **(b)** contrate todos os prestadores de serviços relacionados à Emissão e à Oferta; e **(c)** assine todos os documentos referentes à Emissão e à Oferta.

JUCESP

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, a sessão foi suspensa para lavratura da presente ata, que foi lida, aprovada e assinada por todos, dela se tirando cópias autênticas para os fins legais. Mesa: Fernando Cesar Brasileiro (Presidente); Rodrigo Henrique Botani (Secretário).

São Paulo, 24 de maio de 2018.

FERNANDO CESAR BRASILEIRO
Presidente da Mesa

RODRIGO HENRIQUE BOTANI
Secretário

JUCESP
13 JUN 2018
SEDE

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO
JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
279.160/18-5
FLÁVIA R. BELLI TEIXEIRA GOMES
SECRETÁRIA GERAL

JUCESP

JUCESP
ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/MF nº 12.130.744/0001-00
NIRE: 35.300.444.957

JUCESP PROTOCOLO
0.620.479/18-8

ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA REALIZADA EM 14 DE JUNHO DE 2018.

1. DATA, HORA E LOCAL: Aos 14 (quatorze) dias do mês de junho de 2018, às 10:00 horas, Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04.506-000, sede da **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.** ("Companhia").

2. CONVOCAÇÃO E QUORUM: Dispensada pelos presentes a realização de convocação considerando a presença da totalidade dos diretores eleitos da Companhia.

3. MESA: Presidente: Sr. Fernando Cesar Brasileiro e Secretário: Sr. Rodrigo Henrique Botani.

4. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre a **(i)** rerratificação da Ata de Reunião da Diretoria, realizada em 24 de maio de 2018, às 10:00 horas ("Reunião da Diretoria 24.05.2018"), registrada na JUCESP sob o nº 279.160/18-5, em sessão de 13/06/2018, que, dentre outros, deliberou e aprovou a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 103ª Série da 1ª emissão da Companhia ("CRI" e "Emissão", respectivamente), os quais serão objeto de distribuição pública, sob regime de garantia firme de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Oferta"), nos termos e condições a serem definidos no "*Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 103ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"), de forma a retificar a "Remuneração", o "Pagamento da Remuneração" e a "Amortização Programada"; **(ii)** ratificação das demais deliberações previstas na Reunião da Diretoria 24.05.2018, cujo teor não tenha sido alterado por este instrumento, as quais permanecerão integralmente vigentes; e **(iii)** autorização à Diretoria da Companhia para que esta adote todas as medidas necessárias à realização e formalização do item (i) acima.

5. DELIBERAÇÕES Foram aprovadas na íntegra, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, todas as deliberações previstas na ordem do dia acima, a saber:

5.1. Rerratificar a Reunião da Diretoria 24.05.2018, registrada na JUCESP sob o nº 279.160/18-5, em sessão de 13/06/2018, de formar a retificar a "Remuneração", o "Pagamento da Remuneração" e a "Amortização Programada", nos termos abaixo:

j) Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário incidirão juros remuneratórios correspondentes a determinado percentual, a ser definido em Procedimento de Bookbuilding, a ser realizado no âmbito da Oferta, e, em qualquer caso, limitado à taxa máxima de 100,00% (cem por cento), da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, over "extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3 (Segmento CETIP UTVM), no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.cetip.com.br) ("Taxa DI"), e à taxa mínima de 97,00% (noventa e sete por cento) da variação acumulada da Taxa DI ("Remuneração dos CRI"), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, desde a Data de Integralização

ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a fórmula constante do Termo de Securitização;

k) *Pagamento da Remuneração: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga semestralmente a partir da Data de Emissão, nas datas de pagamento a serem previstas no Anexo I do Termo de Securitização;*

l) *Amortização: em 8 (oito) parcelas, nas datas de pagamento a serem previstas no Anexo I do Termo de Securitização;*

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, a sessão foi suspensa para lavratura da presente ata, que foi lida, aprovada e assinada por todos, dela se tirando cópias autênticas para os fins legais. Mesa: Fernando Cesar Brasileiro (Presidente); Rodrigo Henrique Botani (Secretário).

São Paulo, 14 de junho de 2018.

FERNANDO CESAR BRASILEIRO
Presidente da Mesa

RODRIGO HENRIQUE BOTANI
Secretário

ARLEY CUSTÓDIO FONSECA
Diretor

JUCESP
06 JUL 2018
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO
JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
FLÁVIA R. BRITTO GONÇALVES
SECRETÁRIA GERAL
317.140/18-8
JUCESP

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56
DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÁPICE

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM
Rua Sete de Setembro, nº 111 – 3º andar
Rio de Janeiro – RJ

At.: **Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SRE**
Sr. Dov Rawet
Gerência de Registro 1 – GER-1
Sr. Raul de Campos Cordeiro

A **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.130.744/0001-00 ("Emissora"), no âmbito da distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários da 103ª série da 1ª emissão ("CRI" e "Oferta", respectivamente), a ser realizada pela Emissora, tendo por coordenador líder o **BANCO J. 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 Av. Paulista, nº 2.150, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.017.677/0001-20 ("Coordenador Líder") **DECLARA**, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e do item 15 do Anexo III da Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, ("Instrução CVM 414"), que durante todo o processo de distribuição dos CRI:

a) verificou a legalidade e a ausência de vícios na presente operação;

b) o prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") e o Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 103ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A. ("Termo de Securitização") contém, e o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI a serem ofertados, da Emissora e da Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

c) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414;

d) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

JURÍDICO ÁPICE

e) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 29 de junho de 2018.

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Nome: Fernando C. Brasileiro
Cargo: Diretor Presidente

Nome:
Cargo:

JURÍDICO ÁPICE

ANEXO III

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56
DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Safra

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM
Rua Sete de Setembro, n.º 111 – 3º andar
Rio de Janeiro – RJ

At.: **Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SRE**
Sr. Dov Rawet
Gerência de Registro 1 – GER-1
Sr. Raul de Campos Cordeiro

O **Banco J. 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 Av. Paulista, n.º 2.150, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.017.677/0001-20, neste ato representado na forma de seu estatuto social ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição financeira intermediária líder da distribuição pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 103ª série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. ("CRI", "Oferta" e "Emissora", respectivamente), nos termos dos parágrafos 1º e 5º do artigo 56 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM 400"), vem pela presente declaração dispor o quanto segue:

Considerando que:

(i) Os Coordenadores foram auxiliados por assessores legais na implementação da Emissão;

(ii) Foram disponibilizados pela Emissora e pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein ("Companhia"), devedora da cédula de crédito bancário que originou a cédula de crédito imobiliário da presente Oferta, os documentos que estes consideravam relevantes para a Emissão;

(iii) A Emissora e a Companhia confirmaram terem disponibilizado todos os documentos e informações consideradas relevantes para a Emissão e que esses documentos e informações são verdadeiros, corretos, completos e suficientes para os fins da Emissão.

O Coordenador Líder declara que, durante todo o processo de distribuição dos CRI:

a) o prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") contém e o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") conterá, as informações relevantes necessárias a respeito dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Companhia e quaisquer outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas,

consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

b) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 414.

São Paulo, 29 de junho de 2018.

BANCO J. SAFRA S.A.

Nome: Altamir Batista M.Silva
Cargo: Diretor

Nome:
Cargo: Hiromiti Mizusaki
Diretor

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.130.744/0001-00 ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 103ª série da 1ª emissão ("Emissão" e "CRI"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com os coordenadores da distribuição pública dos CRI, o agente fiduciário da Emissão e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no prospecto da Oferta e no Termo de Securitização (abaixo definido).

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 103ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, a ser celebrado entre a Emissora e o agente fiduciário da Emissão ("Termo de Securitização").

São Paulo, 29 de junho de 2018.

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Por:
Cargo: Fernando C. Brasileiro
Diretor Presidente

Por:
Cargo:

JURÍDICO ÁPICE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

O Banco J. 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 Av. Paulista, nº 2.150, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.017.677/0001-20, neste ato representado na forma de seu estatuto social ("Coordenador Líder"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários da 103ª série da 1ª emissão ("CRI") da Ápice Securitizadora S.A. ("Emissora" e "Emissão"), vem pela presente declaração dispor o quanto segue:

Considerando que:

(i) Os Coordenadores foram auxiliados por assessores legais na implementação da Emissão;

(ii) Foram disponibilizados pela Emissora e pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein ("Companhia"), devedora da cédula de crédito bancário que originou a cédula de crédito imobiliário da presente Oferta, os documentos que estes consideravam relevantes para a Emissão;

(iii) A Emissora e a Companhia confirmaram terem disponibilizado todos os documentos e informações consideradas relevantes para a Emissão e que esses documentos e informações são verdadeiros, corretos, completos e suficientes para os fins da Emissão.

O Coordenador Líder declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, o agente fiduciário da Emissão e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, além de ter agido, dentro de suas limitações, por ser instituição que atua na distribuição de valores mobiliários, com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas nos prospectos da oferta dos CRI e no Termo de Securitização (abaixo definido).

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 103ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora ("Termo de Securitização").

São Paulo, 29 de junho de 2018.

BANCO J. SAFRA S.A

Por:
Cargo: Altamir Batista M. Silva

Por:
Cargo: Hiromiti Mizusaki

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO NOS TERMOS DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Declaração do Agente Fiduciário

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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 4.200, bloco 8, ala B, salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o nº17.343.682/0001-38, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Agente Fiduciário"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de agente fiduciário no âmbito da emissão de certificados de recebíveis do imobiliários da 103ª Série da 1ª Emissão ("CRI") da Ápice Securitizadora S.A. ("Emissora" e "Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização

São Paulo, 29 de junho de 2018.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Por: Camila de Souza
Cargo: Procuradora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

CCB

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO
N.º 645139-3

I – PREÂMBULO

Quadro I – EMITENTE DA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO		
Nome: SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA HOSPITAL ALBERT EINSTEIN ("Emitente") **CNPJ/MF:** 60.765.823/0001-30 **Endereço:** Avenida Albert Einstein, nº 627 **Cidade:** São Paulo	**Estado:** SP	**CEP:** 05652-000
E-mail: rodrigo.garcia@einstein.br	**Telefone:** (11) 2151-6043	

Quadro II – CARACTERÍSTICAS DA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO		
VALOR DO PRINCIPAL: R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) ("Valor do Principal").	**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 97,00% (noventa e sete 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 pelo segmento CETIP da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3" e "B3 (Segmento CETIP UTVM)", respectivamente), no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br) ("Taxa DI"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos desde a Data de Desembolso, ou última data de pagamento de juros, conforme o caso,	**DATA DE EMISSÃO:** 27 de julho de 2018 **DATA DE DESEMBOLSO:** Em até 2 (dois) Dias Úteis após o cumprimento das Condições Suspensivas para Desembolso (conforme definidas na Cláusula 2, Parágrafo Quarto) ("Data de Desembolso"). **LOCAL DE EMISSÃO:** São Paulo **PRAÇA DE PAGAMENTO:** São Paulo
TRIBUTOS: Aos novos tributos e eventuais majorações dos já existentes, aplica-se o disposto na "Cláusula 13 – Do Pagamento de Tributos".		**VENCIMENTO DESTA CÉDULA:** As "Datas de Pagamento" da tabela constante do Anexo I, observadas a "Cláusula 1 – Da Promessa de Pagamento", a "Cláusula 7 – Da Oferta de Pagamento Antecipada" e a "Cláusula 8 – Do Vencimento

VIA NEGOCIÁVEL

	até a data do efetivo pagamento desta Cédula ("Juros"). **DESPESAS** Despesas de registro e formalização desta Cédula conforme "Cláusula 12 – Das Despesas".	Antecipado".

Quadro III – GARANTIAS

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre esta CCB.

Quadro IV – CONTA CORRENTE PARA LIBERAÇÃO

Banco	**Agência**	**Nº da Conta Corrente**
Banco Safra S.A.	0093-9 (Einstein)	100.001-7

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 Anexo III abaixo, para a construção e desenvolvimento de empreendimento imobiliário ("Empreendimento Lastro") no imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, constituídos pelos lotes nºs 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15, todos da quadra nº 83 do loteamento denominado Jardim Leonor, localizado no 30º Subdistrito Ibirapuera, objeto das matrículas nºs 84.813, 124.773, 124.774, 124.775, 124.776, 124.777, 124.778, 124.779, 109.875, 101.810, 68.812, 62.457, 11.871, 10.146, 242.192 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, SP ("Imóvel") no qual **não** está incluído o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Emitente referentes à aquisição do Imóvel e ao desenvolvimento do Empreendimento Lastro.

Quadro VI – CONSIDERANDOS

CONSIDERANDO QUE, a fim de viabilizar o desenvolvimento do Empreendimento 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, nº 2.100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.160.789/0001-28 ("Safra" ou, assim como qualquer endossatário ou cessionário desta Cédula, adiante referido como "Credor"), e o Safra pretende conceder financiamento nos termos desta Cédula de Crédito Bancário n.º 645139-3 ("Cédula" ou "CCB");

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 da 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 na CCB (em conjunto, "Crédito Imobiliário");

CONSIDERANDO QUE o Safra pretende emitir 1 (uma) cédula de crédito imobiliário ("CCI"), sem garantia real imobiliária, para representar integralmente o Crédito Imobiliário, nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma*

VIA NEGOCIÁVEL

Escritural", a ser celebrado entre o Safra 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, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38, na qualidade de instituição custodiante ("Pentágono");

CONSIDERANDO QUE o Safra pretende ceder o Crédito Imobiliário representado pela CCI para a Ápice Securitizadora S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Securitizadora"), por meio do "*Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a Emitente, o Safra e a Securitizadora ("Contrato de Cessão");

CONSIDERANDO QUE a Securitizadora, por sua vez, pretende adquirir o Crédito Imobiliário, representado integralmente pela CCI, para utilizá-lo como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 103ª série de sua 1ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), de acordo com o "*Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 103ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"), a ser celebrado entre a Securitizadora e a Pentágono, neste caso atuando na qualidade de agente fiduciário;

CONSIDERANDO QUE, em virtude da cessão à Securitizadora do Crédito Imobiliário representado integralmente pela CCI, a Emitente alienará fiduciariamente, em favor da Securitizadora, o Imóvel ("Alienação Fiduciária" ou "Garantia"), por meio do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia*", a ser celebrado entre a Emitente e a Securitizadora ("Contrato de Alienação Fiduciária"), em garantia do pagamento integral e tempestivo (i) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas ao Crédito Imobiliário; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão dos CRI, da CCB e da CCI, inclusive, mas não exclusivamente, para fins de cobrança do Crédito Imobiliário e excussão da Garantia, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos (em conjunto, "Obrigações Garantidas"); e

CONSIDERANDO QUE a Emitente pretende contratar o Banco J. Safra S.A. instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.150, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.017.677/0001-20 ("Coordenador Líder") e o BB – Banco de Investimento S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, n.º 105, 36º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 24.933.830/0001-30 ("BB-BI" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores") para realizarem a distribuição pública dos CRI, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor, da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor, e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes ("Oferta"), por meio do "*Contrato de Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 103ª Série da 1ª (Primeira) Emissão da Ápice Securitizadora S.A.*" celebrado em 14 de junho de 2018 entre a Securitizadora, os Coordenadores, o Credor e a Emitente ("Contrato de Distribuição").

A Emitente RESOLVE emitir esta Cédula de acordo com os termos e condições abaixo.

II – CLÁUSULAS

VIA NEGOCIÁVEL

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 3 desta Cédula ("Dívida").

CLÁUSULA 2. Do Objeto e Liberação do Crédito – O objeto desta Cédula é a concessão, pelo Safra, 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 8, alínea "ii" desta Cédula.

Parágrafo Primeiro – Os recursos líquidos obtidos pela Emitente por meio desta Cédula serão destinados pela Emitente, até a Data de Vencimento, conforme abaixo definida, nos termos do cronograma constante do Anexo III abaixo, para o financiamento direto para a construção e desenvolvimento do Empreendimento Lastro no Imóvel, conforme previsto no Quadro V acima. Os recursos líquidos obtidos pela Emitente por meio desta Cédula somente serão destinados para despesas iniciadas a partir da Data de Desembolso da CCB e da data de integralização dos CRI, não estando incluído qualquer reembolso de despesas incorridas e desembolsadas pela Emitente anteriormente à referida data, incluindo, mas não se limitando a, custos relacionados à aquisição do Imóvel e custos relacionados ao desenvolvimento do Empreendimento Lastro, sendo que a comprovação de utilização da totalidade dos recursos líquidos obtidos por meio da emissão desta Cédula nos termos deste Parágrafo deverá ocorrer até a data de vencimento dos CRI.

Parágrafo Segundo – Tendo em vista a obrigação da Pentágono em verificar, ao longo do prazo dos CRI, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido por meio da Oferta para o Empreendimento Lastro, a Emitente encaminhará à Pentágono, com cópia para a Securitizadora, trimestralmente, até os dias 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro de cada ano, a partir da primeira data de integralização dos CRI (até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos), (i) um relatório acerca da aplicação da destinação dos recursos oriundos da CCB no período, no formato constante do Anexo II desta CCB ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado ao Empreendimento Lastro até o último dia do mês anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e (ii) se assim solicitado, enviará, no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da solicitação, os respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos para o Empreendimento Lastro (notas fiscais, notas de débito e faturas, por exemplo).

Parágrafo Terceiro – Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos documentos comprobatórios previstos acima, a Pentágono será responsável por acompanhar, até a data de vencimento dos CRI, com base exclusivamente no Relatório de Verificação, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Emitente na forma do Quadro V do Preâmbulo e do Parágrafo Segundo acima, sendo que referida obrigação se

NEGOCIÁVEL

extinguirá quando da comprovação, pela Emitente, da utilização da totalidade dos recursos líquidos obtidos com a emissão desta Cédula nos termos do Quadro V do Preâmbulo e do Parágrafo Primeiro acima.

Para fins do disposto no presente Parágrafo, as Partes desde já concordam que a Pentágono limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais constantes do modelo do Relatório de Verificação, nos termos do Anexo II da presente CCB, bem como dos demais documentos comprobatórios eventualmente solicitados. A Pentágono não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes do Relatório de Verificação, ou ainda em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do referido Relatório de Verificação.

Sem prejuízo do dever de diligência, a Pentágono assumirá que as informações e os documentos mencionados no Parágrafo Segundo acima encaminhados pela Emitente ou por terceiros a seu pedido são verdadeiros e não foram objeto de fraude ou adulteração.

Parágrafo Quarto – O financiamento ora contratado será efetivado em um único desembolso, no 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 das vias não negociáveis 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 verdadeiras, suficientes, corretas e completas 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 para a celebração do Contrato de Cessão, do Contrato de Alienação Fiduciária e dos demais documentos da emissão dos CRI ("Documentos da Operação"), bem como assunção das respectivas obrigações destes decorrentes;

(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 da CCB, da celebração do Contrato de Cessão, do Contrato de Distribuição e/ou do Contrato de Alienação Fiduciária;

VIA NEGOCIÁVEL

(vii) manutenção das declarações e dos compromissos prestados ou assumidos nesta Cédula, conforme o caso, pela Emitente;

(viii) celebração e registro do Contrato de Cessão no Registro de Títulos e Documentos competente;

(ix) prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária no Registro de Imóveis competente; e

(x) divulgação do anúncio de início da Oferta, na forma prevista na legislação aplicável.

Parágrafo Quinto – Caso qualquer uma das Condições Suspensivas para Desembolso não seja verificada ou expressamente renunciada pelo Safra, 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 alterada, estando o Credor desobrigado a realizar o desembolso.

Parágrafo 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 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 Safra a crédito da Emitente, conforme previsto no Quadro II do Preâmbulo, caracterizará a efetivação do empréstimo contratado nesta Cédula.

Parágrafo Oitavo – A Emitente declara que não tomou e não tomará quaisquer outras fontes ou modalidades de financiamentos cuja destinação de recursos seja a mesma destinação dos recursos decorrentes desta Cédula, nos termos do Quadro V do Preâmbulo acima, exceto na hipótese de os recursos decorrentes desta Cédula não serem suficientes à consecução do Empreendimento Lastro, hipótese em que a Emitente poderá contratar financiamento adicional de recursos necessários à conclusão do Empreendimento Lastro.

Parágrafo Nono – A Emitente, adicionalmente, declara que a soma dos recursos captados ou a serem captados pela Emitente por meio desta Cédula ou de outras modalidades de financiamento para o desenvolvimento do Empreendimento Lastro não excederá o custo total da consecução do Empreendimento Lastro.

Parágrafo Décimo – A Emitente compromete-se, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos decorrentes desta Cédula, única e exclusivamente, na consecução do Empreendimento Lastro. Na hipótese do Credor ser exigido por autoridade competente a

NÃO NEGOCIÁVEL

comprovar a destinação do financiamento objeto desta Cédula, a Emitente enviará ao Credor os documentos (contratos, notas fiscais, faturas, recibos, dentre outros) e informações necessários para a comprovação da utilização da totalidade dos recursos desembolsados na forma aqui prevista, em até 15 (quinze) dias contados da respectiva solicitação do Credor, 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.

CLÁUSULA 3. Da Amortização, Dos Encargos e Demais Acréscimos Financeiros – O saldo devedor do Valor do Principal será amortizado nos meses de fevereiro e agosto 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 14 de fevereiro de 2022 e a última em 14 de agosto de 2025 ("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.

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 geral dos titulares de CRI para deliberar, observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração da CCB e, consequentemente, 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

VIA NEGOCIÁVEL

geral deverá instruir a Securitizadora quanto ao novo parâmetro da remuneração da CCB, e consequentemente dos CRI, a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração da CCB e, consequentemente, dos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à CCB 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, 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 geral prevista acima, referida assembleia geral 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, consequentemente, aos CRI, previstas na presente Cédula e no Termo de Securitização, respectivamente.

Parágrafo Sexto – Caso, na Assembleia Geral prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração da CCB, e consequentemente dos CRI, a Emitente deverá realizar o pagamento total antecipado desta CCB no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia geral prevista acima 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 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:

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

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:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n_{DI}} \left[1 + TDI_k \times p\right]$$

Sendo que:
k = número de ordem de TDIk, variando de 1 (um) até n_{DI};
n_{DI} = número total de Taxas DI, sendo "n_{DI}" um número inteiro;
p = 97,00% (noventa e sete por cento);

NÃO NEGOCIÁVEL

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 $\left[1+(TDI_k \times p)\right]$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores diários $\left[1+(TDI_k \times p)\right]$ 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.

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 1 (um) Dia Útil.

"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, conforme definida no Anexo I, deverá ser acrescido, aos Juros devidos, um valor equivalente ao produtório de 1 (um) Dia Útil que antecedem 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.

NÃO NEGOCIÁVEL

CLÁUSULA 4. Da Forma de Pagamento – A Emitente pagará a Dívida até às 14:00 horas, 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 em conta a ser indicada pelo Agente de Cobrança (conforme abaixo definido).

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 no Contrato de Cessão, as funções de Agente de Cobrança 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-ão automaticamente prorrogadas a Data de Pagamento de qualquer obrigação até o primeiro Dia Útil subsequente, caso tal Datas de Pagamento não sejam 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 e para fins de cálculo da remuneração e saldo devedor, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.

CLÁUSULA 5. Da Disponibilização de Extratos – Em cumprimento ao disposto no Parágrafo Segundo do artigo 28 da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, 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 inciativa 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

VIA NEGOCIÁVEL

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, 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 2 (dois) 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 6. 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. Os pagamentos dos valores devidos em razão desta Cédula, caso não sejam realizados por meio de transferência eletrônica permitida pelo BACEN e/ou TED (Transferência Eletrônica Disponível), nos termos da Cláusula 4 acima, serão efetuados no endereço do Agente de Cobrança.

CLÁUSULA 7. Da Oferta de Pagamento Antecipado da CCB – A Emitente poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a partir de 14 de agosto de 2019, oferta de pagamento antecipado da totalidade do saldo devedor da CCB, desde que condicionada à aceitação por parte dos titulares de CRI, 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 à Pentágono 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, 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 à Pentágono e ao Credor a realização do pagamento antecipado, conforme os critérios estabelecidos na Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado da CCB;

VIA NEGOCIÁVEL

e (b) com antecedência mínima de até 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do pagamento antecipado, comunicar à B3 (Segmento CETIP UTVM) 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 (Segmento CETIP UTVM) caso a CCB esteja registrada na B3 (Segmento CETIP UTVM).

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 8. 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 1 (um) Dia Útil;

(v) dar 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;

VIA NEGOCIÁVEL

(vi) inadimplemento ou vencimento antecipado, 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$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, não sanado no prazo previsto no respectivo contrato;

(vii) ocorrência de (i) insolvência da Emitente ou qualquer evento análogo; (ii) pedido de declaração de insolvência da Emitente ou qualquer evento análogo formulado por terceiros e não elidido no prazo legal; ou (iii) liquidação, dissolução ou extinção da Emitente;

(viii) alteração do seu objeto disposto nos documentos constitutivos da Emitente, sem o consentimento prévio do Credor, que modifique substancialmente as atividades atualmente por ela praticadas;

(ix) venda ou transferência de ativos relevantes da Emitente para terceiros, de valor superior ou equivalente a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Emitente de acordo com a última demonstração financeira anual divulgada;

(x) 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$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas;

(xi) se a Emitente ceder ou transferir quaisquer de suas obrigações decorrentes desta Cédula e/ou dos demais Documentos da Operação, sem autorização do Credor;

(xii) caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade do Crédito Imobiliário originário desta Cédula e/ou quaisquer dos demais Documentos da Operação seja questionada judicialmente pela Emitente e/ou quaisquer de suas partes relacionadas;

(xiii) em caso de decisão judicial declarando ilegítimo, inexistente, inválido, ineficaz ou inexigível o Crédito Imobiliário originário desta Cédula e/ou quaisquer dos demais Documentos da Operação, 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;

(xiv) cisão, fusão, incorporação da Emitente e/ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Emitente, sem prévia autorização do Credor;

(xv) a inobservância da Legislação Socioambiental, conforme previsto na Cláusula 17 abaixo, em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente conforme reconhecido em decisão administrativa ou judicial, bem como, se a Emitente

VIA NEGOCIÁVEL

incentivar, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo;

(xvi) não cumprimento da Legislação Anticorrupção por parte da Emitente, pela prática de ato ilícito reconhecido em decisão administrativa ou judicial; e

(xvii) demais eventos de vencimento antecipado automático previstos no Contrato de Alienação Fiduciária.

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) se quaisquer obrigações não pecuniárias assumidas pela Emitente, no âmbito desta Cédula e/ou dos demais Documentos da Operação forem inadimplidas, 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) protesto de títulos por cujo pagamento a Emitente seja responsável, ainda que na condição de garantidora, em valor individual ou agregado superior a R$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, sem que a sustação seja obtida no prazo legal;

(iii) se houver qualquer decisão judicial ou administrativa de cobrança e/ou execução contra a Emitente, por dívida líquida e certa, em valor individual ou agregado superior a R$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas;

(iv) 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 nos casos em que a renovação, o cancelamento, a revogação ou a suspensão do alvará ou licença esteja sendo discutida tempestivamente e de boa-fé pela Emitente em âmbito administrativo ou judicial;

(v) provarem-se falsas ou 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

(vi) demais eventos de vencimento antecipado não automático previstos no

VIA NEGOCIÁVEL

Parágrafo Segundo – Na ocorrência de qualquer um Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático, a não declaração do vencimento antecipado da CCB pelo Credor dependerá de deliberação prévia de assembleia geral 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 8 serão reajustados monetariamente, a cada ano partir da data 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 9. Do Atraso no Cumprimento de Obrigações – Não cumprida pontualmente qualquer das obrigações contidas nesta Cédula, inclusive na hipótese de vencimento antecipado da mesma, a Emitente ficará constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial e/ou extrajudicial por parte do Credor ou do Agente de Cobrança, 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 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 10. 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, desde que haja exigência feita pela

VIA NEGOCIÁVEL

autoridade fiscal nesse sentido, 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 11. Dos Honorários Advocatícios – No caso de haver necessidade de o Credor cobrar qualquer importância devida em razão desta Cédula, ainda que em habilitação de crédito ou execução contra devedor insolvente, a Emitente pagará ao Credor indenização pelos honorários advocatícios incorridos com os procedimentos judiciais e extrajudiciais movidos, estando limitados a 10% (dez por cento) do valor total devido para os procedimentos extrajudiciais.

CLÁUSULA 12. Das Despesas – Correrão por conta da Emitente todas e quaisquer despesas e encargos ordinários ou extraordinários, especialmente, porém não exclusivamente, as despesas com a cobrança desta Cédula, reconhecimento de firmas e inscrições e/ou registros cartorários, bem como qualquer outra despesa que o Credor seja obrigado a arcar relativamente a esta Cédula, desde que, para esta última hipótese, previamente aprovado pela Emitente, e que todas as despesas sejam evidenciadas através da apresentação de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento. Essas despesas serão pagas pela Emitente diretamente aos terceiros a quem forem devidas ou, se for o caso, ao Credor, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento, pela Emitente, do respectivo aviso de débito.

CLÁUSULA 13. 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. A Emitente não 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, ficando desde já estabelecido que caso qualquer cancelamento de isenção ou de imunidade tributária com relação ao CRI seja decorrente de fatos atribuíveis à Emitente e/ou a não destinação dos recursos decorrentes desta Cédula na forma da Cláusula 2, Parágrafos Primeiro, Segundo e Terceiro acima, a Emitente será responsável por pagar e/ou indenizar a Securitizadora, os titulares dos CRI e/ou quaisquer terceiros responsáveis pelo recolhimento de tais tributos em função do pagamento de valores

VIA NEGOCIÁVEL

daí decorrentes, nos termos da legislação aplicável.

Parágrafo Único – Conforme previsto nesta Cédula, o IOF, caso devido, será retido pelo Credor no momento da disponibilização dos recursos à Emitente.

CLÁUSULA 14. Do Endosso da CCB e da Cessão de Obrigações e do Crédito Imobiliário – A Emitente não poderá transferir as suas obrigações descritas nesta Cédula para terceiros sem o prévio e expresso consentimento por escrito do Credor.

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 descrito nos Considerandos constante do preâmbulo desta Cédula. Assim, a Emitente desde já autoriza o Credor a realizar o endosso translativo em preto desta CCB, bem como cessão em caráter definitivo ou *pro solvendo* 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 Safra e, em caso de cessão e endosso, também o Credor, a: (i) fornecer aos potenciais interessados em adquirir esta Cédula e à B3 (Segmento CETIP UTVM) 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 previstas nesta CCB passarão, se aplicável, para o eventual endossatário e cessionário. 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 da assinatura do Contrato de Cessão, a Securitizadora, o Safra e a Emitente reconhecerão que o termo "Credor", definido no Preâmbulo, passará a designar, exclusivamente, a Securitizadora, para todos os fins e efeitos e, consequentemente, todos os direitos e obrigações do Credor no âmbito da CCB serão automaticamente transferidos para a Securitizadora, incluindo, sem limitação, a administração e a cobrança do Creditório Imobiliário e a excussão da CCB, aqui previstas.

Parágrafo Quarto – A restrição da transferência das obrigações da Emitente descrita nesta Cédula, conforme o disposto no *caput* desta Cláusula 14, 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,

VIA NEGOCIÁVEL

hipótese em que o Agente de Cobrança deverá figurar como instituição registradora e depositária desta Cédula, responsável por sua guarda física. Nesse caso, o endosso fiduciário da Cédula será realizado para a instituição administradora do Sistema Eletrônico, e, consequente, 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 – Exceto se de outra forma informado, com antecedência mínima de 15 (quinze) Dias Úteis, pelo Credor à Emitente, todos os pagamentos previstos nesta Cédula deverão ser feitos diretamente ao Credor.

Parágrafo Sétimo – Qualquer alteração a esta Cédula somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito e assinada pelas partes, observada a Cláusula 23 abaixo.

CLÁUSULA 15. 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 16. 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 veracidade e exatidão 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

VIA NEGOCIÁVEL

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, 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 6.404/76.

CLÁUSULA 17. Da Responsabilidade Ambiental – A Emitente declara que respeita nesta data, e que respeitará por toda a vigência desta Cédula, a legislação e regulamentação trabalhista e ambiental, bem como declara que (i) suas atividades não incentiva a prostituição, tampouco utiliza ou incentiva mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringe direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente ("Legislação Socioambiental"); (ii) não foi condenada, até a presente data, definitivamente na esfera judicial ou administrativa por (a) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo, 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.

Parágrafo Primeiro – A Emitente obriga-se a cumprir com as obrigações oriundas da Legislação Socioambiental no que se refere ao Imóvel, 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 ao Imóvel.

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 17 (incluindo, mas não se limitando, aos documentos necessários para atestar o cumprimento da Legislação Socioambiental) e/ou quaisquer outras informações relativas a aspectos socioambientais relacionados à suas atividades.

VIA NEGOCIÁVEL

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 do Imóvel; e/ou (c) instauração e/ou existência de processo administrativo ou judicial relacionado a aspectos socioambientais envolvendo o Imóvel.

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 ao Imóvel, 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 18. Disposições Anticorrupção – As Partes se obrigam a, durante a vigência desta Cédula, respeitar a legislação que dispõe sobre o combate à corrupção, em especial a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada ("Lei nº 12.846/13"), declarando que não foram condenados definitivamente na esfera judicial ou administrativa por práticas listadas no artigo 5º da Lei nº 12.846/13.

CLÁUSULA 19. 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

VIA NEGOCIÁVEL

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, no Contrato de Cessão, 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 verdadeiras, válidas e não contêm qualquer falsidade ou inexatidão, tampouco omitem a existência de qualquer ato ou fato relevante, cujo conhecimento seja necessário para fazer com que as declarações prestadas não sejam enganosas, incompletas ou inválidas;

(ix) exceto pelas formalidades previstas nesta Cédula e nos demais Documentos da

VIA NEGOCIAVEL

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) exceto pela Alienação Fiduciária, 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 ele 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, na data de celebração do Contrato de Cessão, de qualquer alienação, cessão, transferência ou compromisso de alienação, cessão ou transferência, exceto pela cessão a

VIA NEGOCIAVEL

ocorrer nos termos Contrato de Cessão;

(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 ou nem se utilizará do Contrato de Cessão, 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 nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;

(xxi) até a presente data, não há identificado, sobre o Imóvel, 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 será afetado o Imóvel;

(xxii) até a presente data, não há identificado, sobre o Imóvel, 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, sendo certo que qualquer das questões mencionadas nesta alínea que venha a surgir será prontamente sanada pela Emitente, de forma que os Imóvel, conforme o caso, não será afetado;

(xxiii) na hipótese de existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas ao Imóvel, 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) o Imóvel está livre de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou

VIA NÃO SOCIÁVEL

qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetar adversamente o Crédito Imobiliário, sendo certo que, mediante o surgimento de qualquer dessas condições, a Emitente agirá prontamente para que seja imediatamente sanada, de forma que o Imóvel não será afetado; e

(xxv) o Crédito Imobiliário tem natureza imobiliária podendo ser objeto de securitização imobiliária e lastro de certificados de recebíveis imobiliários, na forma da Lei 9.514/97.

Parágrafo Primeiro – Para fins desta Cláusula, entende-se por "Documentos da Operação", os seguintes documentos em conjunto: (i) a presente Cédula, (ii) a Escritura de Emissão de CCI, (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária; (v) o Termo de Securitização, (vi) o Contrato de Distribuição, (vii) os boletins de subscrição dos CRI; (viii) os prospectos preliminar e definitivo da Oferta, e (ix) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.

CLÁUSULA 20. 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, ou (b) se por fax ou por correspondência eletrônica similar, quando enviados, tendo o recebimento sido devidamente confirmado, endereçados da seguinte forma:

Para a Emitente:

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1188 - 5º andar (Departamento de Operações Financeiras)
Jardim Paulistano - CEP 01452-001 - São Paulo, SP
At.: Sr. Rodrigo Garcia Rodrigues
Telefone: (11) 2151-6043
(11) 99913-4093
Correio Eletrônico: rodrigo.garcia@einstein.br

Para o Safra:

Banco Safra S.A
Av. Paulista, nº 2.100, Cerqueira César
São Paulo – SP, CEP 01310-930
At.: José Paulo Teixeira Scheliga
Tel.: (11) 3175-8059
E-mail: jose.scheliga@safra.com.br

CLÁUSULA 21. Dos Anexos – Os anexos e demais documentos emitidos nos moldes dos mesmos são partes integrantes desta Cédula.

CLÁUSULA 22. Do Sistema de Informações de Crédito (SCR) – A Emitente autoriza o

MINUTA

Credor, 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 das garantias prestadas; 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 23. Da Formalização e Aditamentos – Esta Cédula é emitida em 4 (quatro) vias, sendo que somente a primeira delas será negociável. As demais vias contêm a expressão "via não negociável".

Parágrafo Primeiro – 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 e via 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 Segundo – Qualquer alteração a esta CCB, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, nos termos e condições do Termo de Securitização, exceto nas hipóteses a seguir, em que tal alteração independerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, 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, B3 (Segmento CETIP UTVM), ANBIMA e/ou demais reguladores; (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou (iv) atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração da razão social, endereço e telefone, entre outros, inclusive aqueles previstos na Cláusula 19 e no Preâmbulo acima.

CLÁUSULA 24. 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

NÃO NEGOCIÁVEL

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 25 Título Executivo – A Emitente reconhece, ainda, que esta Cédula constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 28 da Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004.

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.

VIA NEGOCIÁVEL

CLÁUSULA 26. 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, 27 de julho de 2018.

* * * * *

VIA NEGOCIÁVEL

Página de Assinatura 1 de 3 da Cédula de Crédito Bancário n.º 645139-3 emitida em 27 de julho de 2018

EMITENTE:

SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA HOSPITAL ALBERT EINSTEIN

Nome:
Cargo:

Dr. Sidney Klajner
Presidente

Nome:
Cargo: Gilberto Maktas Melches
Vice-Presidente

VIA NEGOCIAÇÃO

Patricia Lpisnock Santos
Diretor Financeiro

Henrique Sutton de Sousa Neves
Diretor Geral

Rogéria Leoni Cruz
Diretora Jurídica

pp.

CREDOR / AGENTE DE COBRANÇA (SEM COOBRIGAÇÃO), ANTES DA OFERTA:

BANCO SAFRA S.A.

Nome: Altamir Batista M.Silva
Cargo:

Nome: Hiromiti Mizusaki
Cargo:

SAFRA JURIDICO

Página de Assinatura 3 de 3 da Cédula de Crédito Bancário n.º 645139-3 emitida em 27 de julho de 2018

Testemunhas:

Nome:
CPF/MF:

Mayra R. Santana Baca
RG.. 44.151.420-0
CPF.. 348.126.678-28

Nome: DENISE PERENPATO
CPF/MF: 17903288-00

VIA NEGOCIÁVEL

ANEXO I
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – Nº 645139-3 EMITIDA EM 27 DE JULHO DE 2018

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DO VALOR DO PRINCIPAL E JUROS

Ordem	Datas de Pagamento	Taxa de Amortização	Amortização	Remuneração
1	14/02/2019	-	NÃO	SIM
2	14/08/2019	-	NÃO	SIM
3	14/02/2020	-	NÃO	SIM
4	14/08/2020	-	NÃO	SIM
5	17/02/2021	-	NÃO	SIM
6	16/08/2021	-	NÃO	SIM
7	14/02/2022	12,5000%	SIM	SIM
8	15/08/2022	14,2857%	SIM	SIM
9	14/02/2023	16,6667%	SIM	SIM
10	14/08/2023	20,0000%	SIM	SIM
11	14/02/2024	25,0000%	SIM	SIM
12	14/08/2024	33,3333%	SIM	SIM
13	14/02/2025	50,0000%	SIM	SIM
14	14/08/2025	100,0000%	SIM	SIM

VIA NEGOCIÁVEL

ANEXO II
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – Nº 645139-3 EMITIDA EM 27 DE JULHO DE 2018

MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO

Relatório de Verificação

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/MF sob o n.º 60.765.823/0001-30 ("Emitente"), em cumprimento ao disposto na Cláusula 2, Parágrafo Segundo, da Cédula de Crédito Bancário n.º 645139-3, emitida pela Emitente em favor, inicialmente, do Banco Safra S.A. em 27 de julho de 2018 ("CCB"), 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:

Empreendimento Lastro	Valor Total aplicado no Empreendimento Lastro até o momento	Destinação dos Recursos (descrever em que etapa do projeto aplicou os recursos)

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 NEGOCIAÇÃO

ANEXO III
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – Nº 645139-3 EMITIDA EM 27 DE JULHO DE 2018

DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO LASTRO

Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado (R$)	Data Estimada	Lastro	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Centro de Ensino e Pesquisa	Imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, constituídos pelos lotes nºs 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15, todos da quadra nº 83 do loteamento denominado Jardim Leonor, localizado no 30º Subdistrito Ibirapuera	Matrículas nº 84.813, 124.773, 124.774, 124.775, 124.776, 124.777, 124.778, 124.779, 109.875, 101.810, 68.812, 62.457, 11.871, 10.146, 242.192 do 15º do Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, SP	100,00%	R$400.000.000,00	14/08/2023	Construção	Em andamento	Não	Não

VIA NEGOCIÁVEL

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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"), nos termos do artigo 38 da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"):

I. como emitente:

BANCO SAFRA S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 2.100, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 58.160.789/0001-28, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social ("Emitente"); e

II. como instituição custodiante:

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 4200, bloco 8, ala B, salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário dos CRI" 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 645139-3 ("CCB"), 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, com sede na Av. Albert Einstein, nº 627, Morumbi, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.765.823/0001-30, em 27 de julho de 2018 ("Devedora"), que é parte integrante, complementar e inseparável desta Escritura de Emissão de CCI.)

CONSIDERANDO QUE:

(A) a fim de viabilizar o desenvolvimento do Empreendimento Lastro (conforme abaixo definido), a Devedora emitiu a CCB em favor da Emitente no valor de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), em 27 de julho de 2018 ("Data de Emissão da CCB"), que passou a ser a titular do Crédito Imobiliário vinculados à CCB (conforme abaixo definido);

(B) a Emitente, na qualidade de titular do Crédito Imobiliário (conforme abaixo definido) 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;

(C) a Securitizadora (conforme abaixo definida) é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM, nos termos da Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414"), e tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e sua consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma do artigo 8º da Lei n.º 9.514; e

(D) a Emitente pretende ceder à Securitizadora o Crédito Imobiliário representado pela CCI, por meio do "*Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Emitente, a Securitizadora e a Devedora ("Contrato de Cessão") com o propósito de emitir os certificados de recebíveis imobiliários da 103ª série da 1ª emissão da Securitizadora ("CRI"), os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos da Lei nº 9.514, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, da Instrução CVM 414 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

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.

"Agente Fiduciário dos CRI": tem o significado previsto no preâmbulo.

"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/MF sob o n.º 09.346.601/0001-25.

"B3 (Segmento CETIP UTVM)": o segmento CETIP UTVM da B3, conforme acima definida.

"CCI": tem o significado previsto na Cláusula 2.1.

"CNPJ/MF": 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 alterada.

"COFINS": a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.

"Conta do Patrimônio Separado": a conta corrente de titularidade da Securitizadora nº 21397-1, mantida na agência nº 0350 do Itaú Unibanco S.A. que integra o patrimônio separado dos CRI.

"Contrato de Cessão": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Crédito Imobiliário": os direitos de crédito decorrentes da CCB emitida em favor 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, 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.

"CSLL": a Contribuição sobre o Lucro Líquido.

"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.

"Documentos da Operação": significam, em conjunto, (i) a CCB, ; (ii) a Escritura de Emissão de CCI, ; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária; (v) este Termo de Securitização, (vi) o Contrato de Distribuição, (vii) os Boletins de Subscrição dos CRI; (viii) os prospectos preliminar e definitivo da Oferta, e (ix) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.

"Escritura de Emissão de CCI": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Empreendimento Lastro": tem o significado previsto na Cláusula 3.16.

"IGP-M": o Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

"Instituição Custodiante": tem o significado previsto no preâmbulo.

"IRRF": o Imposto de Renda Retido na Fonte.

"ISS" o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.

"Legislação Anticorrupção": 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 de1998, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 e Decreto nº 8.420, de 21 de maio de 2015, conforme alteradas e conforme aplicáveis, ou quaisquer outras normas brasileiras destinadas a coibir quaisquer práticas de corrupção e lavagem de dinheiro.

"Lei nº 9.514": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Lei nº 10.931": a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.

"Partes": tem o significado previsto no preâmbulo.

"PIS": a Contribuição ao Programa de Integração Social.

"Securitizadora": a Ápice Securitizadora S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00.

"Sistema de Negociação": tem o significado previsto na Cláusula 3.6.

"Taxa DI": as taxas médias diárias 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 (Segmento CETIP UTVM), no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.cetip.com.br).

"Termo de Securitização": o "*Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 103ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.*", celebrado em 27 de julho de 2018, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, e seus aditamentos.

"Titular da CCI": tem o significado previsto na Cláusula 3.4.2.

"Valor Nominal": tem o significado previsto na Cláusula 3.3.

2. OBJETO

2.1 Por esta Escritura de Emissão de CCI, a Emitente, na qualidade de titular do Crédito Imobiliário oriundo da CCB, 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 é de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), que corresponde a 100% (cem por cento) do Crédito Imobiliário na Data de Emissão da CCI.

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.

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 (Segmento CETIP UTVM), e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pelo Sistema de Negociação não gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.4.3 Ocorrendo o disposto na Cláusula 3.21 abaixo, caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento de via original, 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 do Contrato de Cessão o pagamento de eventuais custos do Sistema de Negociação para a realização das referidas alterações.

3.5 *Documentos Comprobatórios*. A Instituição Custodiante será responsável pela guarda (custódia física) de uma via original desta Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada pelas Partes, a qual é aceita neste ato.

3.6 *Negociação*. Para fins de negociação, a CCI será registrada na B3 (Segmento CETIP UTVM) ("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 14 de fevereiro de 2022.

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 8 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 9, 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 *Imóvel Vinculado ao Crédito Imobiliário*. O imóvel vinculado ao Crédito Imobiliário é o empreendimento imobiliário indicado no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI ("Empreendimento Lastro").

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*. Após a cessão do Crédito Imobiliário e da CCI à Securitizadora, a Securitizadora utilizará a CCI, representativa do Crédito Imobiliário, como lastro na emissão dos CRI, nos termos da Lei nº 9.514.

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, de modo a refletir as referidas alterações,

bem como a proceder à respectiva alteração nos sistemas mantidos e administrados pela B3 (Segmento CETIP UTVM).

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.

4.1.1. Nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931, caso o Crédito Imobiliário venha a contar com garantia real imobiliária, a emissão da CCI será averbada na(s) matrícula(s) do imóvel(is) objeto da garantia real. Para tanto, as Partes celebrarão aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis após a constituição da referida garantia real para ajustar a CCI e comprovar que o título (ou) o direito passou a contar com a garantia real imobiliária. A Emitente apresentará a presente Escritura de Emissão de CCI para averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis após a data da assinatura do respectivo aditamento. A Emitente apresentará comprovante (i) de protocolo do pedido de averbação dentro de até 5 (cinco) dias após a sua realização, e (ii) de realização da averbação dentro de até 5 (cinco) dias após a sua conclusão.

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 no Contrato de Cessão, sendo que as despesas devidas até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI serão descontadas do pagamento do Valor da Cessão, conforme previsto na Cláusula 3.2. do Contrato de Cessão.

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, será devida parcela única no valor de R$3.800,00 (três mil e oitocentos reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI;

(ii) pela custódia da CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$2.250,00 (dois mil, duzentos e cinquenta reais), 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 anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IGP-M, 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, 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 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, 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 IGP-M, 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, 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, nos termos do *layout* disponibilizado pela 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, s custódia, a intermediação e a liquidação financeira da CCI.

6.2.3 A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações acima estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante 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 desta Escritura de Emissão de CCI ou dos demais Documentos da Operação.

6.2.4 A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma 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, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emitente elaborá-los, 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". 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:

BANCO SAFRA S.A
Av. Paulista, nº 2.100, 16º andar
São Paulo – SP, CEP 01310-930
At.: José Paulo Teixeira Scheliga
Tel.: (11) 3175-8059
E-mail: jose.scheliga@safra.com.br

(ii) para a Instituição Custodiante:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Avenida das Américas 4200, bloco 8, ala B, salas 302, 303 e 304
22640-102, Rio de Janeiro, RJ
At.: Marcelle Motta Santoro // Karolina Vangelotti // Marco Aurélio Ferreira
Telefone: (21) 3385-4565
Fax: (21) 3385-4046
Correio Eletrônico: registros@pentagonotrustee.com.br

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 considerada 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 nº 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, 806 e seguintes do Código de Processo Civil.

8.8 Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, considera-se "Dia Útil" (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária e para fins de cálculo da remuneração e saldo devedor, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.

8.9 Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, nos termos e condições do Termo de Securitização, exceto nas hipóteses a seguir, em que tal alteração independerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, 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, B3 (Segmento CETIP UTVM), ANBIMA e/ou demais reguladores; (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou (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, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não acarretem qualquer prejuízo aos titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos 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.

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.

Assim, certas e ajustadas, as Partes, obrigam-se por si e sucessores e firmam esta Escritura de Emissão de CCI em 3 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 27 de julho de 2018.

(As assinaturas seguem na página seguinte.)
(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

Pagina de assinatura 1 de 3 do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural", celebrado entre Banco Safra S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.

BANCO SAFRA S.A.

Nome:
Cargo: Altemir Batista M.Silva

Nome:
Cargo: Hiromiti Mizusum.

Pagina de assinatura 2 de 3 do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural", celebrado entre Banco Safra S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários".

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Nome: Marcélla S. Steinke
Cargo: CPF: 215.876.598-40
Procuradora

Pagina de assinatura 3 de 3 do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural", celebrado entre Banco Safra S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.

Testemunhas:

Nome: Carolina Marante Campos
RG: 3302716
CPF/MF: 144 161 37737

Nome: FERNANDO LUIZ SANTOS
RG: 5 501 744 9-7
CPF/MF: 376 635 000-59

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: 27 de julho de 2018 ("Data de Emissão da CCI")				
LOCAL DE EMISSÃO: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.							
SÉRIE	Única	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	Integral		
1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: Banco Safra S.A.							
CNPJ: 58.160.789/0001-28							
ENDEREÇO: Av. Paulista, 2.100							
COMPLEMENTO	16º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-930
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários							
CNPJ: 17.343.682/0001-38							
ENDEREÇO: Avenida das Américas 4200							
COMPLEMENTO	Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22640-102
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein							
CNPJ: 60.765.823/0001-30							
ENDEREÇO: Avenida Albert Einstein, nº 627							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05652-000
4. TÍTULO							
Cédula de Crédito Bancário n.º 645139-3, emitida pela Devedora, em 27 de julho de 2018 ("CCB").							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), calculado em 27 de julho de 2018.							
6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS							
O imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, constituídos pelos lotes nºs 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15, todos da quadra nº 83 do loteamento denominado Jardim Leonor, localizado no 30º Subdistrito Ibirapuera, objeto das matrículas nºs 84.813, 124.773, 124.774, 124.775, 124.776, 124.777, 124.778, 124.779, 109.875, 101.810, 68.812, 62.457, 11.871, 10.146, 242.192 do 15º do Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, SP.							

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	7 (sete) anos a partir da data de desembolso da CCB, vencendo-se, portanto, em 14 de agosto de 2025 ("Data de Vencimento").
ATUALIZAÇÃO E REMUNERAÇÃO:	Não haverá atualização monetária. Juros remuneratórios correspondentes a 97,00% (noventa e sete por cento) da variação acumulada da Taxa DI ("Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, desde a Data de Desembolso da CCB (conforme definido na CCB), ou última data de pagamento de juros, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor nominal unitário da CCB será amortizado em 8 (oito) parcelas, sendo elas devidas em, observado o disposto na CCB: 1. 14 de fevereiro de 2022; 2. 15 de agosto de 2022; 3. 14 de fevereiro de 2023; 4. 14 de agosto de 2023; 5. 14 de fevereiro de 2024; 6. 14 de agosto de 2024; 7. 14 de fevereiro de 2025; e 8. 14 de agosto de 2025.
PAGAMENTO DOS JUROS:	A Remuneração será paga semestralmente a partir da Data de Desembolso da CCB, nos meses de fevereiro e agosto de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 14 de fevereiro de 2019 e o último, na Data de Vencimento.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido na CCB.
JUROS DE MORA:	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, conforme definido na CCB.
8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA	
Não há.	

* * * * *

ANEXO IX

CONTRATO DE CESSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
Dra. Sylene M. Michaluat - Oficial Designada

02 AGO. 2018

MICROFILMAGEM
1985313

VERSÃO DE ASSINATURA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E OUTRAS AVENÇAS

Celebram este "*Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças*" ("Contrato"):

I. como cedente:

BANCO SAFRA S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 2.100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.160.789/0001-28, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social ("Cedente");

II. como cessionária:

ÁPICE SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cessionária"); e

III. como devedora:

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 Av. Albert Einstein, nº 627, Morumbi, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.765.823/0001-30, neste ato representada nos forma de seus documentos constitutivos ("Devedora" e, em conjunto com a Cedente e a Cessionária, "Partes", quando referidas coletivamente, e "Parte", quando referidas individualmente);

(Termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Contrato que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído na Cédula de Crédito Bancário n.º 645139-3, emitida pela Devedora em favor da Cedente em 27 de julho de 2018 ("CCB"), que é parte integrante, complementar e inseparável deste Contrato.)

Considerando que:

(A) a fim de viabilizar o desenvolvimento do Empreendimento Lastro, conforme definido abaixo, a Devedora emitiu a CCB em favor da Cedente por meio da qual se obrigou a pagar valor de principal de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), em 27 de julho de 2018 ("Data de Emissão da CCB"), que passou a ser a titular do Crédito Imobiliário (conforme definido abaixo) vinculado à CCB.

(B) a Cedente tem interesse em negociar os direitos de crédito decorrentes da CCB, 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, acrescidos da remuneração incidente sobre o valor do principal da CCB não amortizado, 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 CCI (conforme definido abaixo) e da CCB (em conjunto, "Crédito Imobiliário");

(C) nos termos da CCB, a Devedora comprometeu-se a utilizar os recursos obtidos com a emissão da CCB para o financiamento direto para a construção e desenvolvimento do empreendimento imobiliário ("Empreendimento Lastro") no imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, constituídos pelos lotes nºs 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15, todos da quadra nº 83 do loteamento denominado Jardim Leonor, localizado no 30º Subdistrito Ibirapuera, objeto das matrículas nºs 84.813, 124.773, 124.774, 124.775, 124.776, 124.777, 124.778, 124.779, 109.875, 101.810, 68.812, 62.457, 11.871, 10.146, 242.192 do 15º do Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, SP ("Imóvel"), no qual não está incluso o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora referentes à aquisição do Imóvel e ao desenvolvimento do Empreendimento Lastro;

(D) a Cedente emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário para representar a totalidade do Crédito Imobiliário ("CCI"), por meio do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*", celebrado nesta data entre a Cedente e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI");

(E) a Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM nos termos da Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414"), e tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e sua consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma do artigo 8º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei 9.514");

(F) em virtude da cessão do Crédito Imobiliário representado integralmente pela CCI à Cessionária, a Devedora alienará fiduciariamente, em favor da Cessionária, o Imóvel ("Alienação Fiduciária" ou "Garantia"), por meio do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia*", a ser celebrado entre a Devedora e a Cessionária ("Contrato de Alienação Fiduciária"), em garantia do

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 AGO. 2018
Dra. Sylene M. Michaluat - Oficial Designada
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7677

pagamento integral e tempestivo (i) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas ao Crédito Imobiliário; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão dos CRI, da CCB e da CCI, inclusive, mas não exclusivamente, para fins de cobrança do Crédito Imobiliário e excussão da Garantia, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos ("Obrigações Garantidas");

(G) a Cedente pretende ceder e a Cessionária pretende adquirir o Crédito Imobiliário conforme representado pela CCI, com o propósito de emitir os certificados de recebíveis imobiliários da 103ª série da 1ª emissão da Cessionária ("CRI"), os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 414 e da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta");

(H) o Banco J. Safra S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.150, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.017.677/0001-20, na qualidade de coordenador líder da Oferta ("Coordenador Líder"), em conjunto com o BB – Banco de Investimento S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, n.º 105, 36º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 24.933.830/0001-30 ("BB-BI" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores") são sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e foram contratadas pela Devedora para realizar a distribuição pública dos CRI por meio do "*Contrato de Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 103ª Série da 1ª (Primeira) Emissão da Ápice Securitizadora S.A.*", celebrado em 14 de junho de 2018 entre a Devedora, a Cessionária, a Cedente e os Coordenadores ("Contrato de Distribuição");

(I) a manutenção da existência, validade e eficácia dos Documentos da Operação (conforme definidos abaixo), de acordo com os seus respectivos termos e condições, é condição essencial da Oferta, sendo que a pontual liquidação, pela Cessionária, das obrigações assumidas nos CRI, encontra-se vinculada ao cumprimento, pela Devedora, de todas as suas respectivas obrigações assumidas nos Documentos da Operação, de que seja parte; e

(J) as Partes dispuseram de tempo e condições adequados para a avaliação e a discussão de todas as cláusulas deste Contrato, que é pautado pelos princípios da probidade e

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 AGO. 2018
Dra. Sylene M. Michaluat - Oficial Designada
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7677

da boa-fé.

Resolvem celebrar este Contrato, de acordo com os seguintes termos e condições:

1. DEFINIÇÕES

1.1 São considerados termos definidos, para os fins deste Contrato, no singular ou no plural, os termos a seguir, sendo que termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Contrato que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído na CCB.

"Alienação Fiduciária" ou "Garantia": tem o significado previsto no preâmbulo.

"ANBIMA": a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

"Assembleia Geral": a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Décima Quinta do Termo de Securitização.

"B3": B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado 48, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.346.601/0001-25.

"B3 (Segmento CETIP UTVM)": o segmento CETIP UTVM da B3, conforme acima definida.

"CCB": tem o significado previsto no preâmbulo.

"CCI": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Cedente": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Cessão": tem o significado previsto na Cláusula 2.1.

"Cessionária": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Código Civil": tem o significado previsto na Cláusula 2.1.3 abaixo.

"Código de Processo Civil": a Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.

"Condições Suspensivas": tem o significado previsto na Cláusula 2.6 abaixo.

"Conta do Patrimônio Separado": a conta corrente nº 21397-1, mantida na agência n.º 0350

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 AGO. 2018
Dra. Sylene M. Michaluat - Oficial Designada
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7677

do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Securitizadora, que integra o Patrimônio Separado dos CRI.

"Contrato": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Contrato de Alienação Fiduciária": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Coordenadores": tem o significado previsto no preâmbulo.

"CNPJ": o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.

"Crédito Imobiliário": tem o significado previsto no preâmbulo.

"CRI": tem o significado previsto no preâmbulo.

"CVM": a Comissão de Valores Mobiliários.

"Data de Emissão da CCB": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Despesas": tem o significado previsto na Cláusula 9.1 abaixo.

"Devedora": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Dia Útil": tem o significado previsto na Cláusula 15.9.

"Documentos Comprobatórios": tem o significado previsto na Cláusula 8.1 abaixo.

"Documentos da Operação": em conjunto, (i) a CCB, (ii) a Escritura de Emissão de CCI, (iii) este Contrato; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária; (v) o Termo de Securitização, (vi) o Contrato de Distribuição, (vii) os boletins de subscrição dos CRI; (viii) os prospectos preliminar e definitivo da Oferta, e (ix) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.

"Empreendimento Lastro": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Encargos Moratórios": tem o significado previsto na Cláusula 9 da CCB.

"Escritura de Emissão de CCI": tem o significado previsto no preâmbulo.

"IGP-M": o Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 AGO. 2018
Dra. Sylene M. Michaluat - Oficial Designada
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7677

"Legislação Anticorrupção": qualquer lei ou regulamento nacional relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis nº 9.613/98, nº 12.846/13 e Decreto nº 8.420/15, conforme alteradas e conforme aplicáveis, ou quaisquer outras normas brasileiras destinadas a coibir práticas de corrupção e lavagem de dinheiro.

"Lei 9.514": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Medida Provisória nº 2.158-35": a Medida Provisória nº 2.158-35 de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

"Oferta": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Ônus": qualquer hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima.

"Partes": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Patrimônio Separado": tem o significado previsto no item (i) da Cláusula 7.2 abaixo.

"Termo de Securitização": o "*Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 103ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.*", celebrado entre a Cessionária e o Agente Fiduciário, e seus aditamentos.

"Valor da Cessão": tem o significado previsto na Cláusula 3.2 abaixo.

2. OBJETO

2.1 Pelo presente Contrato, a Cedente cede e transfere à Cessionária, neste ato, sem coobrigação, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus ou restrições de natureza pessoal ou real, e a Cessionária adquire, em caráter irrevogável e irretratável, o Crédito Imobiliário conforme representado pela CCI e decorrente da CCB endossada pelo Cedente à Cessionária ("Cessão").

2.1.1 A Cessão é realizada a título oneroso, nos termos da Cláusula 3.2 abaixo, sem qualquer espécie de coobrigação ou solidariedade da Cedente.

2.1.2 A partir da data de celebração deste Contrato, as Partes reconhecem, em caráter

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 AGO. 2018
Dra. Sylene M. Michaluat - Oficial Designada
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7677

irrevogável e irretratável, que, para todos os fins e efeitos de direito, todos os direitos da Cedente decorrentes da CCB e do Crédito Imobiliário representado pela CCI passam a ser de titularidade da Cessionária, que fica investida da qualidade de única e legítima titular da CCB e do Crédito Imobiliário representado pela CCI, restando automaticamente sub-rogada em todos os direitos, garantias, privilégios, preferências e prerrogativas conferidos pela CCB e pelo Crédito Imobiliário representado pela CCI.

2.1.3 Nos termos dos artigos 287 e 893 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("Código Civil") e artigos 21 e 22 da Lei n.º 10.931, a Cessão compreende, além da cessão do direito de recebimento do Crédito Imobiliário, a cessão de todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes ao Crédito Imobiliário, conforme representado pela CCI.

2.1.4 Fica ajustado entre as Partes que o presente negócio jurídico se resume à Cessão, não representando, em qualquer momento, presente e futuro, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual da Cedente, em relação à Devedora na CCB, inclusive no que diz respeito à obrigação de desembolso da CCB.

2.1.5 Em garantia das Obrigações Garantidas, a Devedora constituirá a Garantia.

2.2 A transferência da titularidade da CCI e do Crédito Imobiliário por ela representado será formalizada por meio deste Contrato e da transferência, nesta data, da CCI na B3 (Segmento CETIP UTVM).

2.2.1. A transferência da CCI no âmbito da B3 (Segmento CETIP UTVM) será realizada sem liquidação financeira pelo sistema da B3 (Segmento CETIP UTVM), sendo o pagamento por esta cessão da CCI realizado fora do ambiente do sistema de registro da CETIP em razão do disposto na Cláusula 3 abaixo.

2.2.2. A cessão do Crédito Imobiliário representado pela CCI abrange também as obrigações inerentes ao Cedente na função de Agente de Cobrança no âmbito da CCB (conforme definido na CCB), sendo certo que, uma vez concretizada a presente cessão do Crédito Imobiliário representado pela CCI, tais obrigações recairão, exclusivamente, sobre o seu cessionário e/ou endossatário do Crédito Imobiliário representado pela CCI (no caso, a Cessionária) e não mais ao Cedente original.

2.3 A Cedente se obriga a adotar todas as medidas necessárias para fazer a Cessão sempre boa, firme e valiosa.

2.4 A Cessão será destinada a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que o Crédito Imobiliário representado pela CCI será vinculado aos CRI até que se complete a quitação

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 AGO. 2018
Dra. Sylene M. Michaluat - Oficial Designada
R. XV de Novembro, 184 - 6º And. - F: 3377-7677

integral destes. A Devedora reconhece expressamente que é essencial e obriga-se a, durante todo o prazo da Emissão, manter o Crédito Imobiliário no seu curso e conforme estabelecidos na CCB na data da Cessão, tendo em vista que eventual alteração dessas características interferirá no fluxo dos CRI. Qualquer alteração de forma adversa do fluxo e volume de pagamento do Crédito Imobiliário dependerá da prévia e expressa anuência dos titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral, nos termos e condições estabelecidos no Termo de Securitização.

2.4.1 A Devedora reconhece expressamente que o Valor da Cessão a ser pago pela Cessionária tem por base o valor econômico do Crédito Imobiliário, o qual foi calculado levando-se em conta os termos e as condições da CCB, a expectativa de recebimento integral e tempestivo do Crédito Imobiliário e a quantia necessária para a satisfação integral das obrigações da Cessionária decorrentes do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, não tendo sido a intenção das Partes celebrar um contrato aleatório.

2.5 Em decorrência do estabelecido na Cláusula 2.4 acima, a Cedente e a Devedora declaram seu conhecimento de que a CVM, a B3 e/ou a B3 (Segmento CETIP UTVM) poderão realizar exigências relacionadas à emissão dos CRI, hipótese em que a Cedente e a Devedora, em caráter não solidário, se comprometem a colaborar com a Cessionária em tudo aquilo que for exclusivamente de sua respectiva responsabilidade para sanar os eventuais vícios existentes, nos prazos concedidos pela CVM, pela B3 e/ou pela B3 (Segmento CETIP UTVM), conforme venha a ser justificadamente solicitado pela Cessionária.

2.6 *Condições Suspensivas.* As Partes reconhecem e ajustam que são condições suspensivas ao pagamento do Valor da Cessão (em conjunto, "Condições Suspensivas"):

(i) verificação pela Cessionária de que a Instituição Custodiante efetuou o depósito da CCI na conta B3 (Segmento CETIP UTVM) da Cessionária, conforme registros da B3;

(ii) perfeita formalização e boa ordem dos Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua lavratura e/ou assinatura pelas respectivas Partes, conforme aplicável, por representantes dessas partes que tenham poderes e obtenção de eventuais autorizações e aprovações necessárias para tanto;

(iii) registro nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes deste Contrato;

(iv) prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária no competente registro de imóveis;

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 AGO. 2018
Dra. Sylene M. Michalual - Oficial Designada
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7677

(v) efetiva subscrição e integralização da totalidade dos CRI;

(vi) não imposição de exigências pela B3, pela B3 (Segmento CETIP UTVM) ou pela CVM que torne a emissão dos CRI impossível ou inviável;

(vii) não seja verificado nenhum Evento de Vencimento Antecipado nos termos da CCB;

(viii) seja obtido o registro da Oferta junto à CVM;

(ix) sejam atendidas todas as condições suspensivas previstas nos Documentos da Operação;

(x) recebimento, pela Cessionária, da via original deste Contrato, da via negociável da CCB, da Escritura de Emissão de CCI, do Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição e do Contrato de Alienação Fiduciária;

(xi) recebimento pela Cessionária de cópia da *legal opinion* emitida pelos assessores legais da Operação; e

(xii) recebimento pela Cessionária de cópia do laudo de avaliação do Imóvel, devidamente endereçado a Cessionária.

3. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO E VALOR DA CESSÃO

3.1 O Crédito Imobiliário terá o valor nominal unitário de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), na Data de Emissão da CCB.

3.2 Em contraprestação à Cessão, a Cessionária pagará à Cedente o valor total de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) referente à aquisição da CCI, representativa da CCB e do Crédito Imobiliário por ela representado ("Valor da Cessão"). O Valor da Cessão será pago mediante desconto (i) do valor de R$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"); e (ii) do valor relativo às Despesas Flat (conforme definidas abaixo) de responsabilidade da Devedora, devidas até então, nos termos da Cláusula 9.1 abaixo.

3.3 As Partes estabelecem que, cumpridas as Condições Suspensivas, o pagamento do Valor da Cessão, após os descontos mencionados na Cláusula 3.2 acima, será realizado no mesmo dia da efetiva integralização da totalidade dos CRI pelos investidores, desde que realizado até as 16h00 (horário de Brasília). Caso a integralização da totalidade dos CRI

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 AGO. 2018
Dra. Sylene M. Michaluat - Oficial Designada
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7677

seja feita após o referido horário, o pagamento do Valor da Cessão, após os descontos mencionados na Cláusula 3.2 acima, será feito no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, sem acréscimo de atualização monetária e juros remuneratórios.

3.4 Fica acordado entre as Partes que o Valor da Cessão, após os descontos mencionados na Cláusula 3.2 acima, será pago pela Cessionária à Devedora, por conta e ordem da Cedente mediante depósito, na conta n.º 100.001-7, agência 0093-9,Banco Safra S.A. (422), de titularidade da Devedora.

3.5 As Partes estabelecem que após (i) a efetiva integralização da totalidade dos CRI pelos investidores; (ii) o pagamento integral do Valor da Cessão; e (iii) a prestação de contas entre as Partes, nada mais será devido de uma Parte à outra com relação à Cessão e ao pagamento do Valor da Cessão definitivo, dando-se mutuamente, plena, rasa, geral e irrevogável quitação, sem prejuízo das demais obrigações das Partes previstas neste Contrato.

3.6 Mediante o pagamento integral do Valor da Cessão, a Cedente dará à Cessionária automaticamente a mais rasa, plena, geral, irrevogável e irretratável quitação em relação ao Valor da Cessão, valendo o comprovante de transferência para a conta indicada na Cláusula 3.4 acima em favor da Cedente e a efetiva compensação financeira como recibo e termo de quitação do pagamento do Valor da Cessão, sem prejuízo das demais obrigações da Cessionária previstas neste Contrato.

3.7 Quaisquer transferências de recursos, eventualmente existentes na Conta Centralizadora realizados pela Cessionária à Devedora ou à Cedente, nos termos dos Documentos da Operação, serão realizados líquidos de tributos, ressalvada à Cessionária os benefícios fiscais destes rendimentos.

4. DECLARAÇÕES DAS PARTES

4.1 Cada uma das Partes declara às demais Partes, nesta data, 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 celebração deste Contrato e 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;

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 AGO. 2018
Dra. Sylene M. Michaluat - Oficial Designada
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7677

(iii) a celebração deste Contrato e dos demais Documentos da Operação e o cumprimento por cada uma das Partes de suas obrigações decorrentes deste Contrato 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 respectiva Parte, ou outros documentos societários, da respectiva Parte; e (c) não estão nem estarão em conflito com qualquer disposição de qualquer outro contrato do qual a respectiva Parte seja parte;

(iv) os representantes legais da respectiva Parte que assinam este Contrato e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da respectiva Parte, 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) este Contrato 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) exceto pelas formalidades previstas neste Contrato 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 celebração e ao cumprimento deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável;

(viii) a celebração, os termos e as condições deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas, (a) não infringem os atos constitutivos da respectiva Parte; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a respectiva Parte 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 respectiva Parte seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou (c.ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) exceto pela Alienação Fiduciária, não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 AGO. 2018
Dra. Sylene M. Michaluat - Oficial Designada
R. XV de Novembro, 184 - 6º And. - F: 3377-7677

qualquer ativo da respectiva Parte; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a respectiva Parte 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;

(ix) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a este Contrato com boa-fé e probidade;

(x) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

(xi) as discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(xii) foi informada e avisada sobre as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;

(xiii) as declarações prestadas pela respectiva Parte neste Contrato, e nos demais Documentos da Operação de que sejam parte, são verdadeiras, válidas e não contêm qualquer falsidade ou inexatidão nem tampouco omitem a existência de qualquer ato ou fato relevante, cujo conhecimento seja necessário para fazer com que as declarações prestadas neste Contrato sejam enganosas, incompletas ou inválidas;

(xiv) até a presente data, não teve proposta, contra si, qualquer medida judicial, extrajudicial ou arbitral que pudesse trazer implicações à CCB ou ao Crédito Imobiliário por ela representado, incluindo mas não se limitando, a qualquer medida em que fossem pleiteada (a) a revisão das condições de pagamento estabelecidos neste Contrato, na CCB 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 outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pela Cessionária, dos direitos e prerrogativas relativos à CCB ou aos créditos por ela representados, incluído que possam causar o término antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade da CCB ou do Crédito Imobiliário por ela representado; e

(xv) o Valor da Cessão acordado entre as Partes na forma deste Contrato representa o valor econômico do Crédito Imobiliário decorrente da CCB, conforme disposto na Cláusula 2.4.1 acima.

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 AGO. 2018
Dra. Sylene M. Michalual - Oficial Designada
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7677

4.2 A Cedente declara, nesta data, que:

(i) não se encontra impedida de realizar a Cessão, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, garantias, privilégios, preferências e prerrogativas conferidos ao Crédito Imobiliário, nos termos previstos neste Contrato;

(ii) a CCB e a CCI consubstanciam-se em relações regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores nelas indicados;

(iii) a CCI, o Crédito Imobiliário, nos termos do artigo 295 do Código Civil, e a CCB existem e encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus ou restrições de natureza pessoal ou real, não existindo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Cedente de celebrar este Contrato ou de realizar a Cessão;

(iv) nenhuma parcela do Crédito Imobiliário foi paga antecipadamente à Cedente, não havendo, inclusive, qualquer proposta pendente nesse sentido;

(v) não assume qualquer coobrigação ou responsabilidade solidária ou subsidiária, independentemente de sua natureza, no que tange ao Crédito Imobiliário, não respondendo, portanto, perante a Cessionária, pela solvência da Devedora ou pela liquidez do Crédito Imobiliário; e

(vi) a Cessão não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Cedente e a Cessionária.

4.3 A Devedora declara, nesta data, que:

(i) a CCB consubstancia-se em relação contratual regularmente constituída, válida e eficaz, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores nela indicados;

(ii) o Crédito Imobiliário tem natureza imobiliária podendo ser objeto de securitização imobiliária e lastro de certificados de recebíveis imobiliários, na forma da Lei 9.514;

(iii) a CCB, a CCI e o Crédito Imobiliário não são objeto, na data de celebração deste Contrato, de qualquer alienação, cessão, transferência ou compromisso de alienação, cessão ou transferência, exceto conforme previsto neste Contrato;

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 AGO. 2018
Dra. Sylene M. Michaluat - Oficial Designada
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7677

(iv) não há, nesta data, qualquer direito, ação ou procedimento administrativo ou arbitral contra a Devedora 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 da CCB ou do Crédito Imobiliário;

(v) conhece e aceita todos os termos da Oferta, conforme previsto no Termo de Securitização, sendo que os CRI terão como lastro o Crédito Imobiliário;

(vi) não existe, nesta data, qualquer atraso ou inadimplência de qualquer obrigação devida pela Devedora decorrente da CCB;

(vii) nenhuma parcela do Crédito Imobiliário foi paga antecipadamente à Cedente, não havendo, inclusive, qualquer proposta pendente nesse sentido;

(viii) não está se utilizando da CCB ou do presente Contrato, 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 nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;

(ix) não tem conhecimento de qualquer evento ou fato que, já na Data de Emissão da CCB, enseje o vencimento antecipado da CCB;

(x) o Imóvel está livre 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, que possam vir a afetar adversamente o Crédito Imobiliário, sendo certo que, mediante o surgimento de qualquer dessas condições, a Devedora agirá prontamente para que seja imediatamente sanada, de forma que o Imóvel não será afetado;

(xi) na hipótese de existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas ao Imóvel, a Devedora 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;

(xii) não há identificado contra o Imóvel questões ambientais e sociais incluindo, mas não se limitando, a despejos de resíduos no ar, despejos de resíduos na água;

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 AGO. 2018
Dra. Sylene M. Michaluat - Oficial Designada
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7677

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, sendo certo que qualquer das questões mencionadas nesta alínea que venha a surgir será prontamente sanada pela Devedora, de forma que os Imóvel, conforme o caso, não será afetado; e

(xiii) não há identificado sobre o Imóvel 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 Devedora, de forma que não será afetado o Imóvel.

4.4 A Devedora declara que cumpre e faz cumprir, bem como seus empregados cumprem, a Legislação Anticorrupção, bem como (i) mantém políticas e procedimentos internos objetivando a divulgação e o integral cumprimento da Legislação Anticorrupção, observado o disposto acima; (ii) dá pleno conhecimento da Legislação Anticorrupção a todos os profissionais com quem venha a se relacionar; (iii) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e (iv) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato praticado pela Devedora e seus empregados que viole a Legislação Anticorrupção, informarão à Cedente e à Cessionária no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados de sua ciência.

4.5 A Cessionária declara que:

(i) é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM, nos termos da Instrução CVM 414, e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

(ii) o Crédito Imobiliário adquirido de acordo com este Contrato destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no respectivo Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI; e

(iii) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições da CCB, da Escritura de Emissão de CCI e do Termo de Securitização.

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 AGO. 2018
Dra. Sylene M. Michaluat - Oficial Designada
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7677

4.6 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.1 abaixo, cada uma das Partes obriga-se a notificar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento, as demais Partes, caso qualquer das declarações prestadas nos termos desta Cláusula 4 seja ou se torne falsa, incorreta ou inexata.

5. OBRIGAÇÕES DA DEVEDORA

5.1 Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Contrato e nos demais Documentos da Operação, a Devedora obriga-se, conforme aplicável, a:

(i) encaminhar à Cessionária, em até 2 (dois) Dias Úteis de sua ciência, cópia de pedido de insolvência ou qualquer evento análogo contra si apresentado por terceiros não elidido no prazo legal ou de qualquer fato que tome conhecimento que possa afetar adversamente o Crédito Imobiliário ou sua capacidade de cumprir com suas obrigações, nos termos previstos nos Documentos da Operação;

(ii) encaminhar à Cessionária, em até 2 (dois) Dias Úteis, cópia de qualquer proposta de pedido de insolvência ou qualquer evento análogo, dissolução ou liquidação aprovada por seus órgãos societários;

(iii) efetuar, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, os respectivos lançamentos contábeis correspondentes à Cessão do Crédito Imobiliário representado pela CCI à Cessionária de forma irrevogável e irretratável;

(iv) defender, de forma tempestiva, qualquer ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar a higidez do Crédito Imobiliário, da CCB ou qualquer Documento da Operação de que seja parte;

(v) enquanto não ocorrer a integralização integral dos CRI, não realizar qualquer alteração ou modificação da CCB, não incorrer em qualquer ato ou renúncia ao exercício de direito, previsto em quaisquer Documentos da Operação, ou a cobrança de qualquer outro direito de titularidade da Cessionária previsto neste Contrato ou em qualquer dos Documentos da Operação, devendo a Cedente submeter previamente à Cessionária qualquer decisão que necessite ser tomada no âmbito da CCB;

(vi) não autorizar a compensação de qualquer crédito que a Devedora tenha com a Cedente ou a Cessionária, a qualquer título e a qualquer tempo;

(vii) cumprir a legislação ambiental e de segurança do trabalho em vigor, adotando as

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 AGO. 2018
Dra. Sylene M. Michaluat - Oficial Designada
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7677

medidas necessárias, destinadas a coibir e mitigar eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, ressalvadas (a) aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa ou judicial; ou (b) aquelas nas quais a Devedora venha a adotar tempestivamente todas as medidas corretivas necessárias; e

(viii) atualizar anualmente a contar da presente data o relatório de classificação de risco da Oferta a ser emitido pela Fitch Ratings Brasil Ltda., entre a Data de Emissão e a data de vencimento dos CRI, arcando com os respectivos custos, observado que a agência de classificação de risco poderá ser substituída pela Devedora, a seu exclusivo critério, sem necessidade de assembleia dos titulares de CRI mediante notificação ao Coordenador Líder, à Cessionária e ao Agente Fiduciário dos CRI em até 5 (cinco) dias contados da data em que ocorrer a substituição da agência de classificação de risco, observada em qualquer hipótese a obrigação de monitoramento trimestral do relatório de classificação de risco, por qualquer uma das seguintes empresas: (a) Moody's América Latina Ltda. ou (b) a Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda.

6. PAGAMENTOS DEVIDOS PELA DEVEDORA

6.1 Todos os valores devidos nos termos da CCB deverão ser pagos pela Devedora à Cessionária, livre de quaisquer taxas, impostos ou contribuições que incidam ou venham incidir sobre tais pagamentos, na conta corrente de titularidade da Cessionária pertencente ao Patrimônio Separado n.º 21397-1, mantida na agência n.º 0350 do Itaú Unibanco S.A. ("Conta do Patrimônio Separado"), até as 14h00 nas Datas de Pagamento. Os recursos referidos nesta Cláusula serão integralmente destinados ao pagamento dos CRI até seu resgate total, conforme disposto no Termo de Securitização.

6.2. A Devedora 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 Devedora em virtude da CCB serão suportados pela Devedora, 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

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 AGO. 2018
Dra. Sylene M. Michaluat - Oficial Designada
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7677

CCB, a Devedora 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. A Devedora não 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, ficando desde já estabelecido que caso qualquer cancelamento de isenção ou de imunidade tributária com relação ao CRI seja decorrente de fatos atribuíveis à Devedora e/ou a não destinação dos recursos decorrentes da CCB na forma da Cláusula 2, Parágrafos Primeiro, Segundo e Terceiro da CCB, a Devedora será responsável por pagar e/ou indenizar a Cessionária, os titulares dos CRI e/ou quaisquer terceiros responsáveis pelo recolhimento de tais tributos em função do pagamento de valores daí decorrentes, nos termos da legislação aplicável.

6.3. É vedado a qualquer das Partes, a que título for, compensar valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por tal Parte, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico, com valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por qualquer das demais Partes, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico.

6.4. Todos e quaisquer valores relativos aos pagamentos do Crédito Imobiliário serão expressamente vinculados aos CRI, por força do regime fiduciário constituído pela Cessionária por meio do Termo de Securitização, nos termos da Lei 9.514.

6.5. O pagamento de quaisquer valores devidos nos termos deste Contrato não desonera ou exime a Devedora do pagamento de quaisquer outros valores devidos à Cedente ou à Cessionária nos termos dos demais Documentos da Operação de que seja parte.

6.5.1. Caso a Cedente receba qualquer pagamento decorrente do Crédito Imobiliário cedido à Cessionária nos termos deste Contrato, a Cedente compromete-se a restituir o respectivo montante à Cessionária, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento do pagamento indevido, em fundos imediatamente disponíveis, mediante crédito na respectiva Conta do Patrimônio Separado, constituindo-se a Cedente como depositária de tais valores até a efetiva restituição, sem prejuízo dos encargos moratórios devidos pela Devedora nos termos da CCB.

7. PAGAMENTOS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

7.1 Durante a vigência dos CRI, os pagamentos do Crédito Imobiliário representado

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 AGO. 2018
Dra. Sylene M. Michaluat - Oficial Designada
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7677

pela CCI serão realizados conforme disposto na Cláusula 6 acima.

7.2 Os pagamentos recebidos da Devedora em relação à CCI, nos termos da Cláusula 6 acima, serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data de pagamento integral. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos do Crédito Imobiliário, a CCI e a Conta do Patrimônio Separado serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Cessionária, em conformidade com o Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Cessionária. Nesse sentido, a CCB, o Crédito Imobiliário, a CCI e a Conta do Patrimônio Separado:

(i) constituirão patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Cessionária em nenhuma hipótese ("Patrimônio Separado");

(ii) permanecerão segregados do patrimônio da Cessionária até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI a que estejam vinculados;

(iv) estarão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária;

(v) não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser excutidos por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) somente responderão pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estejam vinculados.

7.3 As atividades relacionadas à administração do Crédito Imobiliário representado integralmente pela CCI serão exercidas pela Cessionária, 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.

7.4 Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem valores relativos ao Crédito Imobiliário representado integralmente pela CCI, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Cessionária à Devedora, sendo que, neste caso, os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 AGO. 2018
Dra. Sylene M. Michaluat - Oficial Designada
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7677

tributos) pela Cessionária em conta corrente de titularidade da Devedora, em até 10 (dez) Dias Úteis após o pagamento da totalidade dos CRI, ressalvados à Cessionária os benefícios fiscais desses rendimentos.

7.5. A Cessionária deverá tomar todas as providências judiciais ou administrativas necessárias de forma a manter o Patrimônio Separado isento de quaisquer dívidas tributárias, trabalhistas ou previdenciárias diretamente relacionadas a Cessionária, sendo que nesta previsão não estão incluídos atos e acontecimentos relacionados a esta emissão dos CRI e a outras emissões de certificados de recebíveis da Cessionária, conforme venha a ser exigido por força da previsão estabelecida no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, obrigando-se inclusive a: (a) solicitar a exclusão judicial ou administrativa, conforme seja o caso, do Patrimônio Separado como responsável pelo pagamento de tais contingências; e/ou (b) ressarcir o Patrimônio Separado de todo e qualquer valor que venha a ser subtraído do Patrimônio Separado por força de tais contingências em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de referida subtração, mantendo, assim, o fluxo do CRI inalterado.

8. GUARDA DOS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS E EXECUÇÃO DAS OBRIGAÇÕES

8.1 As Partes estabelecem o seguinte quanto à guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciam a constituição do Crédito Imobiliário ("Documentos Comprobatórios"):

(i) a Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos à CCB, nos termos do Parágrafo Décimo da Cláusula 2 da CCB;

(ii) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante, nos termos da Escritura de Emissão de CCI; e

(iii) a Cessionária será a responsável pela custódia e guarda dos demais Documentos da Operação.

8.1.1 Os Documentos Comprobatórios deverão ser guardados pela respectiva Parte, considerando o mais longo dos seguintes prazos: (i) o prazo exigido por lei; (ii) até o pagamento integral da CCB e dos CRI.

8.2 Caso solicitado, as Partes, conforme respectivas responsabilidades, ficam obrigadas a entregar os Documentos Comprobatórios à outra Parte, no local por esta indicado, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de notificação expressa neste sentido, exceto (i) no caso da Instituição Custodiante, tendo em vista que a Escritura de Emissão de CCI não poderá ser retirada do cofre; ou (ii) se de outra forma previsto nos

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 AGO. 2018
Dra. Sylene M. Michaluat - Oficial Designada
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7677

Documentos da Operação. O prazo acima poderá ser razoavelmente prorrogado em função do número de Documentos Comprobatórios objeto de solicitação, ou reduzido, caso a Parte precise dos Documentos Comprobatórios para atendimento de alguma determinação judicial, de autoridade governamental ou fiscalizadora, ou ainda, para responder a alguma notificação extrajudicial que lhe for endereçada, em prazo para resposta inferior ao previsto nesta Cláusula.

9. DESPESAS

9.1 As despesas abaixo listadas (em conjunto, "Despesas") são de responsabilidade única e exclusiva da Devedora e serão pagas pela Cessionária, mediante a utilização de recursos de um Fundo de Despesas (conforme abaixo definido), sendo que as despesas devidas até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI ("Despesas Flat") serão descontadas do pagamento do Valor da Cessão, conforme previsto na Cláusula 3.2. acima:

(i) remuneração da Cessionária, nos seguintes termos:

(a) pela estruturação da emissão do CRI, será devida parcela única no valor de R$69.375,00 (sessenta e nove mil, trezentos e setenta e cinco reais), a ser paga à Cessionária ou a quem esta indicar até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à primeira data da integralização dos CRI, inclusive em caso de rescisão deste Contrato;

(b) pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização do Crédito Imobiliário representado integralmente pela CCI, bem como diante do disposto na Lei 9.514 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Cessionária, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$22.800,00 (vinte e dois mil e oitocentos reais), atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IGP-M, 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 ser paga à Cessionária no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ("Taxa de Administração"). O referido valor terá um acréscimo de 70% (setenta por cento) no caso de vencimento antecipado da CCB, bem como excussão de eventuais garantias;

(c) por cada Data de Integralização dos CRI, no valor de R$100,00 (cem

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 AGO. 2018
Dra. Sylene M. Michalua! - Oficial Designada
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7677

reais) (exceto para a primeira Data de Integralização dos CRI);

(d) os valores indicados nos itens (a), (b) e (c) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ), da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(ii) remuneração do Escriturador (conforme definido no Termo de Securitização) no montante equivalente a R$1.200,00 (mil e duzentos reais), em parcelas anuais, 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 anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IGP-M ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. O valor das referidas parcelas já está acrescido dos respectivos tributos incidentes;

(iii) remuneração do Banco Liquidante (conforme definido no Termo de Securitização) no montante equivalente a R$1.200,00 (mil e duzentos reais), em parcelas anuais, 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 anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IGP-M ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. O valor das referidas parcelas já está acrescido dos respectivos tributos incidentes;

(iv) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

(a) pela implantação e registro da CCI, será devida parcela única no valor de R$3.800,00 (três mil e oitocentos reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI;

(b) pela custódia da CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$2.250,00 (dois mil, duzentos e cinquenta reais), devendo a primeira ser paga

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 AGO. 2018
Dra. Sylene M. Michaluat - Oficial Designada
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7677

até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IGP-M, 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

(c) os valores indicados nos itens (a) e (b) acima já estão acrescidos dos tributos incidentes;

(v) remuneração do Agente Fiduciário, pelos serviços prestados no Termo de Securitização, nos seguintes termos:

(a) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas semestrais no valor de R$6.200,00 (seis mil e duzentos reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos semestres subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, atualizadas anualmente, pela variação positiva acumulada do IGP-M, 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. A remuneração do Agente Fiduciário será devida mesmo após o vencimento final da CCB, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*;

(b) o valor indicado no item (a) acima já está acrescido dos tributos incidentes; e

(c) a remuneração do Agente Fiduciário não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas através da apresentação de cópia dos respectivos recibos, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão arcadas pela Cessionária com recursos do Fundo de Despesas, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Cessionária ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação,

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 AGO. 2018
Dra. Sylene M. Michaluat - Oficial Designada
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7677

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 dos CRI;

(vi) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;

(vii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas, através da apresentação de cópia dos respectivos recibos, pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto no Termo de Securitização;

(viii) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, agência de *rating*, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, através da apresentação de cópia dos respectivos recibos, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização do Crédito Imobiliário integrante do Patrimônio Separado;

(ix) emolumentos e demais despesas de depósito na B3, da CVM ou da ANBIMA relativos à CCI, aos CRI e à Oferta;

(x) custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados à Assembleia Geral;

(xi) despesas razoáveis e comprovadas, através da apresentação de cópia dos respectivos recibos, com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, incluindo: (i) a remuneração dos prestadores de serviços, (ii) as despesas com sistema de processamento de dados, (iii) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (iv) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (v) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (vi) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, e (vii) quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração do Crédito Imobiliário e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 AGO. 2018
Dra. Sylene M. Michaluat - Oficial Designada
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7677

Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização;

(xii) as perdas, danos diretos e comprovados, obrigações ou despesas diretas e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado;

(xiii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Cessionária e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Cessionária, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização; e

(xiv) despesas com o pagamento das comissões e demais remunerações devidas aos Coordenadores nos termos previstos no Contrato de Distribuição.

9.2 Sem prejuízo da obrigação da Devedora prevista na Cláusula 9.4 abaixo, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas previstas na Cláusula 9.1 acima sejam insuficientes, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e reembolsados pela Devedora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Cessionária e o Agente Fiduciário poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 9.3 abaixo ou solicitar aos titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito do Crédito Imobiliário, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

9.3 No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Devedora, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão (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; (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo IGP-M, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.

9.4 Quaisquer outras despesas relacionadas à Oferta, inclusive as seguintes despesas incorridas ou à incorrer pela Cessionária, necessárias ao exercício pleno de sua função,

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 AGO. 2018
Dra. Sylene M. Michaluat - Oficial Designada
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7677

desde que devidamente justificadas, serão pagas pela Cessionária, às expensas da Devedora, com recursos do Fundo de Despesas, tais como: (a) 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; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference calls*; e (d) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de assembleias.

9.5 Fundo de Despesas. Será constituído um Fundo de Despesas, para os fins de pagamento das Despesas previstas na Cláusula 9.1 acima e demais despesas indicadas neste Contrato de Cessão e no Termo de Securitização ("Fundo de Despesas") como sendo de responsabilidade do Fundo de Despesas, no Valor Inicial do Fundo de Despesas, conforme previsto na Cláusula 10.6 do Termo de Securitização, observado o valor mínimo do Fundo de Despesas de R$30.000,00 (trinta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas").

9.5.1. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Devedora recomporá o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas após a recomposição sejam, no mínimo, igual ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

9.5.2. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Cessionária, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, nos Investimentos Permitidos (conforme definidos no Termo de Securitização), não sendo a Cessionária responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

9.5.3. Caso, quando da liquidação integral dos CRI, e após a quitação de todas as Despesas incorridas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas, a Cessionária deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, para a conta n.º 100.001-7, agência 0093-9, Banco Safra S.A. (422), de titularidade da Devedora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI.

9.6. Taxa de Administração. A Taxa de Administração é de responsabilidade exclusiva

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 AGO. 2018
Dra. Sylene M. Michaluat - Oficial Designada
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7677

da Devedora e será arcado com os recursos do Fundo de Despesas e, na insuficiência do Fundo de Despesas, pelos recursos do Patrimônio Separado.

9.6.1. A Taxa de Administração continuará sendo devido, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Fundo de Despesas ou, alternativamente, do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento do Taxa de Administração, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, se reembolsarem com a Devedora após a liquidação do Patrimônio Separado.

9.7. Reestruturação. Em qualquer Reestruturação (conforme abaixo definido) que vier a ocorrer ao longo do prazo de amortização integral dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias gerais extraordinárias de investidores, será devida, pela Devedora à Cessionária uma remuneração adicional, limitado a R$20.000,00 (vinte mil reais) por Reestruturação, atualizada a partir da Data da Emissão dos CRI pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. Também, a Devedora deverá arcar com todos os custos razoáveis e comprovados através dos respectivos recibos, decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal que, necessariamente, deverá ser escolhido conjuntamente entre a Devedora e a Cessionária. No entanto, caso seja necessário à realização de atos independentes, não relacionados à Reestruturação da operação, como: (a) realização de assembleias de titulares de CRI; (ii) elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos documentos da operação; e (iii) realização de notificações, fatos relevantes, comunicados ao mercado; será devida pela Devedora à Cessionária uma remuneração adicional equivalente a R$900,00 (novecentos reais) por evento, atualizado anualmente a partir da data de emissão do CRI, pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo ("Remuneração Independente"). A Devedora também deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Cessionária, acrescidos das despesas e custos devidos a tal assessor legal.

9.7.1. Entende-se por "Reestruturação" a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e índice de atualização, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou covenants operacionais ou financeiros; (ii) o resgate antecipado dos CRI; e (iii) realização de assembleias de titulares de CRI, Notificações, Aditamentos aos Documentos da Operação, dentre outros ajustes nos Documentos da Operação.

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 AGO. 2018
Dra. Sylene M. Michaluat - Oficial Designada
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7677

9.8. Reembolso. As Despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Cessionária, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas com os recursos disponíveis no Fundo de Despesas, observado que, em nenhuma hipótese a Cessionária possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

9.9. Transferência de recursos ao Cedente. Mensalmente, caso após o pagamento da totalidade dos valores devidos a título de amortização de principal dos CRI e remuneração, dos custos e despesas do Patrimônio Separado sobejarem recursos em razão do pagamento do Crédito Imobiliário, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Cessionária à Devedora, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) ressalvados os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

10. INDENIZAÇÃO

10.1 A Devedora obriga-se a manter indenes e a indenizar a Cessionária ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, na qualidade de titular do Patrimônio Separado, administrado em regime fiduciário em benefício dos titulares de CRI ou seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como dos titulares de CRI e de terceiros que possam constituir representantes de seus interesses ("Partes Indenizáveis"), contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos apurados judicialmente, mediante decisão judicial transitada em julgado ou decisão final arbitral, conforme o caso, de qualquer natureza, direta e comprovadamente sofridos pelas Partes Indenizáveis originados ou relacionados a: (i) falsidade contida nas declarações prestadas pela Devedora nos Documentos da Oferta, conforme aplicável; (ii) ação ou omissão dolosa da Devedora relacionadas à Oferta, conforme aplicável; ou (iii) demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pela Devedora, pelo Ministério Público, pelos titulares dos CRI e/ou terceiros com o fim de discutir o Crédito Imobiliário, a CCI, ou este Contrato, a governança da operação, inclusive requerendo a exclusão das Partes Indenizáveis do polo passivo da demanda, conforme aplicável, e arcando com todas eventuais despesas devidamente comprovadas para defesa dos interesses das Partes Indenizáveis, incluindo honorários advocatícios de eventual patrono das Partes Indenizáveis para defesa de seus direitos, sendo que honorários advocatícios extrajudiciais ficarão limitados ao percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor devido.

10.1.1. As obrigações de indenização previstas na Cláusula 10.1 acima não serão devidas pela Devedora na hipótese de as Partes Indenizáveis terem agido, comprovadamente, com dolo para a ocorrência das referidas perdas e danos reclamados.

10.1.2. O pagamento da indenização, prevista na Cláusula 10.1 acima será realizado pela

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 AGO. 2018
Dra. Sylene M. Michaluat - Oficial Designada
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7677

Devedora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento de comunicação escrita neste sentido encaminhada pela Cessionária, acompanhada das comprovações aqui exigidas.

10.1.3. Sem prejuízo das obrigações da Devedora nos termos da Cláusula 10.1 acima, a Devedora obriga-se a fornecer tempestivamente, desde que evidenciado o prazo final para o cumprimento de obrigações relativas às demandas descritas na Cláusula 10.1, acima, os documentos e informações de que dispõe e que sejam necessários para defesa dos interesses das Partes Indenizáveis contra as demandas, processos, ações, obrigações, perdas e danos mencionados na Cláusula 10.1 acima.

11. ANUÊNCIA DA DEVEDORA

11.1 A Devedora se declara ciente e concorda plenamente com todas as cláusulas, termos e condições deste Contrato, comparecendo neste Contrato, ainda, para anuir expressamente com a Cessão ora realizada, nos termos do artigo 290 do Código Civil.

12. REGISTRO

12.1 A Devedora obriga-se, às suas expensas, a, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data respectiva data de assinatura, entregar à Cessionária via original deste Contrato ou de qualquer aditamento ao mesmo registrado nos cartórios de registro de títulos e documentos da sede das Partes.

13. COMUNICAÇÕES

13.1 Todas as comunicações realizadas nos termos deste Contrato devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. 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 Cedente:

BANCO SAFRA S.A.
Av. Paulista, nº 2.100, 16º andar
São Paulo – SP, CEP 01310-930
At.: José Paulo Teixeira Scheliga

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 AGO. 2018
Dra. Sylene M. Michalual - Oficial Designada
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7677

Tel.: (11) 3175-8059
E-mail: jose.scheliga@safra.com.br

(ii) para a Cessionária:

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi,
CEP 04506-000 São Paulo, SP
At.: Arley Custódio Fonseca
Fax: (11) 3071-4475
Tel.: (11) 3071-4475
E-mail: middle@apicesec.com.br / juridico@apicesec.com.br

(iii) para a Devedora:

SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA HOSPITAL ALBERT EINSTEIN
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1188 - 5º andar (Departamento de Operações Financeiras)
Jardim Paulistano - CEP 01452-001 - São Paulo, SP
At.: Sr. Rodrigo Garcia Rodrigues
Telefone: (11) 2151-6043
(11) 99913-4093
Correio Eletrônico: rodrigo.garcia@einstein.br

14. MANIFESTAÇÃO PRÉVIA DOS TITULARES DE CRI

14.1 Para os fins deste Contrato, todas as decisões a serem tomadas pela Cessionária dependerão da manifestação prévia dos titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

15. DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1 As obrigações assumidas neste Contrato têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

15.2 O presente Contrato começa a vigorar na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até a integral liquidação da totalidade dos CRI.

15.3 Qualquer alteração a este Contrato somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 AGO. 2018
Dra. Sylene M. Michaluat - Oficial Designada
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7677

15.4 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Contrato não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

15.5 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, devendo ainda ser observado o disposto na Cláusula 14.1 acima.

15.6 A Cedente e a Cessionária não poderão, sob qualquer hipótese, em qualquer momento, presente ou futuro, ceder quaisquer das obrigações por elas assumidas no âmbito deste Contrato, ressalvada as hipóteses de substituição previstas no Termo de Securitização.

15.7 As Partes reconhecem este Contrato como título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil.

15.8 Para os fins deste Contrato, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 806 e seguintes do Código de Processo Civil.

15.9 Para os fins deste Contrato, considera-se "Dia Útil" (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária e para fins de cálculo da remuneração e saldo devedor, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.

15.10 Qualquer alteração a este Contrato, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, nos termos e condições do Termo de Securitização, exceto nas hipóteses a seguir, em que tal alteração independerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral, 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 Contrato: (i) modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação; (ii) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas a CVM, B3, B3 (Segmento CETIP UTVM), ANBIMA e/ou demais reguladores; (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou (iv) atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração da razão social, endereço e telefone, entre

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 AGO. 2018
Dra. Sylene M. Michaluat - Oficial Designada
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7677

outros, inclusive aqueles previstos na Cláusula 13.1 acima.

16. LEI DE REGÊNCIA

16.1 Este Contrato é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

17. FORO

17.1 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 deste Contrato.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Contrato em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também o assinam.

São Paulo, 27 de julho de 2018.

(As assinaturas seguem na página seguinte.)
(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 AGO. 2018
Dra. Sylene M. Michaluat - Oficial Designada
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7677

Página de assinatura 1 de 4 do Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças, celebrado entre Banco Safra S.A., Ápice Securitizadora S.A. e Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein

BANCO SAFRA S.A.

Nome:
Cargo: **Altamir Batista M.Silva**

Nome:
Cargo: *Hiromiti Mizusaki*

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 AGO. 2018
Dra. Sylene M. Michaluat - Oficial Designada
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7677

SAFRA JURÍDICO

Página de assinatura 2 de 4 do Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças, celebrado entre Banco Safra S.A., Ápice Securitizadora S.A. e Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Arley Custódio Fonseca
RG: 27.946.485-X SSP/SP
CPF/MF: 307.140.588-07

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 AGO. 2018
Dra. Sylene M. Michaluat - Oficial Designada
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7677

Página de assinatura 3 de 4 do Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças, celebrado entre Banco Safra S.A., Ápice Securitizadora S.A. e Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein

SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA HOSPITAL ALBERT EINSTEIN

Nome: Dr. Sidney Klajner
Cargo: Presidente

Nome: Gilberto Maktas Meiches
Cargo: Vice-Presidente

Rogéria Leoni Cruz
Diretora Jurídica

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
02 AGO. 2018
Dra. Sylene M. Michaluat - Oficial Designada
R. XV de Novembro, 184 – 6º And. – F: 3377-7677

Visto
Diretoria Jurídica SBIBHAE

Página de assinatura 4 de 4 do Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças, celebrado entre Banco Safra S.A., Ápice Securitizadora S.A. e Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein

Testemunhas:

Nome: Carolina Manente Campos
RG: 33027716
CPF/MF: 144 161 377 37

Nome: FERNANDO LUIZ SANTOS
RG: 33017449-7
CPF/MF: 376 635 000-59

7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 53.452.256/0001-04
Sylene Maria Michaluat Sessa - Oficial Designada

Emol.	R$ 10.387,50
Estado	R$ 2.952,24
Ipesp	R$ 2.020,64
R. Civil	R$ 546,71
T. Justiça	R$ 712,91
M. Público	R$ 498,60
Iss	R$ 217,72
Total	R$ 17.336,32

Selos e taxas Recolhidos p/verba

Protocolado e prenotado sob o n. **1.985.355** em **02/08/2018** e registrado, hoje, em microfilme sob o n. **1.985.313**, em títulos e documentos.
São Paulo, 02 de agosto de 2018

Sylene Maria Michaluat Sessa - Oficial Designada

ANEXO X

TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 103ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta
CNPJ/MF N.º 12.130.744/0001-00

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO DA 103ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

I. como securitizadora:
ÁPICE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.130.744/0001-00, 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, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Agente Fiduciário" ou "Instituição Custodiante").

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte")

RESOLVEM celebrar este "*Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 103ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), para vincular o Crédito Imobiliário (conforme abaixo definido) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 103ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei n.º 9.514/97 (conforme abaixo definida), bem como das demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES 4
2. SUMÁRIO DA ESTRUTURA DA EMISSÃO 12
3. OBJETO E CRÉDITO IMOBILIÁRIO 13
4. CARACTERÍSTICAS DOS CRI 14
5. FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI 22
6. GARANTIAS 25
7. RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA DOS CRI 25
8. REGIME FIDUCIÁRIO 28
9. TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 29
10. DESPESAS 31
11. RISCOS 37
12. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO 37
13. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA 38
14. AGENTE FIDUCIÁRIO 44
15. ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CRI 50
16. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES 53
17. PUBLICIDADE 55
18. REGISTRO DESTE TERMO DE SECURITIZAÇÃO 55
19. COMUNICAÇÕES 56
20. DISPOSIÇÕES GERAIS 56
21. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO 57
ANEXO I – TABELA DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI 62
ANEXO II – IDENTIFICAÇÃO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO 63
ANEXO III – DECLARAÇÃO DA EMISSORA 64
ANEXO IV – DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO 65
ANEXO V – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER 65
ANEXO VI – DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA 67
ANEXO VII – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL VINCULADO À EMISSÃO E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 68
ANEXO IX – MODELO DE MANIFESTAÇÃO À OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI 69
ANEXO X – EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO 70
ANEXO XI – CCI 81

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 Fitch Ratings Brasil Ltda., agência de classificação de risco com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, n.º 20, Sala 401 B, Centro, CEP 20.010-010, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 01.813.375/0001-33, responsável pela classificação de risco dos CRI, sendo lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;

"Agente Fiduciário": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Alienação Fiduciária" ou "Garantia": significa a alienação fiduciária do Imóvel, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária;

"Anúncio de Encerramento": significa o anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, observado o disposto no artigo 54-A da Instrução CVM 400;

"Anúncio de Início": significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, observado o disposto no artigo 54-A da Instrução CVM 400;

"Assembleia Geral": significa a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Décima Quinta deste Termo de Securitização;

"Aviso ao Mercado": significa o aviso ao mercado da Oferta, publicado no jornal "Valor Econômico" em 15 de junho de 2018, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400, observado o disposto no artigo 54-A da Instrução CVM 400;

"B3": significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade por ações de capital aberto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.346.601/0001-25;

"B3 (Segmento CETIP UTVM)": significa o segmento CETIP UTVM da B3, conforme acima definida;

"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 Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 5.8 deste Termo de Securitização;

"BB-BI": significa o BB – Banco de Investimento S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, n.º 105, 36º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 24.933.830/0001-30;

"Boletins de Subscrição": significam os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo e da Oferta;

"CCB": significa a Cédula de Crédito Bancário n.º 645139-3, emitida pela Devedora em favor da Cedente em 27 de julho de 2018;

"CCI": significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Cedente por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei n.º 10.931/04, 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 Av. Paulista, n.º 2.100, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 58.160.789/0001-28;

"CETIP21": CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM);

"CMN": significa o Conselho Monetário Nacional;

"Código Civil": significa a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;

"Código de Processo Civil": significa a Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;

"COFINS": significa a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social;

"Condições Suspensivas": significam as condições suspensivas previstas na Cláusula 2.6 do Contrato de Cessão, as quais devem ser atendidas para que o Valor da Cessão seja pago pela Emissora à Cedente;
"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 21397-1, mantida na agência n.º 0350 do Itaú Unibanco S.A., que integra o Patrimônio Separado dos CRI;

"Contrato de Adesão": significa(m) o(s) Contrato(s) de Adesão ao Contrato de Distribuição celebrado(s) entre os Participantes Especiais e o Coordenador Líder;

"Contrato de Alienação Fiduciária": significa o *"Instrumento Particular de Alienação*

Fiduciária de Imóvel em Garantia" celebrado em 27 de julho de 2018 entre a Devedora e a Emissora;

"Contrato de Cessão": significa o "*Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças*", celebrado em 27 de julho de 2018 entre a Cedente, a Emissora e a Devedora;

"Contrato de Distribuição": significa o "*Contrato de Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 103ª Série da 1ª (Primeira) Emissão da Ápice Securitizadora S.A.*", celebrado em 14 de junho de 2018 entre a Devedora, a Emissora, a Cedente e os Coordenadores;

"Controle", "Controladora" e "Controlada": possui o significado previsto no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

"Coordenador Líder": significa o Banco J. Safra S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, n.º 2.150, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.017.677/0001-20;

"Coordenadores": significam em conjunto, o Coordenador Líder e o BB-BI;

"Crédito Imobiliário": significam os direitos de crédito decorrentes da CCB emitida em favor da Cedente, 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 da CCB, acrescidos de remuneração incidente sobre o valor de principal da CCB não amortizado a partir da Data do 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;

"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 103ª Série da 1ª Emissão da Emissora, objeto da presente Emissão;

"CSLL": significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

"CVM": significa a Comissão de Valores Mobiliários;

"Data de Emissão da CCB": significa o dia 27 de julho de 2018;

"Data de Emissão": significa a data de emissão dos CRI, qual seja, o dia 14 de agosto de

2018;

"Data de Integralização": significa a data em que ocorrer a integralização dos CRI pelos Investidores;

"Data de Vencimento": significa a data de vencimento dos CRI, qual seja, o dia 15 de agosto de 2025;

"Data de Vencimento da CCB": significa a data de vencimento da CCB, qual seja, o dia 14 de agosto de 2025;

"DCI": significa o "Diário do Comércio, Indústria e Serviços";

"DDA": significa o sistema de distribuição de ativos em mercado primário, operacionalizado e administrado pela B3;

"Decreto n.º 6.306": significa o Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterada;

"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, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.765.823/0001-30;

"Dia Útil": (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária e para fins de cálculo da remuneração e saldo devedor, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo;

"Documentos da Operação": significam, em conjunto, (i) a CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária; (v) este Termo de Securitização, (vi) o Contrato de Distribuição, (vii) os Boletins de Subscrição dos CRI; (viii) os prospectos preliminar e definitivo da Oferta, e (ix) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima;

"DOESP": significa o Diário Oficial do Estado de São Paulo;

"Emissão": significa a emissão da 103ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;

"Empreendimento Lastro": significa o empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela Devedora no Imóvel, conforme abaixo definido, com os recursos decorrentes da CCB;

"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 27 de julho de 2018 entre a Cedente e a Instituição Custodiante;

"Escriturador": significa o 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 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração da Emissora, nos termos da Cláusula 5.7 abaixo;

"Emissora": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Fundo de Despesas": significa o fundo de despesa a ser constituído, nos termos da Cláusula 9.5 do Contrato de Cessão e da Cláusula 10.6 deste Termo, para os fins de pagamento das Despesas previstas na Cláusula 9.1 do Contrato de Cessão e demais despesas indicadas no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização como sendo de responsabilidade do Fundo de Despesas;

"IGP-M": significa o índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

"Imóvel": significa o imóvel listado no Anexo VII ao presente Termo de Securitização, qual seja o imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, constituídos pelos lotes nºs 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15, todos da quadra nº 83 do loteamento denominado Jardim Leonor, localizado no 30º Subdistrito Ibirapuera, objeto das matrículas nºs 84.813, 124.773, 124.774, 124.775, 124.776, 124.777, 124.778, 124.779, 109.875, 101.810, 68.812, 62.457, 11.871, 10.146, 242.192 do 15º do Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, SP;

"Instituição Custodiante": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Instituições Participantes da Oferta": significam os Coordenadores e os Participantes Especiais, em conjunto;

"Instrução CVM 400": significa a Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;

"Instrução CVM 414": significa a Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;

"Instrução CVM 481": significa a Instrução da CVM n.º 481, de 17 de dezembro de 2009, conforme alterada;

"Instrução CVM 539": significa a Instrução da CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;

"Instrução CVM 583": significa a Instrução da CVM n.º 583, de 20 de dezembro de 2016;

"Investidor(es)": significam os investidores qualificados e os investidores profissionais, conforme definido nos artigos 9º-A e 9º-B da Instrução CVM 539;

"Investimentos Permitidos": significa qualquer um dos seguintes investimentos aplicados pela Emissora na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado: (a) em certificados de depósito bancário emitidos pelo Itaú Unibanco S.A., com liquidez diária; ou (b) operações compromissadas emitidos pelo Itaú Unibanco S.A com liquidez diária;

"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;

"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;

"JUCESP": significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;

"Legislação Anticorrupção": significa 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 de1998, Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013 e Decreto n.º 8.420, de 21 de maio de 2015, conforme alteradas e conforme aplicáveis, ou quaisquer outras normas brasileiras destinadas a coibir quais práticas de corrupção e lavagem de dinheiro;

"Lei n.º 6.404/76" ou "Lei das Sociedades por Ações": significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;

"Lei n.º 8.981/95": significa a Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;

"Lei n.º 9.514/97": significa a Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;

"Lei n.º 10.931/04": significa a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;

"Lei n.º 11.033/04": significa a Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004;

"Lei n.º 11.101/05": significa a Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;

"MDA": significa o Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM);

"Medida Provisória 2.158-35": significa a Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de

2001, conforme alterada;

"Obrigações Garantidas" significam (i) as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas ao Crédito Imobiliário; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão dos CRI, à CCB, à CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança do Crédito Imobiliário e excussão da Garantia, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos;

"Oferta": significa a presente distribuição pública dos CRI, que será realizada nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 414 e das demais disposições regulamentares aplicáveis;

"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 Contratos 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, pela Garantia, 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 ao pagamento do Valor de Cessão e 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, 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) Controladores e/ou administradores, pessoa física e/ou jurídica, da Emissora, da Devedora e/ou outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) Controladores e/ou administradores, pessoas físicas e/ou jurídica, de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços à Emissora, Devedora e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com a Emissora, Devedora e/ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi)

sociedades Controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, Devedora e/ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades Controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400;

"PIS": significa a Contribuição ao Programa de Integração Social;

"Preço de Integralização": significa o preço de integralização dos CRI, o qual será correspondente ao Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração devida desde a primeira Data de Integralização;

"Procedimento de *Bookbuilding*": significa o procedimento de coleta de intenções de investimento a ser realizado pelos Coordenadores no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 23, parágrafos 1° e 2°, e do artigo 44, ambos da Instrução CVM 400, para definição do percentual a ser adotado para apuração da Remuneração dos 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;

"PUMA": significa a plataforma eletrônica de negociação de multiativos, administrada e operacionalizada pela B3;

"Regime Fiduciário": significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre o Crédito Imobiliário representado pela CCI, a Garantia, o Fundo de Despesas e a Conta do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, na forma do artigo 9º da Lei n.º 9.514/97, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados;

"Remuneração": tem o significado atribuído na Cláusula 4.7 abaixo;

"Resolução CMN 4.373": significa a Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada;

"Termo" ou "Termo de Securitização": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Taxa DI": significa 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 (Segmento CETIP UTVM), no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.cetip.com.br);

"Titulares de CRI": significam os Investidores que vierem a subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Emissão e da Oferta;

"Valor da Cessão": significa o valor líquido a que a Cedente fará jus em decorrência da aquisição da CCI, representativa da CCB e do Crédito Imobiliário por ela representado, nos termos da Cláusula 3.2 do Contrato de Cessão;

"Valor Nominal Unitário": 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. Cessão de Crédito: O Crédito Imobiliário, representado integralmente pela CCI, foi cedido à Emissora pela Cedente por meio do Contrato de Cessão.

2.3. Devedora: A Devedora do Crédito Imobiliário é a Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein, acima qualificada.

2.4. Origem do Crédito Imobiliário: O Crédito Imobiliário originou-se da CCB emitida pela Devedora, nos termos previstos na CCB.

2.4.1. Nos termos da Cláusula 5.1, alínea (v) do Contrato de Cessão, a Cedente e a Devedora se obrigaram, enquanto não ocorrer a integralização integral dos CRI, a não realizar qualquer alteração ou modificação da CCB, não incorrerem em qualquer ato ou renúncia ao exercício

de direito, previsto em quaisquer Documentos da Operação, ou a cobrança de qualquer outro direito de titularidade da Emissora previsto neste Termo ou em qualquer dos Documentos da Operação.

2.5. Pagamento do Valor da Cessão: Nos termos estabelecidos na Cláusula 3.3 do Contrato de Cessão, o pagamento do Valor de Cessão pela Emissora, cumpridas as Condições Suspensivas, será realizado no mesmo dia da efetiva integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, desde que realizado até as 16h (horário de Brasília). Caso a integralização da totalidade dos CRI seja feita após o referido horário, o pagamento do Valor da Cessão será feito no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, sem acréscimo de atualização monetária e juros remuneratórios.

2.5.1. Nos termos da Cláusula 3.4 do Contrato de Cessão, o Valor da Cessão, após os descontos mencionados na Cláusula 3.2 do Contrato de Cessão, será pago pela Emissora à Devedora, por conta e ordem da Cedente, mediante depósito em conta de titularidade da Devedora, observados os termos do Contrato de Cessão.

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 Quarta abaixo.

3.2. Autorização: A presente Emissão foi autorizada pela reunião da Diretoria da Emissora realizada em 24 de maio de 2018, devidamente registrada na JUCESP em 13 de junho de 2018 sob o n.º 279.160/18-5 e publicada no jornal DCI e no DOESP em 27 de junho de 2018, conforme retificada e ratificada pela Reunião da Diretoria realizada em 14 de junho de 2018, devidamente registrada na JUCESP em 6 de julho de 2018 sob o n.º 317.140/18-8 e publicada no jornal DCI e no DOESP em 13 de julho de 2018. A Emissão é realizada consoante o Estatuto Social da Emissora, mediante deliberação tomada em reunião de Diretoria da Emissora realizada em 31 de julho de 2017, cuja ata foi devidamente registrada na JUCESP em 18 de agosto de 2017 sob o n.º 377.751/17-0 e publicada no jornal DCI e no DOESP em 6 de setembro de 2017, por meio da qual foi autorizado o aumento do limite da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora para até R$30.000.000.000,00 (trinta bilhões de reais), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive já considerando os CRI a serem emitidos nos termos do presente Termo, somam o valor de R$12.840.502.657,89 (doze bilhões, oitocentos e quarenta milhões, quinhentos e dois mil, seiscentos e cinquenta e sete reais, e oitenta e nove centavos), e, portanto, o limite acima referido não foi atingido.

3.3. 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.

3.4. Aquisição do Crédito Imobiliário: A titularidade do Crédito Imobiliário foi adquirida pela

Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão e transferência da CCI na B3 (Segmento CETIP UTVM).

3.5. Administração do Crédito Imobiliário: As atividades relacionadas à administração do Crédito Imobiliário, representado integralmente pela CCI, serão exercidas pela Emissora, uma vez implementadas as Condições Suspensivas, 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.

3.6. 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 VI 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 da Escritura de Emissão de CCI; e (iii) diligenciar para que o registro da CCI seja atualizada, em caso de eventual alteração da Escritura de Emissão de CCI.

3.6.1. 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 ao pagamento do Valor da Cessão e 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 realizado pela Emissora, nos termos da Cláusula 3.5 acima.

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) *Emissão*: 1ª;

(ii) *Série*: 103ª;

(iii) *Quantidade de CRI*: 400.000 (quatrocentos mil).

(iv) *Valor Total da Emissão*: R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), na Data de Emissão.

(v) *Valor Nominal Unitário*: R$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;

(vi) *Prazo da Emissão*: 2.558 (dois mil quinhentos e cinquenta e oito) dias a contar desde a Data de Emissão até a Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate

antecipado, nos termos previstos na Cláusula 7 deste Termo de Securitização;

(vii) *Atualização Monetária*: Não há;

(viii) *Juros Remuneratórios:* sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 97,00% (noventa e sete por cento), da variação acumulada da Taxa DI ("Remuneração dos CRI"), 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 dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula descrita na Cláusula 4.7 abaixo.

(ix) *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 dos CRI será paga a partir da Data de Emissão, nos meses de fevereiro e agosto de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de fevereiro de 2019 e o último, na Data de Vencimento, estando todas as datas e percentuais de pagamento previstas no Anexo I deste Termo;

(x) *Periodicidade de Pagamento de Amortização*: em 8 (oito) parcelas, sendo a primeira devida em 15 de fevereiro de 2022 e a última em 15 agosto de 2025, estando todas as datas de pagamento previstas no Anexo I deste Termo;

(xi) *Regime Fiduciário*: Sim, o Regime Fiduciário será instituído pela Securitizadora sobre o Crédito Imobiliário representado pela CCI, a Garantia, o Fundo de Despesas e a Conta do Patrimônio Separado;

(xii) *Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira*: B3 e B3 (Segmento CETIP UTVM);

(xiii) *Data de Emissão*: 14 de agosto de 2018 ("Data de Emissão");

(xiv) *Local de Emissão*: Cidade e Estado de São Paulo;

(xv) *Data de Vencimento*: 15 de agosto de 2025 ("Data de Vencimento");

(xvi) *Garantia flutuante*: Não;

(xvii) *Garantias*: Será constituída a Alienação Fiduciária em garantia das Obrigações Garantidas;

(xviii) *Pagamentos*: os pagamentos do Crédito Imobiliário serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado;

(xix) *Imóveis vinculados ao Crédito Imobiliário*: O Imóvel listado no Anexo VII ao presente Termo de Securitização;

(xx) *Existência de "habite-se" no Empreendimento Lastro objeto do crédito*: Informação constante da tabela do Anexo VII ao presente Termo de Securitização;

(xxi) *O Empreendimento Lastro está 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 do Anexo VII ao presente Termo de Securitização; e

(xxii) *Assentamento do ato pelo qual o crédito foi cedido*: Nos termos da Cláusula 2.6(iii) do Contrato de Cessão, o qual será registrado no cartório de registro de títulos e documentos competente da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

4.2. Depósito para Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados:

(i) para distribuição no mercado primário por meio (a) do MDA, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM), e (b) do DDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3 e/ou da B3 (Segmento CETIP UTVM), conforme o caso; e

(ii) para negociação no mercado secundário, por meio (a) do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM), e (b) do PUMA, administrado e operacionalizado pela B3, em mercado de bolsa, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3 e/ou da B3 (Segmento CETIP UTVM), conforme o caso.

4.3. Forma: Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural.

4.4. Impontualidade no Pagamento: 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 dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento ou a data de pagamento de Remuneração dos CRI 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 a, 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, a Garantia, 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, a Garantia, 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 do Valor de Cessão e 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 excutidos 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 dos CRI: Sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, incidirão juros remuneratórios, correspondentes a 97,00% (noventa e sete por cento), da variação acumulada da Taxa DI ("Remuneração"), 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 dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. O cálculo da Remuneração obedecerá a seguinte fórmula:

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

onde:
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;

Fator DI = produtório das Taxas DI com uso do percentual aplicado, desde a 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:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n_{DI}} \left[1 + \text{TDI}_k \times p\right]$$

onde:
nDI = número inteiro que representa o total de Taxas DI sendo "nDI" um número inteiro;
p = 97,00% (noventa e sete por cento).
k = número de ordem de TDIk, variando de 1 (um) até "nDI".
TDIk = 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:

$$\text{TDI}_k = \left[\left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}}\right] - 1$$

onde:
DIk = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pelaB3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Observações:

O fator resultante da expressão $\left[1 + \left(\text{TDI}_k \times p\right)\right]$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

Efetua-se o produtório dos fatores diários, $\left[1 + \left(\text{TDI}_k \times p\right)\right]$ 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.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3.

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

Para efeito do cálculo da remuneração, será sempre considerada a Taxa DI divulgada no 3º (terceiro) 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 8 (oito), pressupondo-se que os dias 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 utilizado, 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 Geral para deliberar, observada a regulamentação aplicável, 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 Geral 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 utilizado, 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 Geral prevista acima, referida Assembleia Geral 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 Geral 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 Geral prevista acima ou data em que deveria ter sido realizada tal Assembleia Geral ou na Data de Vencimento da CCB, o que ocorrer primeiro, pelo saldo devedor do valor de principal da CCB, 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 utilizado, para apuração da Taxa DI, a última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.8. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 e/ou pela B3 (Segmento CETIP UTVM), conforme o caso. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3 e/ou na B3 (Segmento CETIP UTVM), conforme o caso, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo 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, sem nenhum 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 decorra 1 (um) Dia Útil, 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 1 (um) Dia Útil 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 Décima abaixo;

(ii) Recomposição do Fundo de Despesas, se necessário;

(iii) Encargos Moratórios;

(iv) Remuneração dos CRI; e

(v) Amortização dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização.

4.11. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre o Crédito Imobiliário, representado pela CCI, a Garantia, o Fundo de Despesas e a Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula Oitava 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 de Cessão, nos termos e condições previstos no Contrato de Cessão.

4.12.2. *Destinação de Recursos pela Devedora.* Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da emissão da CCB serão destinados pela Devedora, até a Data de Vencimento da CCB, qual seja, dia 14 de agosto de 2025, nos termos do cronograma constante do Anexo VII abaixo, para o financiamento direto para a construção e desenvolvimento do Empreendimento

Lastro no Imóvel, conforme descrito no Anexo VII deste Termo de Securitização e no Anexo III da CCB.

Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a emissão da CCB somente serão destinados para despesas iniciadas a partir da Data de Desembolso da CCB (conforme definida na CCB) e da Data de Integralização dos CRI, não estando incluído qualquer reembolso de despesas incorridas e desembolsadas pela Devedora anteriormente à referida data, incluindo, mas não se limitando a, custos relacionados à aquisição do Imóvel e custos relacionados ao desenvolvimento do Empreendimento Lastro, sendo que a comprovação de utilização da totalidade dos recursos líquidos obtidos por meio da emissão da CCB nos termos desta Cláusula 4.12 deverá ocorrer até a Data de Vencimento.

4.12.3. Tendo em vista a obrigação do Agente Fiduciário em verificar, ao longo do prazo dos CRI, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido por meio da Oferta para o Empreendimento Lastro, a Devedora encaminhará ao Agente Fiduciário e à Emissora, trimestralmente, até os dias 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro de cada ano, a partir da primeira Data de Integralização (até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos), (i) um relatório acerca da aplicação da destinação dos recursos oriundos da CCB no período, no formato constante do Anexo II da CCB ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado ao Empreendimento Lastro até o último dia do mês anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e (ii) se assim solicitado, enviará, no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da solicitação, os respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos para o Empreendimento Lastro (notas fiscais, notas de débito e faturas, por exemplo).

4.12.4. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos documentos comprobatórios previstos acima, o Agente Fiduciário será responsável por acompanhar, até a Data de Vencimento, com base exclusivamente no Relatório de Verificação, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma da Cláusula 4.12.3 acima, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos líquidos obtidos com a emissão da CCB, nos termos previstos na Cláusula 4.12.2 acima.

4.12.4.1. Para fins do disposto na Cláusula 4.12.4 acima, as Partes desde já concordam que o Agente Fiduciário limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais constantes do modelo do Relatório de Verificação, nos termos do Anexo II da CCB, bem como dos demais documentos comprobatórios eventualmente solicitados. O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes do Relatório de Verificação, ou ainda em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do referido Relatório de Verificação.

4.12.4.2. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que as informações e os documentos mencionados na Cláusula 4.12.3 acima encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração.

4.13. Ausência de Coobrigação: Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Securitizadora.

4.14. Classificação de Risco: a emissão dos CRI foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco nos termos da Cláusula 12. A classificação de risco da emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, devendo tal classificação de risco ser atualizada anualmente a partir desta data, de acordo com o §7° do artigo 7° da Instrução CVM 414.

5. FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI serão objeto de distribuição pública nos termos da Instrução CVM 400, no montante de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), com intermediação dos Coordenadores, sob regime de garantia firme de colocação da totalidade, de forma individual e não solidária, observada a proporção de garantia firme a ser atribuída a cada Coordenador abaixo prevista.

5.2. Nos termos do Contrato de Distribuição, a garantia firme de colocação dos CRI de que trata a Cláusula 5.1 acima está limitada ao Valor Total da Emissão, equivalente a R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), e será prestada pelos Coordenadores, de forma individual e não solidária, na proporção de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) para cada Coordenador.

5.2.1. O exercício pelos Coordenadores da garantia firme de colocação dos CRI, inclusive no que se refere aos montantes acima previstos, está condicionado ao atendimento integral das Condições Precedentes e demais requisitos estabelecidos para tanto no Contrato de Distribuição.

5.3. Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores, quais sejam, os investidores qualificados e os investidores profissionais, conforme definido nos artigos 9°-A e 9°-B da Instrução CVM 539

5.4. A Oferta terá início após (i) o registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início; e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores, devidamente aprovado pela CVM. A colocação dos CRI junto ao público investidor será realizada de acordo com os procedimentos da B3 e da B3 (Segmento CETIP UTVM), conforme o caso.

5.4.1. Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, os Coordenadores disponibilizarão ao público o Prospecto Preliminar, precedido da publicação do Aviso ao Mercado.

5.4.2. O prazo máximo para colocação dos CRI é de até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 18 da Instrução CVM 400 ("Prazo Máximo de Colocação").

5.4.3. A colocação dos CRI junto aos Investidores será realizada de acordo com os procedimentos da B3 e da B3 (Segmento CETIP UTVM), conforme o caso.

5.4.4. Os CRI serão objeto de distribuição pública aos Investidores, inexistindo reservas antecipadas, nem lotes máximos ou mínimos. Os Coordenadores, com anuência da Emissora e da Devedora, organizarão a colocação dos CRI perante os Investidores interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica devendo assegurar: (i) que o tratamento aos Investidores seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, e (iii) que os representantes de venda dos Coordenadores e dos Participantes Especiais recebam previamente exemplar do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelos Coordenadores, observadas as regras de rateio proporcional na alocação de CRI em caso de excesso de demanda estabelecidas no Prospecto e no Aviso ao Mercado.

5.4.5. Caso o total de CRI correspondente à demanda dos Investidores exceda o Valor Total da Emissão, serão atendidos os pedidos de reserva e as intenções de investimento que indicaram a menor taxa, adicionando-se as intenções de investimento que indicaram taxas superiores até atingir a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todos os pedidos de reserva e as intenções de investimento admitidas que indicaram a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding* serão rateadas entre os Investidores pelos Coordenadores, proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos pedidos de reserva e intenções de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI, conforme estabelecido no Prospecto e no Contrato de Distribuição. Os critérios de rateio previstos nesta Cláusula não se aplicarão às ordens para aquisição de CRI apresentadas pelo formador de mercado, observados os seus limites de atuação a serem previstos no contrato de prestação de serviços de formador de mercado a ser celebrado no âmbito da Oferta

5.5. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, foi aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta.

5.5.1. Como foi verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas e os pedidos de reserva e as intenções de investimento realizadas por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

5.5.2. Para fins de recebimento dos pedidos de reserva de subscrição dos CRI, será considerado, como "Período de Reserva", o período compreendido entre os dias 25 de junho de 2018, inclusive, e 25 de julho de 2018, inclusive.

5.6. 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 corresponderá ao saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração dos CRI *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração anterior até a efetiva Data de Integralização dos CRI ("Preço de Integralização"), observado que a totalidade dos CRI deverá ser realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição.

Registro

5.7. A Emissora atuará como registradora dos CRI, para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamento dos CRI na B3 e/ou na B3 (Segmento CETIP UTVM), para distribuição em mercado primário e negociação em mercado secundário na B3 e/ou na B3 (Segmento CETIP UTVM).

Escrituração

5.8. O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração de R$1.200,00 (um mil e duzentos reais) em parcelas anuais, conforme o contrato de prestação de serviços de escrituração celebrado entre a Emissora e o Escriturador. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 e/ou pela B3 (Segmento CETIP UTVM), conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3 e/ou na B3 (Segmento CETIP UTVM), 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 e/ou da B3 (Segmento CETIP UTVM), em nome de cada Titular de CRI.

5.8.1. O Escriturador poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, nas seguintes hipóteses: (i) os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; (ii) caso o Escriturador esteja, conforme aplicável, impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; ou (iii) em comum acordo entre a Emissora e o Escriturador.

5.8.2. Caso a Emissora ou os Titulares de CRI desejem substituir o Escriturador sem a observância das hipóteses previstas no item acima, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral, nos termos da Cláusula 15 deste Termo de Securitização.

5.8.3. A substituição do Escriturador deverá ser comunicada (i) na hipótese da Cláusula 5.8.1 acima, mediante notificação enviada para o Agente Fiduciário por escrito com em até 1 (um) Dia Útil após a realização da substituição; ou (ii) na hipótese da Cláusula 5.8.2 acima, mediante notificação enviada para o Agente Fiduciário por escrito com em até 1 (um) Dia Útil após a realização da convocação da Assembleia Geral prevista na Cláusula 5.8.2.

Banco Liquidante

5.9. O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da B3 e/ou da B3 (Segmento CETIP UTVM), sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração de R$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais]), conforme o contrato de prestação de serviços de escrituração celebrado entre a Emissora e o Banco Liquidante. O Banco Liquidante não será responsável pelo controle e cobrança dos créditos gerados, sendo tal atribuição de responsabilidade da Emissora.

5.9.1. O Banco Liquidante poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, nas seguintes hipóteses: (i) os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; (ii) caso o Banco Liquidante esteja impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; ou (iii) em comum acordo entre a Emissora e o Banco Liquidante.

5.9.2. Caso a Emissora ou os Titulares de CRI desejem substituir o Banco Liquidante em hipóteses diversas daquelas previstas no item acima, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral, nos termos da Cláusula 15 deste Termo de Securitização.

Instituição Custodiante

5.10. A Instituição Custodiante poderá ser substituída, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, nas seguintes hipóteses: (i) os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; (ii) caso a Instituição Custodiante esteja impossibilitada de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; ou (iii) em comum acordo entre a Emissora e a Instituição Custodiante.

5.10.1. Caso a Emissora ou os Titulares de CRI desejem substituir a Instituição Custodiante sem a observância das hipóteses previstas no parágrafo acima, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral, nos termos da Cláusula 15 do Termo de Securitização. Em qualquer caso, a nova Instituição Custodiante deve ser contratada pela Emissora.

5.10.2. A substituição da Instituição Custodiante deverá ser comunicada (i) na hipótese da Cláusula 5.10 acima, mediante notificação enviada para o Agente Fiduciário por escrito com em até 1 (um) Dia Útil após a realização da substituição; ou (ii) na hipótese da Cláusula 5.10.1 acima, mediante notificação enviada para o Agente Fiduciário por escrito com em até 1 (um) Dia Útil após a realização da convocação da Assembleia Geral prevista na Cláusula 5.8.2.

6. GARANTIAS

6.1. Garantias: Os CRI contam com Regime Fiduciário, além da Alienação Fiduciária em garantia das Obrigações Garantidas.

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

vencimento antecipado da CCB nos termos da Cláusula 7.1.1 abaixo.

7.1.1. Tão logo a Emissora tome ciência da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático previstos no Parágrafo Primeiro da Cláusula 8 da CCB, 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 Geral 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, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, ou, em segunda convocação, se instalará mediante a presença de Titulares de CRI representando no mínimo 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, e dependerá de deliberação tomada por Titulares de CRI representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação presentes contrariamente ao vencimento antecipado da CCB. Na hipótese: (i) da não instalação ou da não obtenção de quórum para deliberação da referida Assembleia Geral 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 Geral 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.

7.1.2. Nas hipóteses de resgate antecipado obrigatório dos CRI previstas na Cláusula 7.1 acima, a Emissora deverá formalizar a declaração de vencimento antecipado da CCB e, consequentemente, resgatar antecipadamente a totalidade os 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, 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 para realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI, de maneira unilateral no ambiente da B3 e/ou da B3 (Segmento CETIP UTVM), observados os procedimentos da B3 e/ou da B3 (Segmento CETIP UTVM), conforme o caso. A B3 e/ou B3 (Segmento CETIP UTVM) deverão ser notificadas sobre a realização do resgate antecipado com, pelo menos, 3 (três) Dias Úteis contados de sua efetivação.

7.2. *Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.* A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a partir de 14 de agosto de 2019, 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 ao Agente Fiduciário e à Emissora ("Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado da CCB"), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Pagamento Antecipado da CCB estabelecido na Cláusula 7(i) da CCB;

(ii) caso a Emissora receba a Comunicação de Oferta de Pagamento Antecipado da CCB, nos termos na Cláusula 7(i) 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 a B3 (Segmento CETIP UTVM), 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 no modelo constante do Anexo IX deste Termo 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 em questão 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 dos CRI acrescido (a) da Remuneração dos CRI, 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;

(viii) a Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate, comunicar ao Escriturador, à B3 (Segmento CETIP UTVM) e à B3, conforme o caso, 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 dos CRI, de forma unilateral nos ambientes da B3. Os Titulares dos CRI que não se manifestarem dentro dos prazos aqui estabelecidos não terão os seus CRI resgatados pela Securitizadora e permanecerão na operação; e

(x) os CRI resgatados antecipadamente na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

7.3. *Amortização Antecipada*. É vedada a amortização antecipada facultativa dos CRI.

8. REGIME FIDUCIÁRIO

8.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei n.º 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre o Crédito Imobiliário representado pela CCI, a Garantia, o Fundo de Despesas e a Conta do Patrimônio Separado, constituindo referido Crédito Imobiliário lastro para a presente Emissão dos CRI.

8.1.1. O Regime Fiduciário será registrado na Instituição Custodiante, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei n.º 10.931/04.

8.2. Segregação: O Crédito Imobiliário permanecerá separado e segregado do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

8.3. Credores da Emissora: Na forma do artigo 11 da Lei n.º 9.514/97, o Crédito Imobiliário está isento 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 pelas obrigações inerentes aos CRI.

8.3.1. A Emissora deverá tomar todas as providências judiciais ou administrativas necessárias de forma a manter o Patrimônio Separado isento de quaisquer dívidas tributárias, trabalhistas ou previdenciárias diretamente relacionadas à Emissora, sendo que nesta previsão não estão incluídos atos e acontecimentos decorrentes desta Emissão e de outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora, conforme venha a ser exigido por força da previsão estabelecida no artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35, obrigando-se inclusive a: (i) solicitar a exclusão judicial ou administrativa, conforme seja o caso, do Patrimônio Separado como responsável pelo pagamento de tais contingências; e/ou (ii) ressarcir o Patrimônio Separado de todo e qualquer valor que venha a ser subtraído do Patrimônio Separado por força de tais contingências, mantendo, assim, o fluxo do CRI inalterado.

8.4. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios, inclusive mantendo o registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei n.º 9.514/97.

8.5. Insolvência: A insolvência da Emissora não afetará o Patrimônio Separado aqui constituído, nos termos do artigo 15, parágrafo único, da Lei n.º 9.514/97.

8.6. Responsabilidade: 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, ou, ainda, na hipótese prevista na Cláusula 8.3.1 acima.

9. TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Transferência: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas na presente Emissão; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 9.2 abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia Geral venha a deliberar sobre tal liquidação.

9.2. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não conforme Cláusula 9.1 acima:

(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 n.º 11.101/05 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

(iii) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

(iv) 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;

(v) 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;

(vi) caso provarem-se falsas qualquer das declarações prestadas pela Emissora no presente Termo;

(vii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; e

(viii) decisão judicial por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção.

9.2.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

9.2.2. Na ocorrência de quaisquer dos eventos de que trata a Cláusula 9.2 acima, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Geral para deliberar sobre a liquidação ou não do Patrimônio Separado. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, observado o disposto no §2º do artigo 14 da Lei n.º 9.514/97.

9.2.3. Os Titulares dos CRI têm ciência de que, na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme descritos na Cláusula 8 da CCB, obrigar-se-ão a: (i) se submeter às decisões exaradas em Assembleia de Titulares dos CRI; (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.

9.2.4. 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 no Contrato de Cessão, conforme o caso, 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 dos 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.

9.3. Assembleia Geral Relativa ao Patrimônio Separado: Em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser

convocada uma Assembleia Geral, na forma estabelecida na Cláusula Décima Quinta abaixo e na Lei n.º 9.514/97.

9.4. Deliberação Relativa ao Patrimônio Separado: A Assembleia Geral deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por uma nova companhia securitizadora de créditos imobiliários, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira, sendo que as despesas referentes à transferência do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários deverão ser arcadas pelos Titulares de CRI, conforme for definido na Assembleia Geral.

9.4.1. Na hipótese de a Assembleia Geral deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre (i) o novo administrador do Patrimônio Separado e as regras para sua administração; ou (ii) a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado e da Garantia, observado que o referido administrador ou liquidante deverão, necessariamente, possuir reputação ilibada e comprovada experiência para os fins previstos nesta Cláusula 9.4.1.

9.4.2. Até que seja nomeado novo administrador do Patrimônio Separado, conforme o caso, caberá ao Agente Fiduciário (i) administrar a CCI e respectivo Crédito Imobiliário que integrava o Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização da CCI e respectivo Crédito Imobiliário que lhe foi transferido, e (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos.

9.5. Extinção do Regime Fiduciário: Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o regime fiduciário aqui instituído.

10. DESPESAS

10.1. As despesas abaixo listadas (em conjunto, "Despesas"), são de responsabilidade única e exclusiva da Devedora e serão pagas pela Securitizadora, mediante a utilização de recursos de um Fundo de Despesas, sendo que as despesas devidas até o 1° (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização serão descontadas do pagamento do Valor da Cessão, conforme previsto na Cláusula 3.2 do Contrato de Cessão:

(i) remuneração da Emissora, nos seguintes termos:

(a) pela estruturação da emissão do CRI, será devida parcela única no valor de R$69.375,00 (sessenta e nove mil, trezentos e setenta e cinco reais), a ser paga à Emissora ou a quem esta indicar até o 1° (primeiro) Dia Útil subsequente à primeira Data da Integralização, inclusive em caso de rescisão do Contrato de Cessão ou deste Termo;

(b) pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização do Crédito Imobiliário representado integralmente pela CCI, bem como diante do disposto na Lei n.º 9.514/97 e nos atos e instruções emanados da CVM, que

estabelecem as obrigações da Emissora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$22.800,00 (vinte e dois mil e oitocentos reais), atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IGP-M, 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 ser paga à Emissora no 1° (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ("Taxa de Administração"). O referido valor terá um acréscimo de 70% (setenta por cento) no caso de vencimento antecipado da CCB, bem como excussão de eventuais garantias;

(c) por cada Data de Integralização dos CRI, no valor de R$100,00 (cem reais) (exceto para a primeira Data de Integralização dos CRI);

(d) os valores indicados nos itens (a), (b) e (c) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ), da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(ii) remuneração do Escriturador no montante equivalente a R$1.200,00 (um mil e duzentos reais), em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1° (primeiro) 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 acumulada do IGP-M ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. O valor das referidas parcelas já está acrescido dos respectivos tributos incidentes;

(iii) remuneração do Banco Liquidante no montante equivalente a R$1.200,00 (mil e duzentos reais), em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1° (primeiro) 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 acumulada do IGP-M ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. O valor das referidas parcelas já está acrescido dos respectivos tributos incidentes;

(iv) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

(a) pela implantação e registro da CCI, será devida parcela única no valor de R$3.800,00 (três mil e oitocentos reais), a ser paga até o 5° (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI; e

(b) pela custódia da CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$2.250,00 (dois mil, duzentos e cinquenta reais), 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 anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IGP-M, 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

(c) os valores indicados nos itens (a) e (b) acima já estão acrescidos dos tributos incidentes.

(v) remuneração do Agente Fiduciário, pelos serviços prestados neste Termo de Securitização, nos seguintes termos:

(a) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas semestrais no valor de R$6.200,00 (seis mil e duzentos reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos semestres subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IGP-M, 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. A remuneração do Agente Fiduciário 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, remuneração essa que será calculada *pro rata die*;

(b) valor indicado no item (a) acima já está acrescido dos tributos incidentes; e

(c) a remuneração do Agente Fiduciário não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas através da apresentação de cópia dos respectivos recibos, durante a implantação e vigência do serviço, 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 dos CRI;

(vi) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas

relativas a alterações dos Documentos da Operação;

(vii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas, através da apresentação de cópia dos respectivos recibos, pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto neste Termo de Securitização;

(viii) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, agência de *rating*, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, através da apresentação de cópia dos respectivos recibos, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização do Crédito Imobiliário integrante do Patrimônio Separado;

(ix) emolumentos e demais despesas de depósito na B3, da CVM ou da ANBIMA relativos à CCI, aos CRI e à Oferta;

(x) custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados à Assembleia Geral;

(xi) despesas razoáveis e comprovadas, através da apresentação de cópia dos respectivos recibos, com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, incluindo: (i) a remuneração dos prestadores de serviços, (ii) as despesas com sistema de processamento de dados, (iii) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (iv) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (v) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (vi) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, e (vii) quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração do Crédito Imobiliário e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração, nos termos previstos neste Termo de Securitização;

(xii) as perdas, danos diretos e comprovados, obrigações ou despesas diretas e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado;

(xiii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização; e

(xiv) despesas com o pagamento das comissões e demais remunerações devidas aos Coordenadores nos termos previstos no Contrato de Distribuição.

10.1.1. Sem prejuízo da obrigação da Devedora prevista na Cláusula 9.4 do Contrato de Cessão, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas previstas na Cláusula 10.1 acima sejam insuficientes, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e reembolsados pela Devedora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 10.1.2 abaixo ou solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito do Crédito Imobiliário, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

10.1.2. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Devedora, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão (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; (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo IGP-M, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.

10.2. Quaisquer outras despesas relacionadas à Oferta, inclusive as seguintes despesas incorridas ou à incorrer pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que devidamente justificadas, serão pagas pela Emissora, às expensas da Devedora, com recursos do Fundo de Despesas, tais como: (a) 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; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference calls*; e (d) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de assembleias.

10.3. Fundo de Despesas: Será constituído um Fundo de Despesas, para os fins de pagamento das Despesas previstas na Cláusula 10.1 acima e demais despesas indicadas neste Termo de Securitização e no Contrato de Cessão ("Fundo de Despesas") como sendo de responsabilidade do Fundo de Despesas, no valor de R$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), conforme previsto na Cláusula 9.5 do Contrato de Cessão, observado o valor mínimo do Fundo de Despesas de R$30.000,00 (trinta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas").

10.6.1. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser

inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Devedora recomporá 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 Mínimo do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

10.6.2. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, nos Investimentos Permitidos, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

10.6.3. Caso, quando da liquidação integral dos CRI, e após a quitação de todas as Despesas incorridas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, para a conta n.º 100.001-7, agência 0093-9,Banco Safra S.A. (422), de titularidade da Devedora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI.

10.4. Taxa de Administração: A Taxa de Administração é de responsabilidade exclusiva da Devedora e será arcado com os recursos do Fundo de Despesas e, na insuficiência do Fundo de Despesas, pelos recursos do Patrimônio Separado.

10.4.1. A Taxa de Administração continuará sendo devido, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Fundo de Despesas ou, alternativamente, do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento do Taxa de Administração, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, se reembolsarem com a Devedora após a liquidação do Patrimônio Separado.

10.5. Reestruturação: Em qualquer Reestruturação (conforme abaixo definida) que vier a ocorrer ao longo do prazo de amortização integral dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias gerais extraordinárias de investidores, será devida, pela Devedora à Emissora uma remuneração adicional, limitado a R$20.000,00 (vinte mil reais) por reestruturação, atualizada a partir da Data da Emissão dos CRI pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. Também, a Devedora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Emissora. No entanto, caso seja necessário à realização de atos independentes, não relacionados à Reestruturação da Operação, como: (a) realização de assembleias de Titulares de CRI; (ii) elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos documentos da operação; e (iii) realização de notificações, fatos relevantes, comunicados ao mercado; será devida pela Devedora à Emissora uma remuneração adicional equivalente a R$900,00 (novecentos reais) por evento, atualizado anualmente a partir da data de emissão do CRI, pela variação

acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. A Devedora também deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Emissora, acrescidos das despesas e custos devidos a tal assessor legal.

10.9.1. Entende-se por "Reestruturação" a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e índice de atualização, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou covenants operacionais ou financeiros; (ii) o resgate antecipado dos CRI; (iii) realização de assembleias de Titulares de CRI, Notificações, Aditamentos aos Documentos da Operação, dentre outros ajustes nos Documentos da Operação.

10.6. Reembolso. As Despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Emissora, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas com os recursos disponíveis no Fundo de Despesas, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

10.7. Transferência de recursos ao Cedente. Mensalmente, caso após o pagamento da totalidade dos valores devidos a título de amortização de principal dos CRI e remuneração, dos custos e despesas do Patrimônio Separado sobejarem recursos em razão do pagamento do Crédito Imobiliário, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) ressalvados os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

11. RISCOS

11.1. Os fatores de risco da presente Emissão e da presente Oferta estão devidamente descritos nos Prospectos.

12. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

12.1. A Emissão dos CRI foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco. A classificação de risco da Emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, não podendo tal serviço ser interrompido, devendo tal classificação ser atualizada anualmente, a contar da presente data, às expensas da Devedora, de acordo com o disposto no artigo 7º, §7º da Instrução CVM 414, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração anual de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), conforme o contrato de prestação de serviços de classificação de risco, celebrado entre a Devedora e a Agência de Classificação de Risco.

12.2. 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 Geral: (i) a Moody's América Latina Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.551, 16º

andar, conjunto 1601, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.101.919/0001-05, ou (ii) a Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 201, conjunto 181 e 182, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 02.295.585/0001-40.

13. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

13.1. Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

(i) é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM nos termos da Instrução CVM 414 e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

(ii) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

(iii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iv) os representantes legais que assinam este Termo 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) conforme previsto no Contrato de Cessão, a Cedente é responsável pela existência do Crédito Imobiliário, nos exatos valores e nas condições descritas na Escritura de Emissão de CCI;

(vii) o Crédito Imobiliário destina-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e será mantido no respectivo Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;

(viii) 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;

(ix) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Cedente, 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;

(x) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(xi) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(xii) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas no presente Termo de Securitização não infringem ou contrariam: (a) qualquer contrato ou documento no qual a Emissora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (a.i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (a.ii) criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, exceto pela Garantia; ou (a.iii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (c) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face da Emissora e que afete a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades;

(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 Emissora, de suas obrigações nos termos do presente Termo de Securitização ou para a realização da Emissão;

(xiv) respeita a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, à medicina do trabalho e ao meio ambiente, bem como declara que 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 infringe direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente;

(xv) não omitiu nem omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa afetar sua situação econômica, financeira ou jurídica; e

(xvi) respeita as leis e regulamentos, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção.

13.1.1. 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.

13.2. Obrigações da Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação no jornal DCI e no DOESP (observado o disposto na Cláusula 17.1 abaixo), assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

13.3. Obrigações Adicionais da Emissora: Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo, a Emissora obriga-se adicionalmente, a:

(i) utilizar os recursos decorrentes do Crédito Imobiliário exclusivamente para o pagamentos dos custos de administração e obrigações fiscais do Patrimônio Separado e dos valores devidos aos Titulares de CRI;

(ii) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

(iii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:

(a) relatório mensal, e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação do Crédito Imobiliário aos CRI, o qual deverá incluir: a) data de emissão dos CRI; b) saldo devedor dos CRI; c) data de vencimento final dos CRI; d) valor pago aos Titulares de CRI no mês; e) valor recebido da Devedora; e f) saldo devedor do Crédito Imobiliário;

(b) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, 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 exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

(c) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;

(d) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, 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 da 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; e

(f) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.

(iv) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;

(v) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

(vi) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:

(a) publicação ou divulgação, conforme o caso, de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;

(b) extração de certidões;

(c) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e

(d) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável;

(vii) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;

(viii) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada à prestação do serviço de banco liquidante;

(ix) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(x) 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;

(xi) comunicar, em até 1 (um) Dia Útil, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a

ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(xii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(xiii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;

(xiv) manter:

(a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e

(c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial;

(xv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;

(xvi) indenizar os Titulares de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;

(xvii) fornecer aos Titulares de CRI e/ou ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas ao Crédito Imobiliário; e

(xviii) caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares de CRI por meio de Assembleia Geral, exceto se de outra forma prevista, ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração dos CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento, ressalvado o disposto nas Cláusula 5.8.2 e Cláusula

5.9.2. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora.

13.4. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória:

(i) a elaboração de 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; e

(iv) elaboração de 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.

13.5. Informações: A Emissora fornecerá aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas ao Crédito Imobiliário.

13.6. Contratação de Banco Liquidante: A Emissora se obriga a manter contratada, durante a vigência deste Termo, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco mandatário e banco liquidante, na hipótese da rescisão do contrato vigente para tais serviços.

13.7. Declarações Regulamentares: As declarações exigidas da Emissora, do Agente Fiduciário e do Coordenador Líder, nos termos da regulamentação aplicável, constam dos Anexos III, IV e V, respectivamente, deste Termo, os quais são partes integrantes e inseparáveis do presente instrumento.

13.7.1. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3, conforme o caso, sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.

13.7.2. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM 583, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, Controladores, Controladas, Controle comum, coligadas, e integrante de bloco de Controle, no encerramento de cada exercício social.

14. AGENTE FIDUCIÁRIO

14.1. Nomeação: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, nos termos Lei n.º 9.514/97, Instrução CVM 414 e Instrução CVM 583, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

14.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:

(i) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;

(ii) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;

(iii) não se encontrar em nenhuma situação de conflito de interesse, nos termos dos artigos 5º e 6º, inciso VII da Instrução CVM 583;

(iv) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei n.º 6.404/76 e o artigo 6º da Instrução CVM 583;

(v) 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;

(vi) ter verificado a legalidade e a ausência de vícios na operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no presente Termo;

(vii) assegurar durante todo o prazo de sua atuação, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Instrução CVM 583, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI, em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

(viii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(ix) recebeu 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; e

(x) não possui qualquer relação com a Emissora, com a Devedora ou com o Cedente que o impeça de exercer suas funções de forma diligente.

14.3. Atribuições do Agente Fiduciário: Sem prejuízo das disposições da Instrução CVM 583, 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 todo homem ativo e probo 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 Geral 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 veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) diligenciar junto a Emissora para que este Termo de Securitização seja registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;

(ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

(x) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas de fazenda pública, cartórios de protesto, varas do trabalho, procuradoria da fazenda pública ou outros órgãos pertinentes, onde se situe o bem dado em garantia ou domicílio ou a sede do estabelecimento da Emissora, da Cedente ou da Devedora;

(xi) conforme aplicável, verificar a regularidade da constituição das garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(xii) conforme aplicável, examinar a proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando a sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(xiii) intimar a Devedora a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(xiv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado;

(xv) convocar, quando necessário, a respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma prevista na Cláusula 15 deste Termo;

(xvi) comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xvii) manter atualizados a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, ao Banco Liquidante, à B3, e à B3 (Segmento CETIP UTVM), sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Banco Liquidante, a B3 e a B3 (Segmento CETIP UTVM) a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de investidores;

(xviii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;

(xix) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, em até 7 (sete) Dias Úteis, a contar da ciência, pelo Agente Fiduciário, de qualquer inadimplemento das obrigações financeiras da Emissora previstas neste Termo, incluindo as obrigações relativas as garantias, se aplicável, e as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI 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;

(xx) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização do Crédito Imobiliário afetado ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;

(xxi) calcular diariamente, em conjunto com a Emissora, o valor unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares de CRI, à Emissora e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu website;

(xxii) verificar com o Banco Liquidante, nas datas em que devam ser liquidados, o integral e pontual pagamento dos valores devidos ao Titulares de CRI, conforme estipulado no presente Termo;

(xxiii) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 3 (três) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos beneficiários e extinto o Regime Fiduciário; e

(xxiv) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, para a Emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício social encerrado relacionado aos CRI, o qual deverá conter, no mínimo, as informações previstas no texto da Instrução CVM 583.

14.4. 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, parcelas semestrais no valor de R$6.200,00 (seis mil e duzentos reais), devendo a primeira parcela ser quitada até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Data de Integralização e as demais parcelas na mesma data dos semestres subsequentes. 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.

14.4.1. 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*.

14.4.2. As parcelas citadas na Cláusula 14.4 acima foram acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), e IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte).

14.4.3. As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IGP-M, 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.

14.4.4. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas através da apresentação de cópia dos respectivos recibos, durante a implantação e vigência do serviço, 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.

14.4.5. 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 previamente aprovadas, sempre que possível, e adiantadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Devedora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias 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.

14.4.6. 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.

14.4.7. 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.

14.5. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído, e continuará exercendo suas funções até que um novo agente fiduciário assuma, nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser substituído, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, mediante deliberação em Assembleia Geral, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

14.5.1. A Assembleia Geral destinada à escolha de novo agente fiduciário deverá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

14.5.2. Se a convocação da Assembleia Geral não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 14.5 acima, caberá à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Geral para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

14.5.3. Os Titulares de CRI podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da oferta de distribuição dos CRI, em Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim, nos termos da Cláusula 15.8.

14.5.4. 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.

14.6. Novo Agente Fiduciário: O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 14.5, acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

14.7. Aditamento ao Termo: A substituição 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 Instituição Custodiante.

14.8. Obrigação: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou 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 Instrução CVM 583 e dos artigos aplicáveis da Lei n.º 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

14.8.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no presente Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI, conforme previsto no artigo 12 da Instrução CVM 583.

14.9. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caibam mais recursos.

14.10. Fraude ou Adulteração: 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.

14.11. Prévia Deliberação: 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 instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral.

14.12. Além do relacionamento decorrente: (i) da presente Oferta; e (ii) do eventual relacionamento

comercial no curso normal dos negócios, conforme descrito na Cláusula 14.13 abaixo, o Agente Fiduciário não mantém relacionamento com a Emissora ou outras sociedades de seu grupo econômico que o impeça de atuar na função de agente fiduciário da presente Emissão.

14.13. Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Instrução CVM 583, 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 em outras emissões da Emissora, conforme descritas e caracterizadas na forma do Anexo X a este Termo de Securitização.

15. ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CRI

15.1. Assembleia Geral: As Assembleias Gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse dos Titulares de CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares de CRI serão convocadas e as matérias discutidas nessas assembleias serão deliberadas pelos Titulares de CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstos nesta Cláusula, sendo que as deliberações tomadas pelos Titulares de CRI nas referidas assembleias obrigarão a todos os Titulares de CRI, em caráter irrevogável e irretratável, para todos os fins e efeitos de direito, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral ou do voto proferido na respectiva Assembleia Geral.

15.2. Realização das Assembleias: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI. Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei n.º 9.514/97, bem como o disposto na Lei n.º 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

15.3. Competência para Convocação: A Assembleia Geral poderá ser convocada:

(i) pelo Agente Fiduciário;

(ii) pela CVM;

(iii) pela Emissora; ou

(iv) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

15.4. Convocação: A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por três vezes, nos jornais DCI e no DOESP, com a antecedência de 15 (quinze) dias corridos para primeira convocação e 8 (oito) dias corridos para qualquer convocação subsequente (exceto se outro prazo estiver expressamente previsto neste Termo, como no caso da Cláusula 9.2.2 acima, ou na legislação aplicável), sendo que, exceto se de outra forma especificado neste Termo, se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem qualquer número dos CRI em Circulação.

15.4.1. Não se admite que o edital da segunda convocação das Assembleias Gerais seja publicado conjuntamente com o edital da primeira convocação.

15.5. Presidência: A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

(i) ao representante da Emissora; ou

(ii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes.

15.6. Outros Representantes: A Emissora e/ou os Titulares de CRI poderão, conforme o caso, convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. A Devedora poderá comparecer a todas as Assembleias Gerais e terá o direito de se manifestar (mas não de votar) sobre os assuntos nela tratados, se assim solicitado e/ou autorizado pelos Titulares de CRI.

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

15.8. Deliberações: Para os fins deste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Geral 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 Geral, exceto se de outra forma especificamente previsto neste Termo de Securitização.

15.9. A Assembleia Geral 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 da reunião. É permitido aos Titulares de CRI participar da Assembleia Geral por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia Geral por comunicação escrita ou eletrônica, observado o que dispõe a Instrução CVM 481.

15.9.1. Cada CRI corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei n.º 6.404/76.

15.9.2. As deliberações relativas às seguintes matérias dependerão de aprovação, em qualquer convocação, de, no mínimo, votos favoráveis de 90% (noventa por cento) dos Titulares de CRI em Circulação:

(i) alteração das disposições desta Cláusula;

(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 ou a Alienação Fiduciária de Imóvel.

15.9.3. As deliberações relativas a propostas de perdão temporário/renúncia ("*waiver*") de qualquer Evento de Vencimento Antecipado previstos na CCB dependerão de aprovação, em qualquer convocação, de, no mínimo, votos favoráveis da maioria dos CRI em Circulação.

15.10. Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei n.º 9.514/97 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

15.11. 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 Geral ou do voto proferido na respectiva Assembleia Geral.

15.12. Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Titulares de CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

15.13. Dispensa de Assembleia Geral para Alteração do Termo: Este Termo de Securitização poderá ser aditado sem necessidade de deliberação pela Assembleia Geral para fins do previsto na Cláusula 20.6 abaixo.

15.13.1. Fica a Emissora obrigada a informar os Titulares de CRI e a Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua realização, a respeito da alteração do Termo nos termos da Cláusula 15.11 acima, indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, o que fará mediante a publicação das alterações em seu *website*.

15.14. Vinculação: As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais 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 Geral ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais.

15.15. Divulgação: As atas lavradas das assembleias apenas serão publicadas na forma de extrato no site da Emissora, sendo encaminhadas à CVM via Sistema de EmpresasNet, 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.

16. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

16.1. 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.

Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

16.2. 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 definidas pela Lei n.º 11.033/04, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate.

16.3. 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.

16.4. 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, conforme artigo 76, inciso I, da Lei n.º 8.981/95. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real 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. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

16.5. 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% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto n.º 8.426, de 1º

de abril de 2015.

16.6. 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.

16.7. Não obstante a isenção 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% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento) no período compreendido entre 1° de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17% (dezessete por cento), e à alíquota de 15% (quinze por cento) a partir de 1° de janeiro de 2019, de acordo com a Lei n.° 13.169, de 6 de outubro de 2015. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda segundo o artigo 28, parágrafo 10 da Lei n.° 9.532, de 10 de dezembro de 1997. Ademais, no caso das instituições financeiras, 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.

16.8. Para as pessoas físicas, desde 1° 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 3°, inciso II, da Lei n.° 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.° 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

16.9. 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 n.° 8.981/95. 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 n.° 8.981/95.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

16.10. Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.° 4.373, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte 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.

16.11. A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente

consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1° da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.° 1.037, de 4 de junho de 2010.

IOF

IOF/Câmbio

16.12. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN n.° 4.373, 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 n.° 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

16.13. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto n.° 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% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

17. PUBLICIDADE

17.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI deverão ser divulgados mediante publicação nos jornais DCI e no DOESP e/ou no portal de notícias com página na rede mundial de computadores do jornal DCI. As convocações para as respectivas assembleias gerais serão realizadas mediante publicação de edital nos jornais DCI e DOESP. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo.

17.2. As demais informações periódicas da Emissão ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

18. REGISTRO DESTE TERMO DE SECURITIZAÇÃO

18.1. Registro: Uma via original deste Termo de Securitização será entregue para Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único, do artigo 23 da Lei n.° 10.931/04, para que seja registrado pela Instituição Custodiante o Regime Fiduciário instituído pelo presente Termo, mencionando o Patrimônio Separado a que o Crédito Imobiliário está afetado, de forma que a Instituição Custodiante assinará a declaração constante do Anexo VI ao presente Termo.

19. COMUNICAÇÕES

19.1. Todas as comunicações realizadas nos termos deste Termo de Securitização devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. 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 Emissora:

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
Av. Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, Conjunto 12, Itaim Bibi
CEP 04506-000 – São Paulo, SP
At.: Arley Custódio Fonseca
Tel.: (11) 3071-4475
E-mail: arley.fonseca@apicesec.com.br e middle@apicesec.com.br

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
Telefone: (21) 3385-4565
Fax: (21) 3385-4046
Correio Eletrônico: operacional@pentagonotrustee.com.br

20. DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. Informações: Sempre que solicitada pelos Titulares de CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão do Crédito Imobiliário vinculado por meio deste Termo, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis.

20.2. 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.

20.3. Ausência de Vícios: A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, sob as penas da lei, que verificaram a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo.

20.4. 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.

20.5. 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.

20.6. Aditamento. Qualquer alteração a este Termo, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral, nos termos e condições deste Termo, exceto nas hipóteses a seguir, em que tal alteração independerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral, 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: (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, B3 (Segmento CETIP UTVM), ANBIMA e/ou demais reguladores; (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou (iv) atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração da razão social, endereço e telefone, entre outros, inclusive aqueles previstos na Cláusula 19.1 acima.

20.7. Compensação. É vedado a qualquer das Partes, a que título for, compensar valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por tal Parte, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico, com valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por qualquer das demais Partes, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico.

21. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

21.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste Termo devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

21.2. 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.

Este Termo é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 27 de julho de 2018.

[*As assinaturas seguem na página seguinte.*]
[*O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.*]

Página de assinaturas 1 de 3 do Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 103ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A., celebrado entre a Ápice Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Nome:
Cargo:

Arley Custódio Fonseca
RG: 27.946.485-X SSP/SP
CPF/MF: 307.140.588-07

Nome:
Cargo:

59

Página de assinaturas 2 de 3 do Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 103ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A., celebrado entre a Ápice Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Nome: Marcella S.Steinke
Cargo: CPF: 215.876.598-40
Procuradora

60

Página de assinaturas 3 de 3 do Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 103ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A., celebrado entre a Ápice Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Testemunhas:

Nome: Ricardo Firmino de Carl
RG: 17789585
CPF/MF: 08351569828

Nome: [illegible] LUIZ SANTOS
RG: 55017449-7
CPF/MF: 37683500059

61

ANEXO I – TABELA DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

CRI				
Ordem	**Data de Pagamento (Somente Dias Úteis)**	**Taxa de Amortização**	**Amortização**	**Remuneração**
1	15/02/2019		NÃO	SIM
2	15/08/2019		NÃO	SIM
3	17/02/2020		NÃO	SIM
4	17/08/2020		NÃO	SIM
5	18/02/2021		NÃO	SIM
6	17/08/2021		NÃO	SIM
7	15/02/2022	12,5000%	SIM	SIM
8	16/08/2022	14,2857%	SIM	SIM
9	15/02/2023	16,6667%	SIM	SIM
10	15/08/2023	20,0000%	SIM	SIM
11	15/02/2024	25,0000%	SIM	SIM
12	15/08/2024	33,3333%	SIM	SIM
13	17/02/2025	50,0000%	SIM	SIM
14	15/08/2025	100,0000%	SIM	SIM

ANEXO II – IDENTIFICAÇÃO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

1. **Tipo de Contrato:** Cédula de Crédito Bancário n.º 645139-3, emitida pela Devedora em favor da Cedente, em 27 de julho de 2018 ("CCB").

2. **Devedora**: 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 Av. Albert Einstein, n.º 627, Morumbi, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 60.765.823/0001-30.

3. **Valor do Crédito Imobiliário:** O valor do Crédito Imobiliário é de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) na Data de Emissão da CCB ("Valor do Principal").

4. **Atualização Monetária:** O saldo devedor do Valor do Principal não será atualizado monetariamente.

5. **Taxa de Juros:** Sobre o saldo devedor do Valor do Principal incidirão juros remuneratórios correspondentes a 97,00% (noventa e sete por cento) da variação acumulada da Taxa DI, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* 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.

6. **Garantia:** Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre a CCB.

7. **Amortização e Prazo**: O saldo devedor do Valor do Principal será amortizado em 8 (oito) parcelas, semestralmente, pela Emitente conforme datas previstas no Cronograma de Pagamento constante do Anexo I da CCB, sendo a primeira parcela devida em 14 de fevereiro de 2022 e a última em 14 de agosto de 2025.

8. **Destinação de Recursos**: Financiamento direto para a Devedora para a construção e desenvolvimento do Empreendimento Lastro no Imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, constituídos pelos lotes nºs 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15, todos da quadra nº 83 do loteamento denominado Jardim Leonor, localizado no 30º Subdistrito Ibirapuera, objeto das matrículas n.ºs 84.813, 124.773, 124.774, 124.775, 124.776, 124.777, 124.778, 124.779, 109.875, 101.810, 68.812, 62.457, 11.871, 10.146 e 242.192 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, SP ("Imóvel"), no qual não está incluso o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Emitente referentes à aquisição do Imóvel e ao desenvolvimento do Empreendimento Lastro.

ANEXO III – DECLARAÇÃO DA EMISSORA

Declaração da Emissora

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.130.744/0001-00 ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 103ª série da 1ª emissão ("Emissão" e "CRI"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com os coordenadores da distribuição pública dos CRI, o agente fiduciário da Emissão e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no prospecto da Oferta e no Termo de Securitização (abaixo definido).

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 103ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, a ser celebrado entre a Emissora e o agente fiduciário da Emissão ("Termo de Securitização").

São Paulo, 29 de junho de 2018.

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Por:
Cargo: Fernando C. Brasileiro
Diretor Presidente

Por:
Cargo:

PENTÁGONO

Declaração do Agente Fiduciário

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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 4.200, bloco 8, ala B, salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o nº17.343.682/0001-38, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Agente Fiduciário"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de agente fiduciário no âmbito da emissão de certificados de recebíveis do imobiliários da 103ª Série da 1ª Emissão ("CRI") da Ápice Securitizadora S.A. ("Emissora" e "Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização

São Paulo, 29 de junho de 2018.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Por: Camila de Souza
Cargo: Procuradora

Declaração do Coordenador Líder

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

O Banco J. 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 Av. Paulista, nº 2.150, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.017.677/0001-20, neste ato representado na forma de seu estatuto social ("Coordenador Líder"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários da 103ª série da 1ª emissão ("CRI") da Ápice Securitizadora S.A. ("Emissora" e "Emissão"), vem pela presente declaração dispor o quanto segue:

Considerando que:

(i) Os Coordenadores foram auxiliados por assessores legais na implementação da Emissão;

(ii) Foram disponibilizados pela Emissora e pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein ("Companhia"), devedora da cédula de crédito bancário que originou a cédula de crédito imobiliário da presente Oferta, os documentos que estes consideravam relevantes para a Emissão;

(iii) A Emissora e a Companhia confirmaram terem disponibilizado todos os documentos e informações considerados relevantes para a Emissão e que esses documentos e informações são verdadeiros, corretos, completos e suficientes para os fins da Emissão.

O Coordenador Líder declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, o agente fiduciário da Emissão e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, além de ter agido, dentro de suas limitações, por ser instituição que atua na distribuição de valores mobiliários, com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas nos prospectos da oferta dos CRI e no Termo de Securitização (abaixo definido).

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 103ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora ("Termo de Securitização").

São Paulo, 29 de junho de 2018.

BANCO J. SAFRA S.A

Por:
Cargo: Altamir Batista M. Silva

Por:
Cargo: Hiromiti Mizusaki

PENTÁGONO

DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE

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 4200, bloco 8, ala B, salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("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 em27 de julho de 2018, entre o **BANCO SAFRA S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 58.160.789/0001-28 e o Custodiante ("Escritura de Emissão"), por meio do qual a cédula de crédito imobiliário representativa do Crédito Imobiliário (conforme abaixo definido) ("CCI") foi emitida, **DECLARA**, para fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei nº 10.931"), que lhe foi entregue para custódia uma via da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização, a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 103ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Ápice Securitizadora S.A. ("Securitizadora"), sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado entre a Securitizadora e o Custodiante em 27 de julho de 2018 ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e o Crédito Imobiliário que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, regime fiduciário este ora registrado nesta Custodiante, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, encontra-se custodiada nesta Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931, e o Termo de Securitização registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931.

São Paulo, 27 de julho de 2018.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS.

Por: Camila de Souza
Cargo: Procuradora

ANEXO VII – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL VINCULADO À EMISSÃO E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso recebido	Valor Aproximado (R$)	Data Estimada	Lastro	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Centro de Ensino e Pesquisa	Imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, constituídos pelos lotes nºs 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15, todos da quadra nº 83 do loteamento denominado Jardim Leonor, localizado no 30º Subdistrito Ibirapuera	Matrículas n.º 84.813, 124.773, 124.774, 124.775, 124.776, 124.777, 124.778, 124.779, 109.875, 101.810, 68.812, 62.457, 11.871, 10.146, 242.192 do 15º do Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, SP	100,00%	R$400.000.000,00	14/08/2025	Construção	Em andamento	Não	Não

ANEXO IX – MODELO DE MANIFESTAÇÃO À OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

[Local], [dia].

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12
CEP 04505-000, São Paulo – SP
E-mail: operacoes@apicesec.com.br

Com cópia ao AGENTE FIDUCIÁRIO:
Avenida das Américas 4200, bloco 8, ala B, salas 302, 303 e 304
CEP 22640-102, Rio de Janeiro – RJ
E-mail: operacional@pentagonotrustee.com.br

Ref.: **Manifestação acerca da Oferta de Resgate dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 103ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.**

Prezados Senhores,

Eu, [QUALIFICAÇÃO COMPLETA DO TITULAR DO CRI], [contato: telefone e –mail], na qualidade de titular de certificados de recebíveis imobiliários da 103ª série da 1ª emissão da ÁPICE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na Avenida Santo Amaro, n.º 48, 1º andar, conjunto 12, CEP 04505-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.130.744/0001-00 ("CRI" e "Emissora", respectivamente), venho por meio deste me manifestar acerca da oferta de resgate antecipado facultativo proposta pela [•]., sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º [•], com sede na [•], conforme aviso ao mercado publicado pela Emissora ("Resgate Antecipado"), conforme abaixo:

[ ] SIM, concordo com o Resgate Antecipado de [quantidade de CRI] de minha titularidade.

[ ] NÃO, não concordo com o Resgate Antecipado.

Atenciosamente,

[NOME/RAZÃO SOCIAL DO TITULAR DO CRI]
(reconhecer firma)

ANEXO X – EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

CRI

Série e Emissão	1ª e 2ª séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$28.700.440,90
Taxa de Juros	IGP-M + 8,10% a.a. (1ª e 2ª Série)
Quantidade	85
Data de Vencimento	1ª Série: 15.11.2021 / 2ª Série: 15.09.2021
Garantias	fiança
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	4ª e 5ª Séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$45.019.662,20
Taxa de Juros	IGP-DI + 8,00% a.a. e IGP-DI + 14,80% a.a.
Quantidade	134
Data de Vencimento	28.02.2025
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Unidades
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	6ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$22.478.260,86
Taxa de Juros	IPCA + 8,25% a.a.
Quantidade	22
Data de Vencimento	10.09.2028
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Fiança
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	8ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$67.708.637,56
Taxa de Juros	IGP-M + 8,00% a.a.
Quantidade	67
Data de Vencimento	06.04.2023
Garantias	Fiança e Alienação Fiduciária de Unidades
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	9ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$13.369.702,84
Taxa de Juros	IGPM + 9,25% a.a.
Quantidade	13
Data de Vencimento	30.09.2025
Garantias	Fiança e Alienação Fiduciária de Unidades
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	10ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$15.126.910,05
Taxa de Juros	IGPM + 5,70% a.a.
Quantidade	15
Data de Vencimento	10.10.2019
Garantias	Fiança e Alienação Fiduciária de Imóvel
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	11ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$29.311.918,20
Taxa de Juros	IPCA + 8,00% a.a.
Quantidade	113
Data de Vencimento	06.01.2019
Garantias	Aval e Alienação Fiduciária de Quotas
Enquadramento	Inadimplência pecuniária

Série e Emissão	12ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$80.000.000,00
Taxa de Juros	110% da taxa DI
Quantidade	250
Data de Vencimento	16.08.2019
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	13ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$100.000.000,00

Taxa de Juros	TR + 9,20% a.a.
Quantidade	100
Data de Vencimento	19.08.2025
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel e Cessão Fiduciária de Créditos
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	14ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$132.000.000,00
Taxa de Juros	TR + 9,40% a.a.
Quantidade	132
Data de Vencimento	11.03.2027
Garantias	Alienações Fiduciárias de Imóvel e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	17ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$3.290.716.805,40
Taxa de Juros	Pré-fixada 10,16% a.a.
Quantidade	108.570
Data de Vencimento	01.10.2043
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	19ª e 20ª Séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$14.919.362,50
Taxa de Juros	IGP-M + 12,00% a.a. (19ª e 20ª Série)
Quantidade	44
Data de Vencimento	30.12.2021
Garantias	Alienação Fiduciária de Unidades e Alienação Fiduciária de Quotas
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	23ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$31.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 5,45% a.a.
Quantidade	80
Data de Vencimento	14.07.2018

Garantias	Alienação Fiduciária de Quotas e Aval
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	24ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$46.500.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 1,80% a.a.
Quantidade	40
Data de Vencimento	10.11.2026
Garantias	Alienação Fiduciária de Ações, Hipoteca, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	25ª Série da 1ª Emissão
Valor Total da Emissão	R$82.225.749,75
Taxa de Juros	TR + 9,50% a.a.
Quantidade	50
Data de Vencimento	30.12.2023
Garantias	Alienações Fiduciárias de Fração Ideal de Imóveis e Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	29ª e 30ª Séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$8.559.611,00
Taxa de Juros	IPCA + 13% a.a. (29ª e 30ª Série)
Quantidade	25
Data de Vencimento	30.04.2024
Garantias	Fiança e Alienação Fiduciária dos Lotes
Enquadramento	Inadimplência pecuniária

Série e Emissão	31ª e 32ª Séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$12.794.898,60
Taxa de Juros	IGP-M + 11,50% a.a. (31ª e 32ª Série)
Quantidade	35
Data de Vencimento	28.04.2020
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel e Alienação Fiduciária de Lotes
Enquadramento	Inadimplência pecuniária

Série e Emissão	33ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$275.000.000,00
Taxa de Juros	TR + 9,70% a.a.
Quantidade	275
Data de Vencimento	26.09.2026
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Cotas, Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária de Recebíveis
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	35ª e 36ª Séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$63.405.097,60
Taxa de Juros	IGP-DI + 10,00% a.a./ IGP-DI + 15,06% a.a.
Quantidade	190
Data de Vencimento	20.06.2026
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienações Fiduciárias de Quotas e Cessões Fiduciárias de Recebíveis
Enquadramento	Inadimplência pecuniária

Série e Emissão	37ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$52.500.000,00
Taxa de Juros	IPCA + 13,00% a.a.
Quantidade	140
Data de Vencimento	09.05.2024
Garantias	Hipoteca, Alienação Fiduciária de Imóvel e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	40ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$55.645.524,55
Taxa de Juros	IGP-M + 13,00% a.a.
Quantidade	55
Data de Vencimento	19.06.2022
Garantias	Fiança e Cessão Fiduciária de Recebíveis
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	43ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$70.750.140,60
Taxa de Juros	TR + 9,70% a.a.
Quantidade	70
Data de Vencimento	03.12.2024
Garantias	Alienações Fiduciárias de Fração Ideal de Imóveis e Cessão Fiduciária de Recebíveis
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	44ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$9.176.398,47
Taxa de Juros	IGP-M + 12,00% a.a.
Quantidade	9
Data de Vencimento	25.09.2025
Garantias	Hipoteca de Lotes, Fiança e Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários Sobregarantia
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	46ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$70.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 2,05% a.a.
Quantidade	200
Data de Vencimento	20.11.2026
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária de Recebíveis
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	52ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$20.045.152,40
Taxa de Juros	IGP-M +11,70% a.a.
Quantidade	20
Data de Vencimento	25.12.2021
Garantias	Fiança, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Inadimplência pecuniária

Série e Emissão	55ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$3.385.372,41
Taxa de Juros	IPCA + 12,00% a.a.
Quantidade	3
Data de Vencimento	15.01.2026
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Lotes e Hipoteca
Enquadramento	Inadimplência pecuniária

Série e Emissão	64ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$200.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 0,40% a.a.
Quantidade	200.000
Data de Vencimento	05.12.2018
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	69ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$150.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 2,95% a.a.
Quantidade	300
Data de Vencimento	21.02.2020
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	70ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$100.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 2,95% a.a.
Quantidade	200
Data de Vencimento	21.02.2020
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Alienação Fiduciária de Quotas
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	76ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.

Valor Total da Emissão	R$128.540.194,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 5,00% a.a.
Quantidade	128
Data de Vencimento	11.12.2018
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	81ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$120.000.000,00
Taxa de Juros	IPCA + 5,7292% a.a.
Quantidade	120.000
Data de Vencimento	19.04.2027
Garantias	Alienações Fiduciária do Imóvel, Cessão Fiduciária de Valor Excedente, Fiança, Aval e Penhor de Direitos Creditórios
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	82ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$50.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 1,15% a.a.
Quantidade	50.000
Data de Vencimento	30.12.2019
Garantias	Fiança
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	85ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$15.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI
Quantidade	1.500
Data de Vencimento	14.12.2021
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	91ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$101.250.000,00
Taxa de Juros	102% da Taxa DI a.a.
Quantidade	101.250

Data de Vencimento	26.07.2019
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	105ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$400.000.000,00
Taxa de Juros	97,50% da Taxa DI a.a.
Quantidade	400.000
Data de Vencimento	03.10.2023
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	109ª série da 1ª Emissão (anteriormente integrantes da 2ª série da 3ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da PDG Companhia Securitizadora)
Valor Total da Emissão	R$186.862.757,28
Taxa de Juros	IGP-M + 9,4% a.a.
Quantidade	186
Data de Vencimento	07.09.2020
Garantias	Alienação Fiduciária das Unidades
Enquadramento	Inadimplência pecuniária

Série e Emissão	136ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$15.000.000,00
Taxa de Juros	IPCA + 9.00% a.a.
Quantidade	15.000
Data de Vencimento	23.03.2028
Garantias	Alienação Fiduciária e Cessão Fiduciária
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	134ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$150.000.000,00
Taxa de Juros	98,50% da Taxa DI
Quantidade	150.000
Data de Vencimento	27.04.2023
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência pecuniária

CRA

Série e Emissão	1ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$70.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 0,70% a.a.
Quantidade	70.000
Data de Vencimento	21.08.2020
Garantias	Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e Aval
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	3ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$135.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 2,00% a.a.
Quantidade	135.000
Data de Vencimento	13.04.2021
Garantias	Cessão Fiduciária de Recebíveis e Penhor
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	5ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$80.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 1,40% a.a.
Quantidade	8.000
Data de Vencimento	10.12.2020
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária dos Imóveis e Aval
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	9ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$90.000.000,00
Taxa de Juros	104% da Taxa DI
Quantidade	90.000
Data de Vencimento	25.11.2022
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência pecuniária

Série e Emissão	11ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$80.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 1,40% a.a
Quantidade	80.000
Data de Vencimento	10.11.2021
Garantias	Cessão Fiduciária e Aval
Enquadramento	Adimplência pecuniária

ANEXO XI – CCI

[*versão assinada a ser incluída*]

VERSÃO DE ASSINATURA

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"), nos termos do artigo 38 da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"):

I. como emitente:

BANCO SAFRA S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 2.100, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 58.160.789/0001-28, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social ("Emitente"); e

II. como instituição custodiante:

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 4200, bloco 8, ala B, salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário dos CRI" 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 645139-3 ("CCB"), 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, com sede na Av. Albert Einstein, nº 627, Morumbi, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.765.823/0001-30, em 27 de julho de 2018 ("Devedora"), que é parte integrante, complementar e inseparável desta Escritura de Emissão de CCI.)

CONSIDERANDO QUE:

(A) a fim de viabilizar o desenvolvimento do Empreendimento Lastro (conforme abaixo definido), a Devedora emitiu a CCB em favor da Emitente no valor de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), em 27 de julho de 2018 ("Data de Emissão da CCB"), que passou a ser a titular do Crédito Imobiliário vinculados à CCB (conforme abaixo definido);

(B) a Emitente, na qualidade de titular do Crédito Imobiliário (conforme abaixo definido) 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;

(C) a Securitizadora (conforme abaixo definida) é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM, nos termos da Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414"), e tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e sua consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma do artigo 8º da Lei n.º 9.514; e

(D) a Emitente pretende ceder à Securitizadora o Crédito Imobiliário representado pela CCI, por meio do "*Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Emitente, a Securitizadora e a Devedora ("Contrato de Cessão") com o propósito de emitir os certificados de recebíveis imobiliários da 103ª série da 1ª emissão da Securitizadora ("CRI"), os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos da Lei nº 9.514, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, da Instrução CVM 414 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

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.

"Agente Fiduciário dos CRI": tem o significado previsto no preâmbulo.

"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/MF sob o n.º 09.346.601/0001-25.

"B3 (Segmento CETIP UTVM)": o segmento CETIP UTVM da B3, conforme acima definida.

"CCI": tem o significado previsto na Cláusula 2.1.

"CNPJ/MF": 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 alterada.

"COFINS": a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.

"Conta do Patrimônio Separado": a conta corrente de titularidade da Securitizadora nº 21397-1, mantida na agência nº 0350 do Itaú Unibanco S.A. que integra o patrimônio separado dos CRI.

"Contrato de Cessão": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Crédito Imobiliário": os direitos de crédito decorrentes da CCB emitida em favor 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, 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.

"CSLL": a Contribuição sobre o Lucro Líquido.

"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.

"Documentos da Operação": significam, em conjunto, (i) a CCB, ; (ii) a Escritura de Emissão de CCI, ; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária; (v) este Termo de Securitização, (vi) o Contrato de Distribuição, (vii) os Boletins de Subscrição dos CRI; (viii) os prospectos preliminar e definitivo da Oferta, e (ix) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.

"Escritura de Emissão de CCI": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Empreendimento Lastro": tem o significado previsto na Cláusula 3.16.

"IGP-M": o Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

"Instituição Custodiante": tem o significado previsto no preâmbulo.

"IRRF": o Imposto de Renda Retido na Fonte.

"ISS" o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.

"Legislação Anticorrupção": 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 de1998, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 e Decreto nº 8.420, de 21 de maio de 2015, conforme alteradas e conforme aplicáveis, ou quaisquer outras normas brasileiras destinadas a coibir quaisquer práticas de corrupção e lavagem de dinheiro.

"Lei nº 9.514": tem o significado previsto no preâmbulo.

"Lei nº 10.931": a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.

"Partes": tem o significado previsto no preâmbulo.

"PIS": a Contribuição ao Programa de Integração Social.

"Securitizadora": a Ápice Securitizadora S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00.

"Sistema de Negociação": tem o significado previsto na Cláusula 3.6.

"Taxa DI": as taxas médias diárias 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 (Segmento CETIP UTVM), no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.cetip.com.br).

"Termo de Securitização": o "*Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 103ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.*", celebrado em 27 de julho de 2018, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, e seus aditamentos.

"Titular da CCI": tem o significado previsto na Cláusula 3.4.2.

"Valor Nominal": tem o significado previsto na Cláusula 3.3.

2. OBJETO

2.1 Por esta Escritura de Emissão de CCI, a Emitente, na qualidade de titular do Crédito Imobiliário oriundo da CCB, 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 é de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), que corresponde a 100% (cem por cento) do Crédito Imobiliário na Data de Emissão da CCI.

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.

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 (Segmento CETIP UTVM), e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pelo Sistema de Negociação não gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.4.3 Ocorrendo o disposto na Cláusula 3.21 abaixo, caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento de via original, 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 do Contrato de Cessão o pagamento de eventuais custos do Sistema de Negociação para a realização das referidas alterações.

3.5 *Documentos Comprobatórios*. A Instituição Custodiante será responsável pela guarda (custódia física) de uma via original desta Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada pelas Partes, a qual é aceita neste ato.

3.6 *Negociação*. Para fins de negociação, a CCI será registrada na B3 (Segmento CETIP UTVM) ("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 14 de fevereiro de 2022.

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 8 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 9, 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 *Imóvel Vinculado ao Crédito Imobiliário*. O imóvel vinculado ao Crédito Imobiliário é o empreendimento imobiliário indicado no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI ("Empreendimento Lastro").

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*. Após a cessão do Crédito Imobiliário e da CCI à Securitizadora, a Securitizadora utilizará a CCI, representativa do Crédito Imobiliário, como lastro na emissão dos CRI, nos termos da Lei nº 9.514.

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, de modo a refletir as referidas alterações,

bem como a proceder à respectiva alteração nos sistemas mantidos e administrados pela B3 (Segmento CETIP UTVM).

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.

4.1.1. Nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931, caso o Crédito Imobiliário venha a contar com garantia real imobiliária, a emissão da CCI será averbada na(s) matrícula(s) do imóvel(is) objeto da garantia real. Para tanto, as Partes celebrarão aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis após a constituição da referida garantia real para ajustar a CCI e comprovar que o título (ou) o direito passou a contar com a garantia real imobiliária. A Emitente apresentará a presente Escritura de Emissão de CCI para averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis após a data da assinatura do respectivo aditamento. A Emitente apresentará comprovante (i) de protocolo do pedido de averbação dentro de até 5 (cinco) dias após a sua realização, e (ii) de realização da averbação dentro de até 5 (cinco) dias após a sua conclusão.

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 no Contrato de Cessão, sendo que as despesas devidas até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI serão descontadas do pagamento do Valor da Cessão, conforme previsto na Cláusula 3.2. do Contrato de Cessão.

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, será devida parcela única no valor de R$3.800,00 (três mil e oitocentos reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI;

(ii) pela custódia da CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$2.250,00 (dois mil, duzentos e cinquenta reais), devendo a primeira ser paga até o 5° (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IGP-M, 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, 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 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, 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 IGP-M, 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, 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, nos termos do *layout* disponibilizado pela 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, s custódia, a intermediação e a liquidação financeira da CCI.

6.2.3 A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações acima estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante 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 desta Escritura de Emissão de CCI ou dos demais Documentos da Operação.

6.2.4 A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma 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, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emitente elaborá-los, 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". 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:

BANCO SAFRA S.A
Av. Paulista, nº 2.100, 16º andar
São Paulo – SP, CEP 01310-930
At.: José Paulo Teixeira Scheliga
Tel.: (11) 3175-8059
E-mail: jose.scheliga@safra.com.br

(ii) para a Instituição Custodiante:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Avenida das Américas 4200, bloco 8, ala B, salas 302, 303 e 304
22640-102, Rio de Janeiro, RJ
At.: Marcelle Motta Santoro // Karolina Vangelotti // Marco Aurélio Ferreira
Telefone: (21) 3385-4565
Fax: (21) 3385-4046
Correio Eletrônico: registros@pentagonotrustee.com.br

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 considerada 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 nº 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, 806 e seguintes do Código de Processo Civil.

8.8 Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, considera-se "Dia Útil" (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária e para fins de cálculo da remuneração e saldo devedor, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.

8.9 Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, nos termos e condições do Termo de Securitização, exceto nas hipóteses a seguir, em que tal alteração independerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, 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, B3 (Segmento CETIP UTVM), ANBIMA e/ou demais reguladores; (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou (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, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não acarretem qualquer prejuízo aos titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos 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.

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.

Assim, certas e ajustadas, as Partes, obrigam-se por si e sucessores e firmam esta Escritura de Emissão de CCI em 3 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 27 de julho de 2018.

(As assinaturas seguem na página seguinte.)
(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

Pagina de assinatura 1 de 3 do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural", celebrado entre Banco Safra S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.

BANCO SAFRA S.A.

Nome:
Cargo: Altemir Batista M.Silva

Nome:
Cargo: Hiromiti Mizusm.

Pagina de assinatura 2 de 3 do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural", celebrado entre Banco Safra S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários".

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Nome: Marcélia S. Steinke
Cargo: CPF: 215.876.598-40
Procuradora

Pagina de assinatura 3 de 3 do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural", celebrado entre Banco Safra S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.

Testemunhas:

Nome: Carolina Marente Campos
RG: 3302716
CPF/MF: 144 161 377 37

Nome: FERNANDO LUIZ SANTOS
RG: 3501 7449-7
CPF/MF: 376 635 000-59

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: 27 de julho de 2018 ("Data de Emissão da CCI")				
LOCAL DE EMISSÃO: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.							
SÉRIE	Única	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	Integral		
1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: Banco Safra S.A.							
CNPJ: 58.160.789/0001-28							
ENDEREÇO: Av. Paulista, 2.100							
COMPLEMENTO	16º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-930
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários							
CNPJ: 17.343.682/0001-38							
ENDEREÇO: Avenida das Américas 4200							
COMPLEMENTO	Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22640-102
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein							
CNPJ: 60.765.823/0001-30							
ENDEREÇO: Avenida Albert Einstein, nº 627							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05652-000
4. TÍTULO							
Cédula de Crédito Bancário n.º 645139-3, emitida pela Devedora, em 27 de julho de 2018 ("CCB").							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), calculado em 27 de julho de 2018.							
6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS							
O imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, constituídos pelos lotes nºs 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15, todos da quadra nº 83 do loteamento denominado Jardim Leonor, localizado no 30º Subdistrito Ibirapuera, objeto das matrículas nºs 84.813, 124.773, 124.774, 124.775, 124.776, 124.777, 124.778, 124.779, 109.875, 101.810, 68.812, 62.457, 11.871, 10.146, 242.192 do 15º do Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, SP.							

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	7 (sete) anos a partir da data de desembolso da CCB, vencendo-se, portanto, em 14 de agosto de 2025 ("Data de Vencimento").
ATUALIZAÇÃO E REMUNERAÇÃO:	Não haverá atualização monetária. Juros remuneratórios correspondentes a 97,00% (noventa e sete por cento) da variação acumulada da Taxa DI ("Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, desde a Data de Desembolso da CCB (conforme definido na CCB), ou última data de pagamento de juros, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	O valor nominal unitário da CCB será amortizado em 8 (oito) parcelas, sendo elas devidas em, observado o disposto na CCB: 1. 14 de fevereiro de 2022; 2. 15 de agosto de 2022; 3. 14 de fevereiro de 2023; 4. 14 de agosto de 2023; 5. 14 de fevereiro de 2024; 6. 14 de agosto de 2024; 7. 14 de fevereiro de 2025; e 8. 14 de agosto de 2025.
PAGAMENTO DOS JUROS:	A Remuneração será paga semestralmente a partir da Data de Desembolso da CCB, nos meses de fevereiro e agosto de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 14 de fevereiro de 2019 e o último, na Data de Vencimento.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido na CCB.
JUROS DE MORA:	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, conforme definido na CCB.
8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA	
Não há.	

* * * * *

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XI

CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA

Pelo presente "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia*" (adiante designado simplesmente como "Contrato"), firmado nos termos do artigo 38 da Lei 9.514 (conforme abaixo definida), as partes:

I. como fiduciante:

SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA HOSPITAL ALBERT EINSTEIN, pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com sede na Av. Albert Einstein, nº 627, Morumbi, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.765.823/0001-30, neste ato representada nos forma de seu Estatuto (adiante designada simplesmente como "Fiduciante"); e

II. como fiduciária:

ÁPICE SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Fiduciária").

(Fiduciante e Fiduciária adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Partes" e, isoladamente, como "Parte")

CONSIDERANDO QUE:

(A) a Fiduciante é a legítima proprietária dos imóveis localizados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, constituídos pelos lotes nº 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15, todos da quadra nº 83 do loteamento denominado Jardim Leonor, localizado no 30º Subdistrito Ibirapuera, objeto das matrículas nºs 84.813, 124.773, 124.774, 124.775, 124.776, 124.777, 124.778, 124.779, 109.875, 101.810, 68.812, 62.457, 11.871, 10.146, 242.192 do 15º do Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, SP ("Imóvel");

(B) a Fiduciante pretende construir e desenvolver no Imóvel um novo empreendimento imobiliário ("Empreendimento Lastro") e, a fim de viabilizar o desenvolvimento do Empreendimento Lastro, a Fiduciante emitiu a Cédula de Crédito Bancário nº 645139-3 ("CCB") em favor do Banco Safra S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 2.100, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 58.160.789/0001-28 ("Safra" ou "Cedente"), por meio da qual se obrigou a pagar valor de principal de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), em 27 de julho de 2018 ("Data de Emissão da CCB"), tendo o Safra passado a ser titular do Crédito Imobiliário (conforme abaixo definido) vinculado à CCB;

(C) os direitos de crédito decorrentes da CCB emitida em favor da Cedente, com valor de principal de R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), na Data de Emissão da CCB, deverão ser pagos pela Fiduciante nas datas de pagamento previstas na CCB, acrescidos da remuneração incidente sobre o valor do principal da CCB não amortizado, a partir da data do desembolso, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da CCI (conforme definido abaixo) e da CCB (em conjunto, "Crédito Imobiliário");

(D) a Cedente emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário para representar a totalidade do Crédito Imobiliário ("CCI"), por meio do "*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") celebrado em 27 de julho de 2018 entre a Cedente 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 4200, bloco 8, ala B, salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001 38, na qualidade de instituição custodiante ("Pentágono");

(E) nesta data, a Cedente cedeu à Fiduciária a CCI (e o Crédito Imobiliário por ela representado) por meio do "*Instrumento Particular de Cessão de Crédito Imobiliário e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão"), a qual serve de lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 103ª série da 1ª emissão da Fiduciária, nos termos do "*Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 103ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.*" a ser celebrado entre a Fiduciária e a Pentágono, na qualidade de agente fiduciário ("CRI" e "Termo de Securitização", respectivamente), e da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"), que serão objeto de oferta pública de distribuição, sob a coordenação dos Coordenadores (conforme definido abaixo), nos termos do Contrato de Distribuição (conforme definido abaixo) ("Oferta");

(F) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nos termos da Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, e tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e sua consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma do artigo 8º da Lei 9.514;

(G) em virtude da cessão dos Créditos Imobiliários pela Cedente à Fiduciária, a Fiduciante alienará fiduciariamente à Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas), o Imóvel, mediante a celebração do presente Contrato; e

(H) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Contrato, que se regerá pelas cláusulas abaixo e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

1. DO OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Constitui objeto do presente Contrato, a alienação fiduciária do Imóvel e transferência, em caráter fiduciário, da propriedade resolúvel e da posse indireta, sendo o Imóvel descrito e caracterizado no Anexo I a este Contrato ("Alienação Fiduciária"), a fim de garantir o fiel, pontual e integral pagamento (i) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas ao Crédito Imobiliário; e (ii) de todos os custos e despesas comprovadamente incorridos em relação à emissão dos CRI, à CCB, e à CCI, inclusive mas não exclusivamente para fins de cobrança do Crédito Imobiliário e excussão

da Alienação Fiduciária, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos ("Obrigações Garantidas").

1.1.1. As Partes estabelecem, ainda, de comum acordo, o valor do Imóvel para fins de leilão, conforme previsto no Anexo I.

1.2. As Partes acordam que a Fiduciante poderá realizar a unificação das matrículas do Imóvel em uma única matrícula ("Unificação"), independente de aprovação da Fiduciária ou dos titulares dos CRI, concordando desde já a Fiduciária com a Unificação e todas as providências necessárias para tanto, se obrigando desde já a fornecer todas as informações necessárias e assinar todo e qualquer documento que se faça necessário no âmbito da Unificação, observado os termos e condições previstos neste Contrato e nos demais Documentos da Operação (conforme definido na Cláusula 1.3 abaixo).

1.2.1. Caso a Fiduciante promova a Unificação, as Partes concordam e autorizam que o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente promova a unificação das matrículas em uma única e nova matrícula, bem como que transfira o registro da presente Alienação Fiduciária para a nova e única matrícula do Imóvel, sem prejuízo da celebração do aditamento previsto na Cláusula 1.2.2. abaixo.

1.2.2. Caso ocorra a hipótese prevista na Cláusula 1.2 acima, as Partes desde já se comprometem a celebrar aditamento ao presente Contrato de forma a substituir as matrículas aqui descritas pela nova e única matrícula do Imóvel.

1.3. Para fins desse Contrato, são considerados "Documentos da Operação" em conjunto: (i) a CCB, (ii) a Escritura de Emissão de CCI, (iii) o Contrato de Cessão; (iv) este Contrato; (v) o Termo de Securitização, (vi) o "*Contrato de Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 103ª Série da 1ª (Primeira) Emissão da Ápice Securitizadora S.A.*" celebrado em 14 de junho de 2018 entre a Fiduciante, a Fiduciária, a Cedente, o Banco J. Safa. S.A. instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 2.150, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.017.677/0001-20, e o BB – Banco de Investimentos S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, n.º 105, 37º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 24.933.830/0001-30 ("Contrato de Distribuição"), (vii) os boletins de subscrição dos CRI; (viii) os prospectos preliminar e definitivo da Oferta; e (ix) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.

2. DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei 9.514 e demais disposições aplicáveis, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características principais:

(i) Valor do Nominal: R$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), na Data de Emissão da CCB, qual seja, 27 de julho de 2018, a serem acrescidos de juros previstos no item (ii) abaixo;

(ii) Atualização Monetária e Juros: O saldo devedor do valor do principal da CCB não será atualizado monetariamente. Sobre o saldo do valor de principal da CCB incidirão juros remuneratórios correspondentes a 97,00% (noventa e sete por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias 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 pelo segmento CETIP UTVM da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3" e "B3 (Segmento CETIP UTVM)",

respectivamente), no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br) ("Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos (conforme definido na Cláusula 2.3 abaixo), 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;

(iii) Encargos Moratórios: (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);

(iv) Prazo e Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de pagamento antecipado da CCB ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da CCB, previstas na CCB, o prazo da CCB será de 7 (sete) anos contados da Data de Emissão da CCB, vencendo-se, portanto, em 14 de agosto de 2025; e

(v) Demais Características: O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários estão discriminados na CCB e seus anexos, bem como neste Contrato e nos demais Documentos da Operação.

2.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.1 acima, as Obrigações Garantidas estão perfeitamente descritas e caracterizadas na CCB, e no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação.

2.3. Para fins deste Contrato, "Dias Úteis" significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária e para fins de cálculo da remuneração e saldo devedor, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.

3. DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

3.1. O Imóvel é ora alienado fiduciariamente, em consequência do que, a Fiduciante transfere à Fiduciária, neste ato e em caráter fiduciário, a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, em garantia do pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, sendo certo que a posse direta do Imóvel Alienado Fiduciariamente permanecerá com a Fiduciante, tudo isso em conformidade com o disposto no artigo 23, parágrafo único, da Lei 9.514.

3.1.1. A Fiduciante adquiriu o Imóvel na forma descrita no Anexo I deste Contrato.

3.1.2. As cópias das matrículas, dos instrumentos de aquisição e/ou outros documentos representativos ou relacionados ao Imóvel ("Documentos Comprobatórios"), deverão ser mantidos na sede da Fiduciante, em caráter de fiel depositária, e se incorporam automaticamente a presente Alienação Fiduciária. Fica desde já esclarecido que, para os efeitos da presente Alienação Fiduciária, a Fiduciante deterá a posse direta dos Documentos Comprobatórios, observado que a propriedade fiduciária do Imóvel será detida pela Fiduciária, nos termos da Alienação Fiduciária ora constituída.

3.2. A presente Alienação Fiduciária abrange o Imóvel e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, expansões, construções e instalações neles já realizadas ou a serem realizadas no Imóvel, bem como todos os frutos e bens vinculados por acessão física, industrial ou natural, e construções existentes e que forem acrescidas durante a vigência da presente Alienação Fiduciária, entendendo-se como acessórios todos os faturamentos, rendas ou aluguéis que o Imóvel, na época, estiverem produzindo, enquanto não liquidadas as Obrigações Garantidas, e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do valor total das Obrigações Garantidas.

3.3. A Fiduciante compromete-se a manter o Imóvel em perfeito estado de segurança e utilização e a manter, conservar e guardar o Imóvel, ressalvado o desgaste natural decorrente da normal utilização e do tempo, pagar pontualmente todos os tributos, tarifas, emolumentos e/ou quaisquer encargos que incidam ou venham a incidir sobre estes ("Tributos"), ou que sejam inerentes à Alienação Fiduciária, ressalvados aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial.

3.4. Reforço de Garantia: Nas hipóteses listadas nos itens "i" a "iii" abaixo, a Fiduciante deverá promover o reforço ou a recomposição da Alienação Fiduciária outorgada através deste Contrato para que o valor total dos bens ou direitos objeto de tal reforço ou nova garantia, conforme o caso, somado ao valor do Imóvel alienado fiduciariamente através deste Contrato (após tal evento), resulte, no mínimo, no Valor Global do Imóvel, conforme previsto na Cláusula 6.1 abaixo:

(i) o Imóvel tornou-se inábil ou impróprio para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas;

(ii) ser proferida decisão judicial condenatória ou decisão ou laudo arbitral definitivo que acarrete ou possa acarretar a deterioração ou diminuição de valor do Imóvel, o que será atestado conforme laudo de avaliação a ser elaborado por qualquer uma das seguintes empresas de avaliação: (a) CB Richard Ellis, (b) Jones Lang La Salle, (c) Cushman & Wakefield, e (d) Planconsult Planejamento e Consultoria Ltda. ("Empresas Especializadas"), devendo tal laudo ser contratado pela Fiduciante, às suas expensas, sendo que a escolha de uma das Empresas Especializadas, neste caso, deverá ser feita

de comum acordo entre as Partes. Referido laudo deverá ser produzido em até 30 (trinta) dias após o evento que motivar a deterioração ou diminuição de valor; e/ou

(iii) o Imóvel (a) deteriorou-se ou teve seu valor diminuído por qualquer razão, incluindo, mas sem se limitar a desapropriação parcial em que a finalidade principal do uso do Empreendimento Lastro não seja afetada, nos termos das Cláusula 3.5.1 abaixo; ou (b) foi penhorado, confiscado, ou foi objeto de qualquer ônus, que resulte na diminuição do valor do Imóvel, o que será atestado conforme laudo de avaliação a ser elaborado por qualquer uma das Empresas Especializadas, devendo tal laudo ser contratado pela Fiduciante, às suas expensas, sendo que a escolha de uma das Empresas Especializadas deverá ser feita de comum acordo entre as Partes. Referido laudo deverá ser produzido em até 30 (trinta) dias após o evento que motivar a deterioração ou diminuição de valor, às expensas da Fiduciante.

3.4.1. O reforço e/ou recomposição de garantia acima referida será promovida mediante (i) constituição de alienação fiduciária de outro(s) imóvel(is) (ou de parte dele(s)), ou (ii) constituição de outra garantia fiduciária sobre outros bens ou direitos.

3.4.2. Em qualquer caso, o reforço e/ou recomposição da Alienação Fiduciária proposto deverá ser previamente aprovado em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI (conforme definido na Cláusula 15 no Termo de Securitização), a qual deverá ser convocada em até 10 (dez) dias após (i) a data do evento que motivou o reforço e/ou recomposição (no caso do subitem (i) da Cláusula 3.4 acima), ou (ii) a data de emissão do respectivo laudo de avaliação (no caso dos subitens (ii) e/ou (iii) da Cláusula 3.4 acima).

3.4.3. O reforço da garantia acima previsto deverá ser efetivado pela Fiduciante no prazo máximo de até 60 (sessenta) dias contados da data da Assembleia Geral mencionada na Cláusula 3.4.2 acima. Por efetivado entende-se a celebração do respectivo documento, bem como a obtenção do registro no Cartório competente.

3.4.4. Caso o reforço da garantia oferecido pela Fiduciante não seja aceito pela Assembleia Geral mencionada na Cláusula 3.4.2, acima, a Fiduciante poderá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da referida Assembleia Geral, indicar novos bens para reforçar a garantia. Nesse caso, a Fiduciária deverá convocar, em até 10 (dez) dias contados dessa manifestação da Fiduciante, uma segunda Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, conforme o procedimento descrito na Cláusula 3.4.2.

3.4.5. Permanecendo a Fiduciante inerte, ou, ainda, caso o reforço e/ou recomposição da garantia oferecido pela Fiduciante não seja aceito pela Assembleia Geral referida na Cláusula 3.4.4 acima, será caracterizado um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, nos termos, forma e prazos da Cláusula 8 da CCB.

3.5. Desapropriação Total ou Parcial: Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel, será observado o procedimento descrito nos subitens abaixo.

3.5.1. Em caso de desapropriação parcial do Imóvel em que a finalidade principal de uso do Empreendimento Lastro não seja afetada, a Fiduciária, como titular da propriedade fiduciária do Imóvel, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da indenização devida pelo Poder Expropriante, e deverá utilizar o valor integral da indenização na liquidação antecipada proporcional da CCB e, consequentemente, dos CRI, permanecendo a Fiduciante responsável pela integral liquidação das Obrigações Garantidas remanescentes, na hipótese em que o valor da indenização for inferior ao saldo devedor da CCB e, consequentemente, dos CRI.

3.5.2. Em caso de (i) desapropriação total; ou (ii) de desapropriação parcial do Imóvel em que a finalidade principal de uso do Empreendimento Lastro seja afetada, será caracterizado um Evento de Vencimento Antecipado Automático, nos termos da Cláusula 8 da CCB, e a Fiduciária, como titular da propriedade fiduciária do Imóvel, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da indenização devida pelo Poder Expropriante para liquidação antecipada da CCB e, consequentemente, dos CRI.

3.5.3. Em qualquer dos casos acima previstos: (i) fica, a Fiduciária, automaticamente sub-rogada no preço que vier a ser pago pelo Poder Expropriante ou por quem de direito em relação ao Imóvel, ficando, a Fiduciária por este Contrato, de forma irrevogável e irretratável, investida dos poderes para receber do Poder Expropriante a indenização devida em razão da desapropriação; (ii) após a utilização dos recursos recebidos a título de indenização no pagamento das Obrigações Garantidas, seja a título de liquidação antecipada ou de vencimento antecipado, se a indenização recebida pela Fiduciária for: (a) superior ao valor total do saldo das Obrigações Garantidas, a importância que sobejar, após satisfação integral das Obrigações Garantidas, será imediatamente entregue à Fiduciante; ou (b) inferior ao valor total do saldo das Obrigações Garantidas, a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para a Fiduciante que, neste caso, continuará responsável pela integral liquidação das Obrigações Garantidas remanescentes.

3.6. A Fiduciante não poderá, sob pena de causar um Evento de Vencimento Antecipado Automático da CCB (conforme definido na Cláusula 8 da CCB), transmitir ou onerar os direitos de que seja titular sobre a propriedade do Imóvel, a não ser que obtenha prévia e expressa anuência da Fiduciária, que deverá agir conforme deliberação dos titulares de CRI, em Assembleia Geral convocada conforme previsto no Termo de Securitização.

3.7. Mediante o registro da presente Alienação Fiduciária no competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo ("Cartório de Registro de Imóveis"), estará constituída a titularidade fiduciária sobre o Imóvel em nome da Fiduciária, efetivando-se a transferência da propriedade resolúvel para a Fiduciária e o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciária possuidora indireta do Imóvel objeto da presente Alienação Fiduciária até a efetiva liquidação/cumprimento das Obrigações Garantidas.

3.7.1. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida.

3.8. A Fiduciante se compromete a manter o Imóvel, alienado fiduciariamente conforme este Contrato, em perfeito estado de segurança e utilização, bem como defender o Imóvel de todo e qualquer ato de esbulho ou turbação.

3.9. A posse direta de que fica investida a Fiduciante (ressalvada a posse diretamente exercida por locatários ou ocupantes dos espaços comerciais do Imóvel) manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a Fiduciante a manter, conservar e guardar o Imóvel, pagar pontualmente todos os Tributos e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre eles ou que sejam inerentes à Alienação Fiduciária, sendo-lhe resguardado o direito de discutir de boa-fé tais Tributos judicialmente ou administrativamente.

3.10. Caso seja necessário o pagamento de qualquer Tributo pela Fiduciante para que a Fiduciária possa exercer as suas prerrogativas no âmbito desta Alienação Fiduciária, em não o fazendo a Fiduciante, poderá a Fiduciária, mediante prévio aviso de 2 (dois) Dias Úteis, efetuar tal pagamento com recursos do Patrimônio Separado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), se houver, o qual deverá ser reembolsado pela Fiduciante no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, salvo se estiver sendo objeto de discussão judicial ou administrativa existente.

3.11. A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, mediante aviso com 15 (quinze) dias de antecedência, exigir da Fiduciante (i) comprovantes de pagamento dos Tributos e seus encargos, ou ainda, conforme o caso, (ii) a comprovação de provisão dos valores eventualmente não pagos, relacionados com o imposto predial e territorial urbano do Imóvel, acompanhados de comprovante de que tais tributos estão sendo objeto de discussão de boa-fé judicial ou administrativamente.

3.12. Nos termos do §4º do artigo 27 da Lei 9.514, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.

3.13. No prazo de 30 (trinta) dias a contar da efetiva liquidação das Obrigações Garantidas, a Fiduciária fornecerá ou encaminhará para o endereço de correspondência da Fiduciante, com cópia para a Pentágono, independentemente de assembleia dos titulares dos CRI, o respectivo termo de quitação, juntamente com a prova de representação dos signatários e todos os documentos e informações que sejam de sua responsabilidade, nos termos previstos neste Contrato, que sejam necessários para a averbação do cancelamento da Alienação Fiduciária, e, consequentemente, consolidação da propriedade do Imóvel na pessoa da Fiduciante.

3.13.1. Para o cancelamento do registro da titularidade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena do Imóvel em favor da Fiduciante, a Fiduciária deverá fornecer, em 10 (dez) dias úteis contados da solicitação, todos os documentos, comprovantes, termos, recibos e informações necessários, bem como cooperar com a Fiduciante para que esta apresente requerimento ao Cartório de Registro de Imóveis para promover a consolidação da propriedade do Imóvel na pessoa da Fiduciante, mediante a apresentação do competente termo de quitação e dos demais documentos exigidos pelo referido cartório, cooperando ainda a Fiduciária naquilo que lhe couber, para que a Fiduciante, por si ou por procuradores por ela nomeados, cumpram todas as exigências e formalidades para tanto.

3.14. A Fiduciante se obriga, às suas expensas, a comprovar a prenotação deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar desta data, sendo certo que o registro deverá ser concluído junto ao Cartório de Registro de Imóveis no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data de prenotação, sujeito ao disposto nas Cláusulas 3.14.1, 3.14.2 e 3.14.3 abaixo, devendo no referido prazo ser encaminhada à Fiduciária uma via original registrada do presente Contrato.

3.14.1. Caso o registro da Alienação Fiduciária não seja concluído no prazo estabelecido na Cláusula 3.14 acima, tal prazo poderá ser automaticamente prorrogado por até 3 (três) períodos de 30 (trinta) dias adicionais, desde que a Fiduciante apresente à Fiduciária, antes do início do novo período, cumulativamente: (i) evidências de que está cumprindo de boa-fé e tempestivamente todas as exigências junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis para concluir o referido registro e; (ii) a manutenção da respectiva prenotação nas matrículas do Imóvel ("Período Adicional").

3.14.2. Caso a Alienação Fiduciária não seja devidamente constituída e formalizada no Período Adicional, uma nova prorrogação deverá ser submetida à análise da Assembleia de Titulares dos CRI, que poderá não aprovar tal prorrogação.

3.14.3. São concedidos pela Fiduciante, ainda, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, poderes à Fiduciária para o fim específico de rerratificar o presente Contrato no que disser respeito a qualquer exigência por parte do Cartório de Registro de Imóveis ou das repartições públicas federais, estaduais e municipais, para os fins de registro deste Contrato.

3.14.4. A Fiduciante se obriga ainda, às suas expensas, a averbar qualquer eventual aditamento ao presente Contrato no competente Cartório de Registro de Imóveis, bem como (i) comprovar a prenotação do respectivo aditamento no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data de assinatura do referido aditamento, e (ii) enviar para a Fiduciária uma via original registrada do referido aditamento no Cartório de Registro de Imóveis no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data de prenotação, sendo certo que tal prazo poderá ser automaticamente prorrogado nos termos acima previstos.

3.14.5. A Fiduciante apresenta, neste ato, a Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, cuja cópia constitui o Anexo II ao presente Contrato.

4. DA MORA E INADIMPLEMENTO

4.1. Uma vez vencidas e não pagas as Obrigações Garantidas pela Fiduciante, e desde que observado o eventuais prazos de cura aplicáveis, a Fiduciária poderá, a seu exclusivo critério, ou por solicitação dos titulares dos CRI, iniciar imediatamente o procedimento de excussão da presente Alienação Fiduciária através da intimação da Fiduciante, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei 9.514.

4.2. A Fiduciante será intimada para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias, mediante o pagamento das prestações vencidas e não pagas, bem como das prestações que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, os juros convencionais, a atualização monetária, as multas, as penalidades, os encargos moratórios, os demais encargos e despesas de cobrança e intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, se houver.

4.3. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

(i) a intimação será requerida pela Fiduciária ou por solicitação dos titulares de CRI, diretamente ou representados pela Pentágono, caso esteja administrando o Patrimônio Separado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago, os juros convencionais, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;

(ii) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado por representante legal da Fiduciante ou por procurador regularmente constituído, observada a possibilidade de intimação "por

hora certa", nos termos dos parágrafos 3°-A e 3°-B, do artigo 26 da Lei 9.514, podendo ser notificado os vizinhos do Imóvel da Fiduciante ou o funcionário da portaria do Imóvel responsável pelo recebimento de correspondências quando, havendo suspeita motivada de ocultação, por duas vezes, o Oficial de Cartório de Registro de Imóveis ou o Oficial de Cartório de Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado a Fiduciante no endereço indicado sem a encontrar;

(iii) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, ou caso se furtar ao recebimento da intimação, tudo certificado pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, ou caso não seja encontrado após 3 (três) diligências consecutivas, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel; e

(iv) a Fiduciante deverá efetuar a purgação da mora aqui referida entregando ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente cheque administrativo, emitido por qualquer um dos seguintes bancos comerciais Banco Safra S.A., Banco Bradesco S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco do Brasil S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A., intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para purgação da mora, exceto o montante correspondente à cobrança e intimação, que deverá ser feita diretamente ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente. A purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária dar início ao procedimento disposto na Cláusula 4.6 abaixo.

4.4. Purgada a mora perante o Cartório de Registro de Imóveis, esta Alienação Fiduciária se restabelecerá, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, cabendo à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e intimação.

4.4.1. Em não se tratando de hipótese de exigência imediata da totalidade das Obrigações Garantidas, eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pela Fiduciante juntamente com os demais débitos que vencerem após a purgação da mora no Cartório de Registro de Imóveis competente.

4.4.2. Considerando que alguns dos procedimentos e prazos estabelecidos nesta Cláusula 4 estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as Partes acordam desde já que eventuais alterações legais prevalecerão aos procedimentos e prazos aqui estabelecidos.

4.5. O não pagamento de qualquer valor devido pela Fiduciante, depois de devidamente comunicada nos termos supra, bastará para a configuração da mora, observados eventuais períodos de cura previstos na CCB, no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação.

4.6. Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto acima, poderá a Fiduciária, mediante apresentação do devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, despesa esta arcada pelo Patrimônio Separado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), requerer ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis que certifique o decurso *in albis* do prazo para purgação da mora e consolide, em nome da Fiduciária, a propriedade plena do Imóvel, contando, a partir do registro da

consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos na presente Alienação Fiduciária e na legislação aplicável.

4.7. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, a Fiduciante obriga-se a:

(i) a seu exclusivo custo e despesa, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros Documentos Comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que a Fiduciária possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para (a) proteger o Imóvel, (b) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato, e/ou (c) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;

(ii) mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pela Fiduciária na qual declare que ocorreu e persiste um inadimplemento das Obrigações Garantidas, cumprir todas as instruções razoáveis por escrito emanadas da Fiduciária para regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas ou para excussão da Alienação Fiduciária aqui constituída;

(iii) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente Alienação Fiduciária sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição e o Imóvel livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza;

(iv) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações necessárias (a) à assinatura deste Contrato; e (b) ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;

(v) não prometer, ceder, transferir, renunciar, gravar ou de qualquer outra forma alienar o Imóvel em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária e dos titulares dos CRI, sob pena de restar configurado um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático da CCB, nos termos da Cláusula 8 da CCB;

(vi) permanecer na posse e guarda dos Documentos Comprobatórios, devendo entregá-los, conforme o caso, à Fiduciária e/ou ao juízo competente, quando solicitados, dentro do prazo que lhe for determinado pela Fiduciária e/ou pelo juízo competente de modo a possibilitar o cumprimento pela Fiduciária de qualquer lei, regulamento ou ordem judicial, arbitral ou administrativa, assim como fornecer todas as informações relativas a ela solicitadas pela Fiduciária;

(vii) defender, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar a Alienação Fiduciária, o Imóvel, no todo ou em parte, este Contrato, os demais Documentos da Operação e/ou o integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, bem como informar em até 2 (dois) Dias Úteis, contados do momento em que tomar conhecimento, a Fiduciária e a Pentágono da ação, procedimento e processo em questão, bem como seu objeto e as medidas tomadas pela Fiduciante;

(viii) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas (a) para a validade ou exequibilidade dos Documentos da Operação;

(b) para o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; e (c) para a continuidade das suas operações;

(ix) contabilizar a presente Alienação Fiduciária na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa no seu balanço;

(x) dar ciência deste Contrato e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições, responsabilizando-se a Fiduciante integralmente pelo cumprimento deste Contrato;

(xi) autorizar a Fiduciária, ou qualquer terceiro por ela validamente nomeado, a inspecionar o Imóvel e toda a documentação a ele relacionada, durante o horário comercial, mediante notificação enviada com antecedência razoável, não inferior a 10 (dez) Dias Úteis;

(xii) pagar ou fazer com que sejam pagos antes que qualquer multa, penalidade ou juros sejam aplicados, todos os custos e despesas que recaiam sobre o Imóvel, todos os tributos ou encargos, governamentais ou não governamentais, incidentes atualmente ou no futuro sobre o Imóvel, sendo-lhe resguardado o direito de discutir tais custos, despesas e/ou tributos judicialmente ou administrativamente (desde que obtida a suspensão da exigibilidade do crédito em juízo ou administrativamente, conforme o caso);

(xiii) pagar ou fazer com que sejam pagos todos os Tributos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre a Alienação Fiduciária, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste Contrato, e, ainda, todos os Tributos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre quaisquer pagamentos, transferências ou devoluções de quantias realizadas em decorrência do presente Contrato;

(xiv) manter o Imóvel em perfeitas condições de uso, conservação e funcionamento, ressalvado o desgaste natural decorrente de seu uso normal e do tempo, bem como a defendê-lo de todo e qualquer ato de esbulho ou turbação ou de qualquer evento que venha a provocar a sua desvalorização; e

(xv) informar, por escrito, a Fiduciária, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados a partir do conhecimento da Fiduciante, em caso das seguintes ocorrências com relação ao Imóvel: (a) esbulho que possa comprometer o Imóvel; (b) perda de qualquer licença que possa afetar a utilização do Imóvel ou que acarrete a interrupção das atividades no Imóvel; e (c) descumprimento das obrigações descritas nas alíneas desta Cláusula 4.7.

4.8. A Fiduciante declara e garante à Fiduciária, nesta data, que:

(i) é associação devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis brasileiras, possuindo poderes e autoridade para celebrar este Contrato, assumir as obrigações que lhe cabem por força deste Contrato e cumprir e observar as disposições aqui contidas;

(ii) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como cumprirá com suas obrigações previstas neste Contrato. A celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações não violam nem violarão (a) seus documentos societários; ou (b)

qualquer lei, regulamento ou decisão que vincule ou seja aplicável a si, nem constituem ou constituirão inadimplemento, nem importam ou importarão em inadimplemento de qualquer de suas obrigações;

(iii) este Contrato foi validamente firmado por seus representantes legais, os quais têm poderes para assumir, em nome da Fiduciante, as obrigações aqui estabelecidas, constituindo-se o presente Contrato uma obrigação lícita e válida, exequível em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;

(iv) exceto pelo registro deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação perante qualquer tribunal ou outro órgão ou agência governamental ou de qualquer terceiro se faz necessária à celebração e ao cumprimento deste Contrato;

(v) todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;

(vi) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, relativamente ao Imóvel, exceto por aquelas obrigações questionadas de boa-fé na esfera administrativa e/ou judicial;

(vii) não há quaisquer ônus, restrições, dívidas ou gravames que recaiam sobre o Imóvel ou qualquer direito de terceiros que vede ou limite, de qualquer forma, a constituição, manutenção e execução desta Alienação Fiduciária. Não existe qualquer disposição ou cláusula em qualquer acordo, contrato ou avença de que a Fiduciante seja parte, quaisquer obrigações, restrições, discussões judiciais de qualquer natureza, ou impedimento que vede ou limite, de qualquer forma, a constituição, manutenção e execução desta Alienação Fiduciária;

(viii) não tem conhecimento de pendências judiciais ou administrativas de qualquer natureza que possam colocar em risco o Imóvel ou a capacidade de cumprimento, pela Fiduciante, de suas obrigações decorrentes deste Contrato;

(ix) não há identificadas restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Imóvel que vedem, limitem ou acarretem qualquer impacto negativo à constituição, manutenção e execução desta Alienação Fiduciária;

(x) mantém normas e procedimentos internos objetivando a proibição, ou o tratamento adequado na forma da legislação brasileira, de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras;

(xi) não tem conhecimento da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por autoridade governamental referente ao Imóvel que possa impedir a presente alienação fiduciária;

(xii) não tem conhecimento da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo o Imóvel;

(xiii) está apta a observar as disposições previstas neste Contrato e agirá em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade;

(xiv) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

(xv) as discussões sobre o objeto do presente Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(xvi) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação;

(xvii) respeita a legislação socioambiental aplicável ao Imóvel e se compromete a envidar os melhores esforções de forma a não causar danos ambientais adotando medidas que atendam rigorosamente as normas legais e regulamentares, incluindo, sem limitação, a Política Nacional de Meio Ambiente. Em sendo constatado qualquer dano ambiental, compromete-se a adotar tempestivamente todas as medidas corretivas necessárias;

(xviii) foram obtidas e/ou estão em processo tempestivo de obtenção, as licenças necessárias à adequação do Imóvel às normas vigentes referentes ao uso e ocupação do solo, não tendo sido feita qualquer ressalva em relação à legislação pertinente, inclusive ambiental, exceto por aquelas que estejam em processo de obtenção e/ou renovação tempestivamente de forma comprovada pela Fiduciante; e

(xix) não há identificadas reclamações ambientais, incluindo, mas não se limitando a notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais que tenham por objeto o Imóvel, exceto por aquelas questionadas de boa-fé na esfera administrativa e/ou judicial, 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 ambiental; 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.

4.8.1. As declarações prestadas pela Fiduciante neste Contrato são válidas e a Fiduciante envidará seus melhores esforços para mantê-las válidas até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula 4.8.1., a Fiduciante obriga-se a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis, a Fiduciária com cópia para a Pentágono caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 4.8 acima tornem-se inverídicas, incorretas, incompletas ou inválidas.

4.9. A Fiduciária declara e garante à Fiduciante, nesta data, que:

(i) é sociedade anônima devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis brasileiras, possuindo poderes e autoridade para celebrar este Contrato, assumir as obrigações que lhe cabem por força deste Contrato e cumprir e observar as disposições aqui contidas;

(ii) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como cumprirá com suas obrigações previstas neste Contrato. A celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações não violam nem violarão (a) seus documentos societários; ou (b) qualquer lei, regulamento ou decisão que vincule ou seja aplicável a si, nem constituem ou constituirão inadimplemento, nem importam ou importarão em inadimplemento de qualquer de suas obrigações; e

(iii) este Contrato foi validamente firmado por seus representantes legais, os quais têm poderes para assumir, em nome da Fiduciária, as obrigações aqui estabelecidas, constituindo-se o presente Contrato uma obrigação lícita e válida, exequível em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

5. DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL

5.1. Uma vez consolidada a propriedade do Imóvel na Fiduciária, por força da mora, o Imóvel deverá ser alienado pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei 9.514 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, como a seguir se explicita:

(i) a alienação far-se-á sempre extrajudicialmente, por leilão público;

(ii) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária, devendo o Imóvel ser ofertado no primeiro leilão pelo Valor Global do Imóvel, correspondente ao somatório dos valores individualizados descritos no Anexo 1;

(iii) no período compreendido entre a averbação da consolidação da propriedade fiduciária do Imóvel em nome da Fiduciária até a data da realização do segundo leilão, conforme item "iv" abaixo, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir o Imóvel pelo preço correspondente ao Valor da Dívida (conforme definido na Cláusula 5.1), somado: (a) aos encargos e despesas previstos no §2º do artigo 27 da Lei 9.514, (b) aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão *inter vivos* e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária do Imóvel em nome da Fiduciária, e (c) às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, cabendo, ainda, à Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição o Imóvel, de que trata este item, inclusive custas e emolumentos;

(iv) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram, conforme inciso "ii" acima, o Imóvel será ofertado em segundo leilão público extrajudicial, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias, contados da data do primeiro leilão público, por montante igual ao Valor da Dívida (conforme definidos na Cláusula 5.1), tudo conforme previsto no artigo 27, §§ 2º e 3º, da Lei 9.514 e na Cláusula 5.1, observado que, caso o Valor Global do Imóvel seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, exigível por força da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária ("Valor do Imóvel

para ITBI"), tal Valor do Imóvel para ITBI será o valor mínimo para efeito de venda do Imóvel no primeiro leilão;

(v) os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel. A Fiduciante será comunicada, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis, por simples correspondência remetida ao endereço constante da Cláusula 8.1 deste Contrato, acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e

(vi) a Fiduciária, já como titular da propriedade plena, transmitirá a propriedade e a posse do Imóvel ao licitante vencedor.

5.2. Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:

a) "Valor Global do Imóvel" é aquele mencionado na Cláusula 6.1 abaixo, aí incluído o valor das benfeitorias e acessões;

b) "Valor da Dívida" é o equivalente à soma das seguintes quantias:

b.1) valor do saldo das Obrigações Garantidas, nele incluídas as prestações não pagas, atualizado monetariamente *pro rata die*, acrescido das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas;

b.2) despesas, serviços e utilidades referentes ao Imóvel, como água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

b.3) Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão) sobre o Imóvel, se for o caso;

b.4) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante;

b.5) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade do Imóvel em decorrência do inadimplemento das Obrigações Garantidas;

b.6) custeio dos reparos necessários à reposição do Imóvel ao estado de manutenção e conservação razoável, caso este esteja comprovadamente deteriorado, respeitados os desgastes decorrentes do uso normal; e

b.7) despesas com a consolidação da propriedade do Imóvel em nome da Fiduciária e as Despesas definidas no item (c) abaixo.

c) "Despesas" são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do leilão público, neles compreendidos, entre outros:

c.1) os encargos e custas de intimação da Fiduciante;

c.2) os encargos e custas com a publicação de editais;

c.3) a comissão do leiloeiro;

c.4) despesas indispensáveis e devidamente comprovadas que venham a ser incorridas pela Fiduciária, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Contrato; e

c.5) a Fiduciante será, ademais, responsável pelo pagamento de todos os tributos, impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o Imóvel objeto do leilão até a data em que a Fiduciária vier a ser imitida na posse do Imóvel.

5.3. Segundo Leilão Público. Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao Valor Global do Imóvel, será realizado segundo leilão; se superior ao Valor Global do Imóvel, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar, na forma adiante estipulada.

5.4. Procedimento de Segundo Leilão. Na necessidade de realização de segundo leilão, observado o disposto no item "iii" da Cláusula 5.1. acima:

a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao Valor da Dívida, na forma da legislação em vigor, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar, se for o caso, como disciplinado na Cláusula 5.5 abaixo; e

b) poderá ser recusado pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, o maior lance oferecido, desde que inferior ao Valor da Dívida, caso em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse do Imóvel, bem como a parcela equivalente (i) ao maior lance oferecido; ou (ii) na eventualidade de não serem oferecidos lances, a parcela equivalente ao Valor da Dívida, relativa às Obrigações Garantidas, será considerada extinta, e exonerada estará a Fiduciária da obrigação de restituição à Fiduciante de qualquer quantia relativa à parcela das Obrigações Garantidas quitada por ocasião da excussão da garantia constituída neste Contrato na forma deste item desta Cláusula 5.4. "b", a que título for;

b.1) liquidadas ou extintas as Obrigações Garantidas e as Despesas, conforme previstas na Cláusula 5.2"b" e "c" acima, dentro de 30 (trinta) dias a contar da data de realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação e cumprirá o estabelecido na Cláusula 3.14 acima, sob pena de multa em favor da Fiduciante equivalente a 0,5% (cinco décimos de um por cento) ao mês sobre o Valor da Dívida.

5.4.1. Se no segundo leilão não houver licitante, também se aplicará o disposto na Cláusula 5.4, alínea "b" e "b.1" acima, conforme aplicável.

5.4.2. Uma vez extintas as Obrigações Garantidas, a Fiduciária se obriga a disponibilizar à Fiduciante o respectivo termo de quitação relativo à CCB, ao Crédito Imobiliário, ao Contrato de Cessão e demais Documentos da Operação, conforme aplicável, observado o disposto nas Cláusulas 3.13 e 3.14 acima.

5.5. Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, a Fiduciária colocará a diferença à sua disposição no prazo de 5 (cinco) dias a contar do respectivo recebimento, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, podendo tal diferença ser depositada em conta corrente a ser indicada pela Fiduciante, no prazo previsto na alínea "a" da Cláusula 5.4.

5.6. Considerando que alguns dos procedimentos e prazos estabelecidos nesta Cláusula Quinta estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as Partes acordam desde já que eventuais alterações legais prevalecerão aos procedimentos e prazos aqui estabelecidos.

6. DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO

6.1. As Partes convencionam que, para fins de leilão, o valor de venda do Imóvel é de R$22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais) ("Valor Global do Imóvel"), constando do Anexo I o valor para fins de leilão de cada uma das matrículas do Imóvel, conforme constante do laudo de avaliação elaborado por CBRE Consultoria do Brasil Ltda. em 22 de maio de 2018, tendo sido atribuído o valor de cada matrícula proporcionalmente à área de cada uma.

6.2. Até o dia 31 de dezembro de cada ano, a Fiduciante, às suas expensas, se obriga a apresentar para a Fiduciária, um laudo de avaliação emitido com data, no máximo anterior a 6 (seis) meses de sua apresentação, elaborado por qualquer uma das Empresas Especializadas.

6.3. Em caso de alteração do Valor Global do Imóvel em virtude do previsto na Cláusula 6.2 acima, as Partes se comprometem a celebrar aditamento ao presente Contrato de forma a refletir na Cláusula 6.1 acima o novo Valor Global do Imóvel, observado o prazo para registro do referido aditamento constante da Cláusula 3.14.4 deste Contrato.

6.4. Caso as Partes não providenciem, por qualquer motivo, o aditamento ao presente Contrato para alterar o Valor Global do Imóvel conforme previsto na Cláusula 6.3 acima, o valor constante da Cláusula 6.1 acima será utilizado para fins de venda do Imóvel em leilão.

7. PRAZO

7.1. Este Contrato permanecerá válido e eficaz até a final e total liquidação das Obrigações Garantidas, observado o disposto na Cláusula Quinta acima.

8. COMUNICAÇÕES

8.1. Todas as comunicações realizadas nos termos deste Contrato devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por 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 Fiduciante:

SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA HOSPITAL ALBERT EINSTEIN
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1188 - 5° andar (Departamento de Operações Financeiras)
Jardim Paulistano - CEP 01452-001 - São Paulo, SP
At.: Sr. Rodrigo Garcia Rodrigues
Telefone: (11) 2151-6043

Correio Eletrônico: rodrigo.garcia@einstein.br

II. para a Fiduciária:

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi
04506-000, São Paulo – SP
At.: Arley Custódio Fonseca
Telefone: (11) 3071-4475
Correio Eletrônico: middle@apicesec.com.br / juridico@apicesec.com.br

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. As Partes declaram que o presente Contrato integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo, mas não se limitando, a emissão da CCB e celebração do Contrato de Cessão, deste Contrato e dos demais Documentos da Operação de forma que nenhum dos documentos relacionados à Emissão poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

9.2. A Fiduciante, neste ato, renuncia expressamente ao disposto no artigo 27, parágrafo quinto, da Lei 9.514.

9.3. As Partes celebram este Contrato em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

9.4. Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato.

9.5. Se qualquer disposição deste Contrato for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão envidar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade e/ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Contrato.

9.6. O presente Contrato constitui o único e integral acordo entre as Partes com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes, bem

como os entendimentos orais mantidos entre as mesmas, anteriores a presente data, excetuado o disposto na Cláusula 9.1 acima.

9.7. A Fiduciante suportará todos e quaisquer Tributos, ônus e quaisquer outros custos e, desde que previamente autorizados, que venham a ser comprovadamente pagos ou devidos pela Fiduciária em razão do presente Contrato, especialmente aqueles decorrentes da efetivação, manutenção, excussão e extinção da Alienação Fiduciária prevista neste instrumento, incluindo, mas não se limitando, aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas, de Serviço de Registro de Imóveis e de Serviço de Títulos e Documentos.

9.6.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes da presente Alienação Fiduciária, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato.

9.7. As palavras e os termos constantes deste Contrato, caso não possuam definição específica, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos na CCB, no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, conforme o caso.

9.8. Qualquer alteração a este Contrato somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

9.8.1. Qualquer alteração a este Contrato, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, nos termos e condições do Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 9.8 acima, exceto nas hipóteses a seguir, em que tal alteração independerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, 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 Contrato, bem como não gere novos custos ou despesas adicionais aos titulares de CRI: (i) modificações já permitidas expressamente neste Contrato 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) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou (iv) atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração da razão social, endereço e telefone, entre outros, inclusive aqueles previstos na Cláusula 8.1 acima.

9.9. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas nesta Alienação Fiduciária, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

9.9.1. O disposto na Cláusula 9.9 acima, prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

9.9.2. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições desta Alienação Fiduciária, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

9.10. As obrigações constituídas por esta Alienação Fiduciária são extensivas e obrigatórias aos herdeiros e sucessores a qualquer título das Partes.

9.11. A Fiduciante responde por todas as despesas previamente autorizadas, comprovadas e diretas decorrentes da presente Alienação Fiduciária, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, desde que necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas e de Serviço de Registro de Imóveis.

9.12. Fica desde logo estipulado que a presente Alienação Fiduciária revoga e substitui todo e qualquer entendimento havido entre as Partes anteriormente a esta data sobre o mesmo objeto.

10. LEI APLICÁVEL E FORO

10.1. Lei Aplicável: Este Contrato é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

10.2. Foro: Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 27 de julho de 2018.

* * * * *

Pagina de Assinatura 1 de 3 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, celebrado entre Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein e Ápice Securitizadora S.A.

SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA HOSPITAL ALBERT EINSTEIN

Nome: Dr. Sidney Klajner
Cargo: Presidente

Nome: Gilberto Maktas Melches
Cargo: Vice-Presidente

Rogéria Leoni Cruz
Diretora Jurídica

Pagina de Assinatura 2 de 3 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, celebrado entre Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein e Ápice Securitizadora S.A.

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

Nome:
Cargo:

Arley Custódio Fonseca
RG: 27.946.485-X SSP/SP
CPF/MF: 307.140.588-07

Nome:
Cargo:

Pagina de Assinatura 3 de 3 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, celebrado entre Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein e Ápice Securitizadora S.A.

Testemunhas:

Nome: Carolina Manente Campos
RG: 33027 16
CPF/MF: 144161377 37

Nome: EURIVALDO LUIZ SANTOS
RG: 55017449-7
CPF/MF: 376635 000-59

ANEXO I

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E VALOR PARA FINS DE LEILÃO

Nº da Matricula	68.812
Registro de Imóveis	15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.
Descrição Detalhada do Imóvel	Um terreno sob lote 11, da quadra 83, no Jardim Leonor, situado no 30º Subdistrito Ibirapuera, medindo 20m de frente para a Rua 27-G, denominação posteriormente alterada para Rua Vicente Feola, lado esquerdo de quem parte da Rua G-25 para a Rua G-30, por 40m de frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 20m, encerrando a área de 800m², confinando, do lado direito com o lote 10, no lado esquerdo com o lote 12 e nos fundos com os lotes 4 e 5, todos da mesma quadra da Imobiliária e Construtora Aricanduva S.A., onde foi edificado um prédio de dois pavimentos para uma habitação, contendo área construída de 626m², e que recebeu o nº 93 da Rua Vicente Feola, conforme Av-1 e Av-4 da matrícula do imóvel. Contribuinte número: 123.149.0011-0
Título Aquisitivo	Escritura de Compra e Venda lavrada em 20.4.2016, pelo 14º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo -SP, no Livro 4.558, página 183, registrada sob R-7 da matrícula do imóvel.
Área (m²)	800,00
Valor (para fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/97)	R$1.448.440,46 (um milhão, quatrocentos e quarenta e oito mil, quatrocentos e quarenta reais e quarenta e seis centavos).
Nº da Matricula	101.810
Registro de Imóveis	15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo
Descrição Detalhada do Imóvel	Uma casa e respectivo terreno, situado no bairro do Jardim Leonor, 30º Subdistrito Ibirapuera, à Rua G-27, denominação posteriormente alterada para Rua Vicente Feola, nº 113, conforme Av-4 e Av-7 da matrícula do imóvel, sendo o terreno correspondente ao lote nº 10, da quadra 83, com as seguintes medidas e confrontações área e características: situado à Rua Vicente Feola, lado direito de quem vai da rua G-30 para a rua G-29, no ponto onde começa a curva da esquina da rua Vicente Feola e rua G-30, mede 20m de frente, por 40m da frente aos fundos, nos lados direito e esquerdo de quem da rua olha para o terreno, 20m nos fundos, com a área de 800m² e confina no lado direito com o lote nº 9, no lado esquerdo com o lote 11 e nos fundos com os lotes nº 5e 6, todas da mesma quadra e de propriedade de Imobiliária e Construtora Aricanduva S.A.
Título Aquisitivo	Escritura de Compra e Venda lavrada em 22.11.2016, pelo 14º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo -SP, no Livro 4.717, página 321, registrada sob R-14 da matrícula do imóvel. Contribuinte número: 123.149.0010-2
Área (m²)	800,00

Valor (para fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/97)	R$1.448.440,46 (um milhão, quatrocentos e quarenta e oito mil, quatrocentos e quarenta reais e quarenta e seis centavos).
Nº da Matrícula	109.875
Registro de Imóveis	15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.
Descrição Detalhada do Imóvel	Um terreno situado à rua G-30, denominação posteriormente alterada para Rua Comendador Elias Jafet, conforme Av-1 da matrícula do imóvel, lote 9 da quadra 83, no lugar denominado Jardim Leonor, 30º Subdistrito Ibirapuera, lado esquerdo de quem vai da rua G-27 para a Avenida D-5, do ponto onde começa a curva da esquina da rua Comendador Elias Jafet e rua G-27, medindo 44m de frente para a rua Comendador Elias Jafet, por 37m da frente aos fundos no lado direito de quem olha da rua para o terreno, 40m no lado esquerdo, perfazendo a área de 800m², confina do lado direito com os lotes nº 7e 8, no lado esquerdo com o lote nº 10, todos da mesma quadra onde foi edificado um prédio que recebeu o nº 52 da Rua Comendador Elias Jafet, com 338,00m² de área construída, conforme Av-7 da matrícula do imóvel. Contribuinte número: 123.149.0009-9
Título Aquisitivo	Escritura de Compra e Venda lavrada em 17.9.2013, pelo 14º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo -SP, no Livro 3.918, página 211, registrada sob R-23 e averbada em Av-24 da matrícula do imóvel.
Área (m²)	800,00
Valor (para fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/97)	R$1.448.440,46 (um milhão, quatrocentos e quarenta e oito mil, quatrocentos e quarenta reais e quarenta e seis centavos).
Nº da Matrícula	10.146
Registro de Imóveis	15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo
Descrição Detalhada do Imóvel	"Um terreno constituído pelo lote nº 14 da quadra nº 83 da planta dos terrenos da Imobiliária e Construtora Aricanduva S/A., no 30º Subdistrito Ibirapuera, situado à rua Rubens do Amaral, antiga rua G-29, lado esquerdo de quem vai da Av. D-5 para a rua G-27, esquina desta, lado direito de quem vai da rua G-30 para a rua Rubens do Amaral, antiga rua G-29, mede 16,25 metros de frente para a rua Rubens do Amaral, antiga rua G-29, 8,00 metros de frente em curva para a esquina, 35,00 metros de frente para a rua G-27, 20,00 metros e 31,20 metros, respectivamente da frente aos fundos, nos lados direito e esquerdo de quem olha da esquina para o terreno, com a área total de 712,00 metros quadrados, confinando no lado direito com o lote nº 13, no esquerdo com o lote nº 15, todos da mesma quadra e de propriedade da Imobiliária Construtora Aricanduva S/A. Contribuinte nº 123.149.0014." Conforme averbação Av-12, o número completo do cadastro municipal do imóvel é 123.149.0014-5

Título Aquisitivo	Escritura de Compra e Venda lavrada em 22.4.2015, pelo 14º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo -SP, no Livro 4.310, página 209, e escritura de aditamento retificativo de 12.6.2015, registrada sob R-14 da matrícula do imóvel.
Área (m²)	712,00
Valor (para fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/97)	R$1.289.112,01 (um milhão, duzentos e oitenta e nove mil, cento e doze reais e um centavo).
Nº da Matrícula	11.871
Registro de Imóveis	15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo
Descrição Detalhada do Imóvel	Um terreno, sem benfeitorias, no 30º Subdistrito Ibirapuera, constituído pelo lote nº 13 da quadra 83, do loteamento Jardim Leonor, com as seguintes confrontações, área e características: situado à rua G-27, denominação posteriormente alterada para Rua Vicente Feola, conforme Av-3 da matrícula do imóvel, lado direito de quem vai da rua G-30 para a rua G-29, dista 60m do ponto no lote 9 da mesma quadra, onde começa a curva da esquina da rua Vicente Feola e rua G-30, mede 20m de frente, 40m da frente aos fundos, nos lados direito e esquerdo de quem olha da rua para o terreno, 21m, nos fundos, com a área de 780m², confirma no lado direito com o lote nº 12, no lado esquerdo com os lotes nº 14 e 15 e nos fundos com os lotes nº 2 e 3, todos da mesma quadra e de propriedade da Imobiliária e Construtora Aricanduva S.A. Contribuinte número: 123.149.0013-7
Título Aquisitivo	Escritura de Compra e Venda lavrada em 16.11.2016, pelo 14º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo -SP, no Livro 4.717, página 213, registrada sob R-5 da matrícula do imóvel.
Área (m²)	780,00
Valor (para fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/97)	R$ 1.412.229,45 (um milhão, quatrocentos e doze mil, duzentos e vinte e nove reais e quarenta e cinco centavos).
Nº da Matrícula	62.457
Registro de Imóveis	15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo
Descrição Detalhada do Imóvel	Um terreno situado à rua Vicente Feola, antiga rua G-27, Jardim Leonor, 30º Subdistrito, Ibirapuera, constituído pelo lote 12 da quadra 83, lado esquerdo de quem vai da rua G-29, atual rua Rubens do Amaral, para a rua Comendador Elias Jafet, antiga rua G-30, dista 53m do ponto no lote 14 da mesma quadra, onde começa a curva da esquina da rua Vicente Feola, antiga rua G-27, e rua G-29, atual rua Rubens do Amaral, mede 20m de frente, por 40m da frente aos fundos nos lados direito e esquerdo de quem olha da rua para o terreno, 20m nos fundos, com área de 800m², confronta do lado direito com o lote nº 11, do lado esquerdo com o lote nº 13 e nos fundos com os lotes 3 e 4, todos da mesma quadra de propriedade da Imobiliária e Construtora Aricanduva S.A. Contribuinte número: 123.149.0012-9

Título Aquisitivo	Escritura de Compra e Venda lavrada em 17.9.2013, pelo 14º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo -SP, no Livro 3.918, página 205, registrada sob R-9 da matrícula do imóvel.
Área (m²)	800,00
Valor (para fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/97)	R$1.448.440,46 (um milhão, quatrocentos e quarenta e oito mil, quatrocentos e quarenta reais e quarenta e seis centavos).
Nº da Matrícula	84.813
Registro de Imóveis	15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo
Descrição Detalhada do Imóvel	Um terreno situado à Avenida Padre Lebret, esquina com a rua Rubens do Amaral, lote nº 1, da quadra 83, no bairro Jardim Leonor, 30º Subdistrito Ibirapuera, medindo 20m de frente para a citada Avenida Padre Lebret, 20m de frente em curva para a esquina, 26m de frente para a aludida rua Rubens do Amaral, 20m e 43m, respectivamente, nos lados direito e esquerdo de quem olha da esquina para o terreno, perfazendo a área de 1.000,00m², confinando no lado direito com o lote nº 15 e no lado esquerdo com o lote nº 2, todos da mesma quadra. Contribuinte número: 123.149.0001-3
Título Aquisitivo	Escritura de Compra e Venda lavrada em 16.4.2009, pelo 14º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo -SP, no Livro 3.010, página 303, registrada sob R-2 da matrícula do imóvel.
Área (m²)	1.000,00
Valor (para fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/97)	R$1.810.550,57 (um milhão, oitocentos e dez mil, quinhentos e cinquenta reais e cinquenta e sete centavos)
Nº da Matrícula	124.773
Registro de Imóveis	15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.
Descrição Detalhada do Imóvel	Um terreno constituído pelo lote nº 2 da quadra nº 83 do loteamento denominado Jardim Leonor, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com as seguintes metragens e confrontações: mede 20,00m de frente para a Av. Padre Lebret, por 44,80m do lado direito da frente aos fundos de quem da frente olha para o terreno, confrontando com o lote nº 1, por 45,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 3, tendo nos fundos a largura de 21m, confrontando com parte dos lotes nº 13 e 15, encerrando uma área de 917,00m². Contribuinte número: 123.149.0002-1
Título Aquisitivo	Escritura de Doação lavrada em 9.5.2014, pelo 14º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo -SP, no Livro 4.103, página 25, emitida eletronicamente com Protocolo AC000002217, em 23.5.2014, às 9:04:33, registrada sob R-12 da matrícula do imóvel e Escritura de retificação, lavrada em 2.4.2018, pelo 14º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo -SP, no Livro 5.103, página 209, averbada sob Av-15 da matrícula do imóvel.
Área (m²)	917,00

Valor (para fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/97)	R$1.660.274,87 (um milhão, seiscentos e sessenta mil, duzentos e setenta e quatro reais e oitenta e sete centavos).
Nº da Matricula	124.774
Registro de Imóveis	15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo
Descrição Detalhada do Imóvel	Um terreno constituído pelo lote nº 3 da quadra 83, do loteamento denominado Jardim Leonor, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com as seguintes metragens e confrontações: mede 20,00m de frente para a Av. Padre Lebret; 45,00m do lado direito, sempre se quem da via olha o imóvel, onde confronta com o lote nº 2; 45,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 4, tendo 18,00m nos fundos, confrontando com os lotes nº 13 e 12, com a área de 846,00m². Contribuinte número: 123.149.0003-1
Título Aquisitivo	Escritura de Doação lavrada em 9.5.2014, pelo 14º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo -SP, no Livro 4.103, página 25, emitida eletronicamente com Protocolo AC000002217, em 23.5.2014, às 9:04:33, registrada sob R-12 da matrícula do imóvel e Escritura de retificação, lavrada em 2.4.2018, pelo 14º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo -SP, no Livro 5.103, página 209, averbada sob Av-15 da matrícula do imóvel.
Área (m²)	846,00
Valor (para fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/97)	R$1.531.725,78 (um milhão, quinhentos e trinta e um mil, setecentos e vinte e cinco reais e setenta e oito centavos).
Nº da Matricula	124.775
Registro de Imóveis	15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo
Descrição Detalhada do Imóvel	Um terreno constituído pelo lote nº 4 da quadra 83, do loteamento denominado Jardim Leonor, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com as seguintes metragens e confrontações: mede 20,00m de frente para a Av. Padre Lebret; 45,00m do lado direito, sempre se quem da via olha o imóvel, onde confronta com o lote nº 3; 44,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 5, tendo 17,00m nos fundos, confrontando com os lotes nº 11 e 12, com a área de 851,00m². Contribuinte número: 123.149.0004-8
Título Aquisitivo	Escritura de Doação lavrada em 9.5.2014, pelo 14º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo -SP, no Livro 4.103, página 25, emitida eletronicamente com Protocolo AC000002217, em 23.5.2014, às 9:04:33, registrada sob R-12 da matrícula do imóvel e Escritura de retificação, lavrada em 2.4.2018, pelo 14º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo -SP, no Livro 5.103, página 209, averbada sob Av-15 da matrícula do imóvel.
Área (m²)	851,00
Valor (para fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/97)	R$ 1.540.778,54 (um milhão, quinhentos e quarenta mil, setecentos e setenta e oito reais e cinquenta e quatro centavos).
Nº da Matricula	124.776

Registro de Imóveis	15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.
Descrição Detalhada do Imóvel	Um terreno constituído pelo lote nº 5 da quadra 83, do loteamento denominado Jardim Leonor, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com as seguintes metragens e confrontações: mede 20,00 metros de frente para a Avenida Padre Lebret, antiga Avenida D-5; 44,00 metros do lado direito, sempre de quem da via olha o lote, confrontando com o lote nº 4; 42,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 6, tendo 18,00 metros nos fundos, confrontando com os lotes nº 10 e 11, com a área de 857,00 metros quadrados. Contribuinte número: 123.149.0005-6
Titulo Aquisitivo	Escritura de Doação lavrada em 9.5.2014, pelo 14º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo -SP, no Livro 4.103, página 25, emitida eletronicamente com Protocolo AC000002217, em 23.5.2014, às 9:04:33, registrada sob R-12 da matrícula do imóvel e Escritura de retificação, lavrada em 2.4.2018, pelo 14º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo -SP, no Livro 5.103, página 209, averbada sob Av-15 da matrícula do imóvel.
Área (m²)	857,00
Valor (para fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/97)	R$ 1.551.641,84 (um milhão, quinhentos e cinquenta e um mil, seiscentos e quarenta e um reais e oitenta e quatro centavos).
Nº da Matricula	124.777
Registro de Imóveis	15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.
Descrição Detalhada do Imóvel	Um terreno constituído pelo lote nº 6 da quadra 83, do loteamento denominado Jardim Leonor, no 30º Subdistrito – Ibirapuera, medindo 20,00 metros de frente para a Av. Padre Lebret, antiga Av. D-5; 42,00 metros do lado direito sempre de quem da frente olha o lote, confrontando com o lote nº 5; 40,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 7; tendo 18,00 metros nos fundos, confrontando com o lote nº 10, com área de 808,00 metros quadrados. Contribuinte número: 123.149.0006-4
Título Aquisitivo	Escritura de Doação lavrada pelo 14º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo – SP, em 9.5.2014, no Livro 4.103, página 25, emitida eletronicamente com protocolo AC000002217, em 23.5.2014 às 9:04:33h, registrada sob R-12 da matrícula do imóvel e Escritura de retificação, lavrada em 2.4.2018, pelo 14º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo -SP, no Livro 5.103, página 209, averbada sob Av-15 da matrícula do imóvel.
Área (m²)	808,00
Valor (para fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/97)	R$ 1.462.924,86 (um milhão, quatrocentos e sessenta e dois mil, novecentos e vinte e quatro reais e oitenta e seis centavos).
Nº da Matricula	124.778
Registro de Imóveis	15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo

Descrição Detalhada do Imóvel	Um terreno constituído pelo lote nº 7 da quadra 83, do loteamento denominado Jardim Leonor, no 30º Subdistrito – Ibirapuera, com as seguintes metragens e confrontações: mede 30,00m em curva, sendo parte para a Av. Padre Lebret, e parte na confluência desta com a rua Comendador Elias Jafet; 40,00m do lado direito sempre de quem da via olha o imóvel, onde confronta com o lote nº 6; 42,00m do lado esquerdo confrontando com o lote nº 8, tendo nos fundos 8m, confrontando com o lote nº9, tendo a área de 760,00m². Contribuinte número: 123.149.0007-2
Título Aquisitivo	Escritura de Doação lavrada pelo 14º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo – SP, em 9.5.2014, no Livro 4.103, página 25, emitida eletronicamente com protocolo AC000002217, em 23.5.2014 às 9:04:33h, registrada sob R-12 da matrícula do imóvel e Escritura de retificação, lavrada em 2.4.2018, pelo 14º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo -SP, no Livro 5.103, página 209, averbada sob Av-15 da matrícula do imóvel.
Área (m²)	760,00
Valor (para fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/97)	R$ 1.376.018,43 (um milhão, trezentos e setenta e seis mil e dezoito reais e quarenta e três centavos).
Nº da Matrícula	124.779
Registro de Imóveis	15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.
Descrição Detalhada do Imóvel	Um terreno constituído pelo lote nº 8 da quadra 83, do loteamento denominado Jardim Leonor, no 30º Subdistrito – Ibirapuera, com as seguintes metragens e confrontações: mede 45,00m em curva de frente na confluência das ruas Comendador Elias Jafet e Avenida Padre Lebret, do lado direito de quem da referida confluência olha para o imóvel, mede 42,00m e confronta com o lote nº 7, do lado esquerdo mede 29,00m e confronta com parte do lote 9, encerrando a área de 810,00m². Contribuinte número: 123.149.0008-0
Título Aquisitivo	Escritura de Doação lavrada pelo 14º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo – SP, em 9.5.2014, no Livro 4.103, página 25, emitida eletronicamente com protocolo AC000002217, em 23.5.2014 às 9:04:33h, registrada sob R-13 da matrícula do imóvel e Escritura de retificação, lavrada em 2.4.2018, pelo 14º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo --SP, no Livro 5.103, página 209, averbada sob Av-16 da matrícula do imóvel.
Área (m²)	810,00
Valor (para fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/97)	R$ 1.466.545,96 (um milhão, quatrocentos e sessenta e seis mil, quinhentos e quarenta e cinco reais e noventa e seis centavos).
Nº da Matrícula	242.192
Registro de Imóveis	15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo

Descrição Detalhada do Imóvel	Uma casa situada na rua Rubens do Amaral, antiga rua G-29, que recebeu o nº 183, conforme Av-2 da matrícula do imóvel, e seu respectivo terreno constituído pelo lote 15 da quadra 83, no Bairro Jardim Leonor, 30º Subdistrito Ibirapuera, localizado na rua Rubens do Amaral, lado direito de quem vai da rua G-27, denominação posteriormente alterada para Rua Vicente Feola, conforme Av-4 da matrícula do imóvel, para a Avenida D-5, dista 14,00m do ponto (no lote nº 14 da mesma quadra), onde começa a curva da esquina da rua Rubens do Amaral e rua G-27, denominação posteriormente alterada para Rua Vicente Feola, conforme Av-4, e mede 20,00m de frente, 31,00m da frente aos fundos, do lado direito de quem olha da rua para o terreno, 30,00m no lado esquerdo e 20,00m nos fundos com a área de 610m², confina no lado direito com o lote nº 14 no lado esquerdo com os lotes nº 1 e 2 e nos fundos com o lote nº 13, todos da mesma quadra e de propriedade de Imobiliária Aricanduva S.A. Contribuinte número: 123.149.0015-3
Título Aquisitivo	Escritura de Compra e Venda lavrada em 30.7.2015, pelo 14º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo – SP, em no Livro 4.378, página 171, registrada sob R-5 da matrícula do imóvel.
Área (m²)	610,00
Valor (para fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/97)	R$ 1.104.435,85 (um milhão, cento e quatro mil, quatrocentos e trinta e cinco reais e oitenta e cinco centavos).

ANEXO II
CERTIDÃO CONJUNTA DA FIDUCIANTE

MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO

Nome: SOCIEDADE BENEF ISRAELITABRAS HOSPITAL ALBERT EINSTEIN
CNPJ: 60.765.823/0001-30

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que:

1. constam débitos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal, ou ainda não vencidos; e

2. constam nos sistemas da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN) débitos inscritos em Dívida Ativa da União (DAU) com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 do CTN, ou garantidos mediante bens ou direitos, ou com embargos da Fazenda Pública em processos de execução fiscal, ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal.

Conforme disposto nos arts. 205 e 206 do CTN, este documento tem os mesmos efeitos da certidão negativa.

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <http://rfb.gov.br> ou <http://www.pgfn.gov.br>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.
Emitida às 11:14:06 do dia 07/05/2018 <hora e data de Brasília>.
Válida até 03/11/2018.
Código de controle da certidão: **6B46.E8B6.250B.197E**
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XII

ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/MF 12.130.744/0001-00
NIRE 35.300.444.957

ANEXO I DA ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 13 DE JANEIRO DE 2017

"ESTATUTO SOCIAL DA ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

CAPITULO I
DENOMINAÇÃO, SEDE, PRAZO DE DURAÇÃO E OBJETO SOCIAL

Artigo 1º. A **ÁPICE SECURITIZADORA S.A.** é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei n. 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterações posteriores ("Lei n. 6.404/76").

Artigo 2º. A Companhia tem sua sede e foro na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 04.506-000, podendo por deliberação do Conselho de Administração, abrir, manter ou encerrar filiais, escritórios ou representações em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

Artigo 3º. A Companhia tem por objeto social (i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI's") e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA's"), podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº. 9.514, de 20 de novembro de 1997, da Lei nº. 11.076, de 30 de dezembro de 2004 e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de hedge em mercados

derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio.

CAPÍTULO II
CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Artigo 4º. O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), dividido em 400.000 (quatrocentas mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Único. A propriedade das ações será comprovada pela inscrição do nome do acionista no livro de "Registro de Ações Nominativas".

Artigo 5º. Cada ação ordinária confere ao seu titular o direito de 01 (um) voto nas Assembleias Gerais de acionistas, cujas deliberações serão tomadas na forma da legislação aplicável, respeitado o disposto no artigo 9º deste Estatuto Social.

CAPÍTULO III
ASSEMBLEIA GERAL DE ACIONISTAS

Artigo 6º. As Assembleias Gerais de acionistas realizar-se-ão ordinariamente uma vez por ano, nos 04 (quatro) primeiros meses subsequentes ao encerramento de cada exercício social.

Artigo 7º. As Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que necessário, quando os interesses sociais assim o exigirem, ou quando as disposições do presente Estatuto Social ou da legislação aplicável exigirem deliberação dos acionistas.

Artigo 8º. As Assembleias Gerais de acionistas, Ordinárias ou Extraordinárias, serão convocadas, conforme previsto no art. 123 da Lei n.º 6.404/76, pelo Presidente do Conselho de Administração ou, no seu impedimento, por outro membro do Conselho. As Assembleias Gerais de acionistas serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração que, por sua vez, deverá indicar, dentre os presentes, o Secretário, que poderá ou não ser acionista da Companhia.

Artigo 9º. Sem prejuízo das matérias previstas em lei, a Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.

Parágrafo Único. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo da maioria dos acionistas presentes com direito a voto, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou, caso existam, os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia prevejam quórum maior de aprovação.

CAPÍTULO IV
ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA

Artigo 10. A administração da Companhia será exercida pelo Conselho de Administração e pela Diretoria, órgãos que terão as atribuições conferidas por lei e pelo presente Estatuto Social, estando os Diretores dispensados de oferecer garantia para o exercício de suas funções.

Parágrafo 1º. Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria serão investidos em seus respectivos cargos mediante a assinatura dos termos de posse lavrados no livro mantido pela Companhia para esse fim e permanecerão em seus respectivos cargos até a posse de seus sucessores.

Parágrafo 2º. A Assembleia Geral de acionistas deverá estabelecer a remuneração dos administradores da Companhia. A remuneração pode ser fixada de forma individual para cada administrador ou de forma global, sendo neste caso distribuída conforme deliberação do Conselho de Administração.

SEÇÃO I
Conselho de Administração

Artigo 11. O Conselho de Administração será composto por, no mínimo 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas, e por esta destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 1º. A Assembleia Geral nomeará, dentre os Conselheiros eleitos, o Presidente e o Vice Presidente do Conselho de Administração.

Parágrafo 2º. A Assembleia Geral poderá eleger suplentes para os membros do Conselho de Administração.

Parágrafo 3º. Em caso de vacância do cargo de Conselheiro, caberá ao Conselho de Administração escolher o substituto, que servirá até a próxima Assembleia Geral.

Artigo 12. O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, uma vez a cada ano, nos 04 (quatro) primeiros meses subsequentes ao encerramento de cada exercício social, e extraordinariamente, sempre que necessário e quando convocado por qualquer um dos membros do Conselho de Administração, com a presença de, no mínimo, a maioria de seus membros.

Parágrafo 1º. As convocações serão realizadas mediante notificação escrita, por carta, correio eletrônico, telegrama ou fac-símile, que deverá conter, além do local, data e horário da respectiva reunião, a ordem do dia, bem como toda a documentação necessária para análise das matérias objeto de discussão, se for o caso.

Parágrafo 2º. As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas com no mínimo 07 (sete) dias de antecedência, salvo em caso de urgência, quando a convocação, devidamente justificada, será feita com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência à reunião.

Parágrafo 3º. Independentemente das formalidades de convocação previstas nos parágrafos anteriores, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os membros do Conselho de Administração.

Parágrafo 4º. Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, vídeo-conferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta, fac-símile ou correio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro.

Artigo 13. O Conselho de Administração se instalará, funcionará e deliberará validamente pelo voto favorável da maioria absoluta de seus membros presentes.

Parágrafo Único. Em caso de empate, fica a deliberação prejudicada, cabendo à reunião seguinte do Conselho de Administração dirimir o impasse, persistindo o empate, caberá ao Presidente do Conselho de Administração o voto de qualidade ou, conforme o caso, ao membro do Conselho de Administração que o estiver substituindo.

Artigo 14. Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei:

(a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;

(b) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições e remunerações individuais, respeitados os limites globais fixados pela Assembleia Geral;

(c) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar a qualquer tempo os livros e documentos da Companhia, bem como solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração ou sobre quaisquer outros atos;

(d) convocar a Assembleia Geral, quando julgar conveniente;

(e) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;

(f) escolher e destituir os auditores independentes;

(g) aprovar a constituição de qualquer subsidiária ou afiliada da Companhia;

(h) aprovar qualquer alteração das estruturas jurídicas e/ou tributárias da Companhia;

(i) realizar o rateio da remuneração dos Administradores, observada a remuneração global, estabelecida pela Assembleia Geral e fixar as gratificações de Conselheiros, Diretores e funcionários, quando entender de concedê-las;

(j) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio pela Companhia sem a constituição de patrimônio separado;

(k) deliberar sobre os limites globais para as emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ambos sem constituição de patrimônio separado; e

(l) aprovar, declarar e pagar dividendos intermediários, especialmente semestrais e/ou trimestrais e/ou mensais, a conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes, sob qualquer das modalidades facultadas

pelo artigo 204 da Lei nº 6.404/76, bem como o pagamento ou crédito de juros sobre o capital próprio, nos termos da legislação aplicável;

SEÇÃO II
Diretoria

Artigo 15. A Diretoria será composta por, no mínimo 02 (dois) e, no máximo, 05 (cinco) membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, e por este destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 (três) anos, permitida a reeleição, sendo um deles designado Diretor Presidente e os demais Diretores sem designação específica.

Parágrafo Único. Ocorrendo vacância do cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger novo Diretor ou designar o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo de gestão remanescente do Diretor substituído.

Artigo 16. Compete à Diretoria a representação da Companhia, ativa e passivamente, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei, no presente Estatuto Social ou instituídos pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Único. Competirá à Diretoria ou aos procuradores por esta constituída, nos termos do Estatuto Social, deliberar sobre as emissões e seus limites globais de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio com a constituição de patrimônio separado.

Artigo 17. Compete ao Diretor Presidente da Companhia, entre outras atribuições:

(a) dirigir, coordenar e supervisionar as atividades dos demais Diretores;
(b) atribuir aos demais Diretores funções e atribuições não especificadas neste Estatuto Social; e
(c) coordenar os trabalhos de preparação das demonstrações financeiras e o relatório anual da administração da Companhia, bem como a sua apresentação ao Conselho de Administração e aos Acionistas;

Artigo 18. O Conselho de Administração designará, dentre os Diretores da Companhia, aquele(s) que exercerá(ão) as funções de Diretor de Relações com Investidores. São funções do Diretor de Relações com Investidores, entre outras

atribuições previstas neste Estatuto ou em outros normativos editados pela Comissão de Valores Mobiliários:

(a) prestar quaisquer informações ao público investidor e a Comissão de Valores Mobiliários; e

(b) manter atualizado o registro de Companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários;

Artigo 19. Observadas as disposições contidas no presente Estatuto Social, a representação da Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros e repartições públicas federais, estaduais ou municipais, será obrigatoriamente representada:

(a) por quaisquer dos diretores, individualmente; ou

(b) conjuntamente por 2 (dois) procuradores, quando assim for designado no respectivo instrumento público de mandato e de acordo com os poderes que nele contiverem.

Parágrafo 1º. As procurações outorgadas em nome da Companhia serão sempre realizadas por qualquer membro da Diretoria, individualmente, devendo especificar os poderes conferidos e ter um prazo máximo de validade de 01 (um) ano, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

Parágrafo 2º. Os mandatários "ad negotia" da Companhia serão nomeados por procuração pública, subscrita por qualquer membro da Diretoria, com prazo de validade não superior a 1 (um) ano.

Parágrafo 3º. Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Companhia, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 01 (um) ano.

Artigo 20. São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes em relação à Companhia, os atos de qualquer Diretor, procurador ou funcionário da Companhia que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhas ao objeto social, tais como fianças, avais, endossos ou quaisquer outras garantias em favor de terceiros, salvo quando expressamente autorizados pela Assembleia Geral de acionistas ou pelo Conselho de Administração, conforme o caso.

Artigo 21. As reuniões da Diretoria serão convocadas por qualquer dos Diretores, sempre que o interesse social assim exigir, sendo as deliberações tomadas por maioria de voto dos presentes, tendo o Diretor Presidente o voto qualificado em caso de empate.

CAPÍTULO V
CONSELHO FISCAL

Artigo 22. A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das ações com direito a voto ou 5% (cinco por cento) das ações sem direito a voto.

Artigo 23. O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto por, no mínimo, 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros, e por igual número de suplentes, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas, sendo permitida a reeleição, com as atribuições e prazos de mandato previstos em lei.

Parágrafo Único. A Assembleia Geral de acionistas que deliberar sobre a instalação do Conselho Fiscal fixará a remuneração de seus membros.

CAPÍTULO VI
EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 24. O exercício social terá duração de 01 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, ocasião em que o balanço e as demais demonstrações financeiras deverão ser preparados.

Parágrafo 1º. A Companhia distribuirá como dividendo obrigatório, em cada exercício social, 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, nos termos do art. 202 da Lei 6.404/76.

Parágrafo 2º. O saldo remanescente, depois de atendidas as disposições legais, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral de acionistas, observada a legislação aplicável.

Parágrafo 3º. A Companhia poderá, a qualquer tempo, levantar balancetes em cumprimento a requisitos legais ou para atender a interesses societários, inclusive para a distribuição de dividendos intermediários ou antecipados, que, caso distribuídos, poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório, acima referido.

Parágrafo 4º. Observadas as disposições legais pertinentes, a Companhia poderá pagar a seus acionistas, por deliberação da Assembleia Geral, juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados a título de dividendo obrigatório.

CAPÍTULO VII
DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E EXTINÇÃO

Artigo 25. A Companhia entrará em dissolução, liquidação e extinção nos casos previstos em lei, ou em virtude de deliberação da Assembleia Geral, e se extinguirá pelo encerramento da liquidação.

Parágrafo Único. O Conselho de Administração nomeará o liquidante, e as formas e diretrizes que deverão ser seguidas pelo mesmo, fixando, se for o caso, seus honorários.

CAPÍTULO VIII
FORO

Artigo 26. Fica eleito o Foro Central da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia de qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja, como o único competente a conhecer e julgar qualquer questão ou causa que, direta ou indiretamente, derivem da celebração deste Estatuto Social ou da aplicação de seus preceitos."

SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTOS - SAAE

SAAE Ambiente Indaiatuba

PREGÃO PRESENCIAL Nº 08/2017
EDITAL Nº 08/2017 - PROCESSO Nº 08/2017

Objeto: Aquisição de camisetas destinadas aos alunos do ensino fundamental da rede municipal, conforme descritivo constante no **ANEXO I**, que será(ão) adquirido(os) por entrega única. O Edital está disponível em: www.saae.sp.gov.br. Os envelopes deverão ser entregues no Setor de Licitações do **SAAE**, localizado na Rua Bernardino de Campos, 799, Centro, Indaiatuba/SP, às **09h00** do dia **17 de fevereiro de 2017**. Telefone: (19) 3834-9437. Indaiatuba, 31 de janeiro de 2017. **Diogo Alexandre Valezin - Setor de Licitações.**

PREGÃO PRESENCIAL Nº 03/2017
EDITAL Nº 03/2017 - PROCESSO Nº 03/2017

Objeto: Contratação de empresa para a manutenção elétrica em carros, caminhões e máquinas pesadas, através do Sistema de Registro de Preços. O Edital está disponível em: www.saae.sp.gov.br. Os envelopes deverão ser entregues no Setor de Licitações do **SAAE**, localizado na Rua Bernardino de Campos, 799, Centro, Indaiatuba/SP, às **14h00** do dia **17 de fevereiro de 2017**. Telefone: (19) 3834-9437. Indaiatuba, 31 de janeiro de 2017. **Diogo Alexandre Valezin - Setor de Licitações**.

SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTOS - SAAE

SAAE Ambiente Indaiatuba

PREGÃO PRESENCIAL Nº 05/2017
EDITAL Nº 05/2017 - PROCESSO Nº 05/2017

Objeto: Contratação de empresa especializada para interligação de redes de dados, de acordo com o **ANEXO I**. O Edital está disponível, na página: www.saae.sp.gov.br. Os envelopes deverão ser entregues no Setor de Licitações do **SAAE**, localizado na Rua: Bernardino de Campos, 799, Centro, Indaiatuba/SP, **às 14h00 do dia 16 de fevereiro de 2016**. Telefone: (19) 3834-9421. Indaiatuba, 31 de janeiro de 2017. **Aline Ap. S. Moreira Bianchi Parra – Setor de Licitações.**

PREGÃO PRESENCIAL Nº 06/2017
EDITAL Nº 06/2017 - PROCESSO Nº 06/2017

Objeto: Aquisição de pneus e câmeras diversos, através do Sistema de Registro de Preços, pelo período de 05 (cinco) meses. O Edital está disponível, na página: www.saae.sp.gov.br. Os envelopes deverão ser entregues no Setor de Licitações do **SAAE**, localizado na Rua Bernardino de Campos, 799, Centro, Indaiatuba/SP, **às 09h00 do dia 16 de fevereiro de 2016**. Telefone: (19) 3834-9421. Indaiatuba, 31 de janeiro de 2017. **Aline Ap. S. Moreira Bianchi Parra – Setor de Licitações.**

PREGÃO PRESENCIAL Nº 07/2017
EDITAL Nº 07/2017 - PROCESSO Nº 07/2017

Objeto: Serviços de retifica completa, através do Sistema de Registro de Preços. O Edital estará disponível, a partir de segunda-feira dia 06/02/2017, na página: www.saae.sp.gov.br. Os envelopes deverão ser entregues no Setor de Licitações do **SAAE**, localizado na Rua Bernardino de Campos, 799, Centro, Indaiatuba/SP, **às 09h00 do dia 20 de fevereiro de 2016**. Telefone: (19) 3834-9421. Indaiatuba, 31 de janeiro de 2017. **Aline Ap. S. Moreira Bianchi Parra – Setor de Licitações.**

RB Capital Companhia de Securitização

Companhia Aberta - CNPJ/MF 02.773.542/0001-22 - NIRE 35300157648

Extrato da Ata da Reunião do Conselho de Administração

Data, hora, local: 23.11.2016, 10hs, na sede, Rua Amauri, 255, 5º andar, parte, São Paulo/SP. **Convocação**: Dispensada. **Presença**: Totalidade dos membros. **Mesa**: Presidente: Marcelo Pinto Duarte Barbará; Secretário: Adalbero de Araújo Cavalcanti. **Deliberações aprovadas**: Nos termos do item "i", §1º, Artigo 29 do Estatuto Social da Companhia, autorizam todos os atos a serem praticados pelos Diretores e/ou procuradores (da Classe A, B e C, independente dos valores das alçadas previstos nas respectivas procurações) , sempre em conjunto de dois (dois Diretores; dois procuradores; ou um Diretor em conjunto com um procurador), referente à operação de securitização de créditos imobiliários devidos pela Aliansce Shopping Centers S.A., no valor de total de até R$ 180.000.000,00, com a consequente emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 145ª série da 1ª emissão da Companhia ("Operação"), inclusive para representar a Companhia, caso necessário, em todos os contratos lastros, contratação de prestadores de serviços, contratos de garantia, entre outros relacionados à Operação. Ficam ratificados todos os atos já praticados pelos Diretores e/ou procuradores da Companhia relacionados à Operação. **Encerramento**: Nada mais. São Paulo, 23.11.2016. Conselheiros: Marcelo Pinto Duarte Barbará, Adalbero de Araújo Cavalcanti e Glauber da Cunha Santos. Adalbero de Araújo Cavalcanti - Secretário. JUCESP 520.321/16-9 em 07.12.2016. Flávia Regina Britto Gonçalves - Secretária Geral.

RB Capital Companhia de Securitização

Companhia Aberta - CNPJ/MF nº 02.773.542/0001-22 - NIRE 35300157648

Extrato da Ata da Reunião do Conselho de Administração em 28.11.16

Data, Hora, Local: 28.11.2016, às 10h, na sede social, Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, São Paulo/SP. **Convocação**: Dispensada. **Presença**: Totalidade dos membros. **Mesa**: Presidente: Marcelo Pinto Duarte Barbará; Secretário: Adalbero de Araújo Cavalcanti. **Deliberações Aprovadas**: Nos termos do item "i", § 1º, do Artigo 29 do Estatuto Social, autorizam todos os atos a serem praticados pelos Diretores e/ou procuradores (da Classe A, B e C, independente dos valores das alçadas previstos nas respectivas procurações), sempre em conjunto de dois (dois Diretores; dois procuradores; ou um Diretor em conjunto com um procurador), referente à operação de securitização de créditos imobiliários a serem cedidos pela BR Properties S.A. (CNPJ 06.977.751/0001-49), no valor de total de até R$550.000.000,00, com a emissão de certificados de recebíveis imobiliários das 149ª, 150ª e 151ª séries da 1ª emissão da Companhia ("CRI" e "Operação", respectivamente), inclusive para representar a Companhia, caso necessário, em todos os contratos lastros, contratação de prestadores de serviços, contratos de garantia, entre outros relacionados à Operação. Ficam ratificados todos os atos já praticados pelos Diretores e/ou procuradores da Companhia relacionados à Operação. **Encerramento**: Nada mais. São Paulo, 28.11.2016. **Conselheiros**: Marcelo Pinto Duarte Barbará, Adalbero de Araújo Cavalcanti, Glauber da Cunha Santos. JUCESP nº 520.201/16-4 em 07.12.2016. Flávia Regina Britto Gonçalves - Secretária Geral.

GNATUS EQUIPAMENTOS MÉDICO ODONTOLÓGICOS S/A

CNPJ nº 48.015.119/0001-64 - NIRE nº 35.300.488.920

Extrato da Ata da Assembléia Geral Extraordinária

Aos 1/1/2017, às 10 horas, na sede social, em Ribeirão Preto/SP, dispensada a convocação e com 100% do capital social. **Mesa:** Presidente: Luiz Roberto Kaysel Cruz; Secretário: Gilberto Henrique Canesin Nomelini. **Deliberações unânimes: a)** Incorporação da Companhia pela Dabi Atlante S/A Indústrias Médico Odontológica, CNPJ/MF 55.979.736/0001-45, NIRE 35.300.012.259. **b)** Ratificação da nomeação dos peritos para a avaliação dos bens, ativos e passivos da Companhia e elaboração do Laudo de Avaliação do Patrimônio Líquido: **Marcela Zanarelli de Souza, Ricardo Alexandre da Silva** e **Ricardo Antonio Gonçalves Netto** (qualificados na original). **c)** Ratificação dos termos, condições e justificação do "Protocolo e Justificação de Incorporação da Gnatus Equipamentos Médico Odontológicos S/A pela Dabi Atlante S/A Indústrias Médico Odontológica" firmado em 26/12/2016, que estabelece a incorporação da totalidade dos elementos patrimoniais da Companhia, e confirma que os elementos do ativo e passivo da Companhia são aqueles descritos e caracterizados no aludido Protocolo e Justificação, por seus respectivos valores contábeis em 1/12/2016. **d)** O Laudo de Avaliação do Patrimônio Líquido da Companhia para fins de incorporação, e a versão total deste patrimônio liquido para a Dabi, em conformidade com o Protocolo e Justificação referido acima. **e)** Extinção da Companhia, em decorrência da aprovação da incorporação objeto desta Assembleia. A Dabi sucederá a Companhia em todos os seus direitos e obrigações, para todos os fins, assumindo todo o seu ativo e passivo. Estabelecido que caberá aos diretores da Dabi a prática de todos os atos necessários e/ou convenientes à efetivação da incorporação ora aprovada, os quais cuidarão de todas as comunicações, guarda de documentos, registros e averbações de transferências patrimoniais, atualização de cadastros, inclusive fiscais, e tudo o mais que for necessário à implementação da incorporação ora aprovada perante quaisquer pessoas e/ou entidades, públicas ou privadas. Estabelecido também que os livros societários e demais documentos da Companhia permanecerão sob a guarda e conservação da Dabi, que os manterá no endereço de sua sede em Ribeirão Preto/SP. **Jucesp** nº 50.236/17-9 em 23/1/2017. Flávia R. Britto Gonçalves- Secretária Geral.

EDITAL DE CONVOCAÇÃO

SAINT MORITZ COUNTRY CLUB - ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

De conformidade com o capítulo V em seu artigo 25 e artigo 26 do Estatuto social convoco os associados maiores de 18 anos, quites com suas obrigações e com mais de 1 (um) ano de matricula social a participarem no dia 12 (doze) de março de 2017 (dois mil e dezessete), da eleição para formação do Conselho de Administradores, bem como de seus respectivos Suplentes, para o quadriênio 2017/2021 (dois mil e dezessete, dois mil e vinte e um). A Assembleia se realizará em nossa sede no Município de Mairiporã, Vila renascença em primeira convocação as 7:00 (sete) horas, e em segunda convocação uma hora após, encerrando-se as 16 (dezesseis) horas. Mairiporã, 27 de Janeiro de 2017. Wilton Pires Presidente da Assembleia Ordinária

FUNDAÇÃO CAIXA BENEFICENTE DOS SERVIDORES DA UNIVERSIDADE DE TAUBATÉ

CNPJ Nº 51.637.593/0001-32

AVISO DE CHAMAMENTO DESERTO E REABERTURA DE PRAZO
EDITAL - CHAMAMENTO PÚBLICO N° 01/2016-A

OBJETO: "Credenciamento de operadoras de planos de assistência à saúde: médica, hospitalar e odontológica".

Apesar da ampla divulgação realizada nos moldes do art. 21 da Lei nº 8.666/93, constatou-se que, somente no tocante aos planos de assistência à saúde odontológica acudiram interessados ao chamamento. **No que toca aos planos de assistência à saúde médica e hospitalar, nenhuma empresa operadora protocolizou seus envelopes no dia e horário aprazados, resultando em CHAMAMENTO DESERTO**; em razão disso, conta-se novo prazo para apresentação dos ENVELOPES a realizar-se nos seguintes termos: recebimento das propostas será de 01/02/2017 à 10/02/2017, das 9h às 12h e das 14h às 17h; abertura dos envelopes: 13/02/2017, às 15h00. O Edital completo poderá ser retirado junto à sede da FUNCABES, situada na Rua Engenheiro Fernando de Mattos, 81 - Centro - Térreo - Taubaté/SP, das 9h às 12h e das 14h às 17h, mediante pagamento da taxa de R$ 10,00 (dez reais) ou enviando pedido através do e-mail funcabes@uol.com.br (gratuitamente). Outras informações pelo telefone (012)3633-3855 e 3632-2250.

Presidente da Comissão Especial de Licitações

JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU EM SÃO PAULO

AVISO DE LICITAÇÃO
PREGÃO ELETRÔNICO N. 059/2016-RP
Processo n. 0056101-32.2016.4.03.8001

Objeto: Registro de Preços para contratação de empresa especializada na prestação de serviços de vigilância patrimonial privada, armada e/ou desarmada. Obtenção do edital: a partir de 01/02/2017, às 14h00, nos endereços eletrônicos www.licitacoes-e.com.br e www.trf3.jus.br (Página de Licitações/Contas Púb. Licitações - Pregão Eletrônico JFSP) ou na Seção de Licitações da Justiça Federal de 1º Grau em São Paulo, situada na Rua Peixoto Gomide nº 768 - 8º andar. Informações através dos telefones (11) 2172-6378/6379/6380 das 09h00 às 19h00. Recebimento das Propostas: até 15/02/2017, às 10h30, no endereço eletrônico www.licitacoes-e.com.br. Abertura das Propostas: 15/02/2017, às 10h30.

São Paulo, 31 de janeiro de 2017.
Florisvaldo dos Santos
Pregoeiro

Prefeitura Municipal da Estância Climática de Morungaba/SP

AVISO DE LICITAÇÃO

Encontra-se aberta no **Município de Morungaba/ SP**, as seguintes licitações:

MODALIDADE: PREGÃO PRESENCIAL Nº 006/2017
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 085/01/2017

OBJETO: Contratação de empresa para fornecimento de leite longa vida, tipo integral, embalagem tetra park com 1 litro, com entrega parcelada, para os alunos das Creches municipais, famílias carentes cadastradas junto ao Departamento de Ação Social de Morungaba e pacientes do Hospital Municipal, para o exercício de 2017, pelo regime de menor preço por item, em conformidade com o Anexo I, integrante do Edital.

DATA DE CREDENCIAMENTO DOS REPRESENTANTES DAS EMPRESAS / ABERTURA DA SESSÃO PÚBLICA E ABERTURA DOS ENVELOPES: Dia 16/02/2017 às 10:00 horas.

MODALIDADE: PREGÃO PRESENCIAL Nº 007/2017
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 107/01/2017

OBJETO: Contratação de empresa para prestação de serviços de transportes de estudantes, com monitor em cada veículo, pelo período de 12 (doze) meses, conforme especificado no Anexo I, integrante do Edital.

DATA DE CREDENCIAMENTO DOS REPRESENTANTES DAS EMPRESAS / ABERTURA DA SESSÃO PÚBLICA E ABERTURA DOS ENVELOPES: Dia 14/02/2017 às 14:00 horas.

MODALIDADE: PREGÃO PRESENCIAL Nº 008/2017
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 116/01/2017

OBJETO: Contratação de empresa para fornecimento parcelado de até 290 (duzentas e noventa) cestas de alimentos por mês a serem distribuídas as famílias cadastradas junto ao Setor de Serviço Social, para o exercício de 2017", pelo regime de menor preço por lote, em conformidade com o Anexo I, integrante do Edital.

DATA DE CREDENCIAMENTO DOS REPRESENTANTES DAS EMPRESAS / ABERTURA DA SESSÃO PÚBLICA E ABERTURA DOS ENVELOPES: Dia 14/02/2017 às 10:00 horas.

MODALIDADE: PREGÃO PRESENCIAL Nº 009/2017
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 126/01/2017

OBJETO: Contratação de empresa especializada para aquisição e locação de equipamentos e acessórios de oxigênio medicinal para atender pacientes em domicilio, Unidades Básicas de Saúde e Unidade Móvel de Saúde, para o exercício de 2017, pelo regime de menor preço por item, em conformidade com as especificações do Anexo I, integrante do Edital.

DATA DE CREDENCIAMENTO DOS REPRESENTANTES DAS EMPRESAS / ABERTURA DA SESSÃO PÚBLICA E ABERTURA DOS ENVELOPES: Dia 15/02/2017 às 10:00 horas.

Os Editais estão à disposição dos interessados para consulta, a partir do dia 01/02/2017 até o dia 16/02/2017, na Seção de Suprimento Interno da Prefeitura, sita à Av. José Frare, nº 40, Centro, Morungaba/SP, no horário compreendido entre as 13:00 e 17:00 horas, podendo ser adquirido pelo valor de R$ 15,00 (quinze reais), ou gratuitamente através do site www.morungaba.sp.gov.br - Licitações - Editais.

Morungaba, 31 de janeiro de 2017.
Prof. Marco Antonio de Oliveira - Prefeito Municipal

DABI ATLANTE S/A INDÚSTRIAS MÉDICO ODONTOLÓGICA

CNP/MF nº 55.979.736/0001-45 - NIRE nº 35.300.012.259

Extrato da Ata da Assembleia Geral Extraordinária

Ao 1º/1/2017, 11 horas, sede social, Ribeirão Preto/SP, dispensada convocação/ 100% do capital social. **Mesa:** Presidente: Luiz Roberto Kaysel Cruz; Secretário: Gilberto Henrique Canesin Nomelini. **Deliberações unânimes aprovadas: a)** Incorporação, pela Companhia, da Gnatus Equipamentos Médico Odontológicos S/A (CNPJ/MF 48.015.119/0001-64/ NIRE 35.300.488.920), com versão total de seu acervo liquido para a Companhia. A Companhia sucederá a Gnatus em todos seus direitos/obrigações, para todos os fins, assumindo todo o seu ativo e passivo. **a.1)** Estabelecido que caberá aos diretores da Companhia a prática dos atos necessários e/ou convenientes à efetivação da incorporação ora aprovada, os quais cuidarão de todas as comunicações, guarda de documentos, registros e averbações de transferências patrimoniais, atualização de cadastros, inclusive fiscais, e tudo o mais que for necessário à implementação da incorporação ora aprovada perante quaisquer pessoas e/ou entidades, públicas ou privadas. **a.2)** Estabelecido que os livros societários e demais documentos da Gnatus permanecerão sob a guarda e conservação da Companhia, que os manterá no endereço de sua sede, em Ribeirão Preto/SP, na Avenida Presidente Castelo Branco, 2.525, Lagoinha, CEP 14905-903. **b)** Ratificação da nomeação dos peritos para a avaliação dos bens, ativos e passivos da Gnatus e elaboração do Laudo de Avaliação do Patrimônio Líquido da Gnatus: **Marcela Zanarelli de Souza, Ricardo Alexandre da Silva e Ricardo Antonio Gonçalves Netto** (qualificados na original). **c)** Ratificação dos termos, condições e justificação do "Protocolo e Justificação de Incorporação da Gnatus Equipamentos Médico Odontológicos S/A pela Dabi Atlante S/A Indústrias Médico Odontológica" firmado em 26/12/2016, que estabelece a incorporação da totalidade dos elementos patrimoniais da Gnatus pela Companhia e confirma que os elementos do ativo e passivo da Gnatus são aqueles descritos e caracterizados no aludido Protocolo e Justificação, por seus respectivos valores contábeis em 1/12/2016. **d)** O Laudo de Avaliação do Patrimônio Líquido da Gnatus para fins de incorporação, e a versão total do acervo liquido positivo de R$ 25.321.486,71 - centavos a serem desconsiderados - para a Companhia, em conformidade com o Protocolo e Justificação. **e)** Ratificação do capital social da Companhia, que, em razão desta ser a única acionista da Incorporada, permanecerá sendo de R$ 76.962.621,34, dividido em 126.711.723 ações, ordinárias e sem valor nominal, conforme segue: **Acionistas:** HGN Empreendimentos e Participações S/A = 75.221.147 ações = 59,364%; Isolina Canesin Nomelini = 12.589.797 ações = 9,936%; Gilberto Henrique Canesin Nomelini = 24.538.360 ações = 19,365%; Katia Chiarina Nomelini Bozzo = 5.914.675 ações = 4,668%; Marcia Regina Nomelini = 5.914.675 ações = 4,668%; Regina Marcia Nomelini Muniz = 2.533.069 ações = 1,999%; **Total = 126.711.723 ações = 100%. f)** Ratificação das filiais da Companhia, na qualidade de empresa resultante, após a incorporação, conforme constante do Protocolo e Justificação, da seguinte forma:

Filiais da Companhia/ Empresa Resultante	Filiais correspondentes na Empresa Incorporada
Rua Dr. José Peroba, 244, Loja 3-A, Bloco A, Salvador/BA, CNPJ nº 55.979.736/0021-99, NIRE 29999010080	------------------------------------
Rua Antônio de Macedo Soares, 1786, bairro Campo Belo, São Paulo/SP, CNPJ nº 55.979.736/0005-79, NIRE 35903662271	------------------------------------
Avenida Pastor Martin Luther King Jr., 126, Bloco 9, Torre 2000, Sala 326, Nova América Offices, Del Castilho, Rio de Janeiro/RJ, CNPJ nº 55.979.736/0006-50, NIRE 33999112284	------------------------------------
Travessa Kalil Karan, 113, Bairro Alto da Rua XV, Curitiba/PR, CNPJ nº 55.979.736/0008-11, NIRE 41901254626	------------------------------------
Rua Cristóvão Colombo, 1301, Bairro Floresta, Porto Alegre/RS, CNPJ 55.979.736/0009-00, NIRE 43999802424	------------------------------------
Avenida Prudente de Morais 287, loja 9, Bairro Santo Antonio, Belo Horizonte/MG, CNPJ nº 55.979.736/0010-36, NIRE 31999229741	Rua São Paulo, 1781, Sala 301, Lourdes, Belo Horizonte/MG, CNPJ nº 48.015.119/0023-70, NIRE 35.201.220.643
Avenida Bernardo Vieira de Melo, 993, Lojas nºs. 03 e 04 da Galeria Miramar, Bairro Piedade, Jaboatão dos Guararapes/PE, CNPJ nº 55.979.736/0093-89, NIRE 26999075308	------------------------------------
Rodovia Abrão Assed, km 53 + 450 metros - Anexo 2, Recreio Anhanguera, Ribeirão Preto/SP, CNPJ nº 55.979.736/0014-60, NIRE 35905236971	Rodovia Abrão Assed, km 53 + 450 metros - Anexo 2, Recreio Anhanguera, Ribeirão Preto/SP, CNPJ nº 48.015.119/0001-64, NIRE 35.201.220.643
Rua Conde de Bonfim, 460 - Loja 02, Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CNPJ: em processo de obtenção, NIRE: em processo de obtenção	Rua Conde de Bonfim, 460, Loja D, Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CNPJ nº 48.015.119/0015-60, NIRE 33.900.850.130
Rua Barão de Jaceguai, 1360 - Loja 2, Campo Belo, São Paulo/SP, CNPJ: (processo de obtenção), NIRE: (processo de obtenção)	Rua Barão de Jaceguai, 1360, Campo Belo, São Paulo/SP, CNPJ nº 48.015.119/0002-45, NIRE 35.902.613.722

f.1) Consignado e aprovado que a filial da Companhia (empresa resultante), situada em Ribeirão Preto/SP, terá sua atividade alterada, para nela espelhar o objeto social até então realizado pelo estabelecimento matriz da Gnatus, qual seja: **i)** industrialização, comercialização e exportação de articuladores de prótese, equipamentos odontológicos e médicos hospitalares; **ii)** prestação de serviços de assistência técnica relacionados com os produtos comercializados; **iii)** a elaboração de projetos ergonômicos; e **iv)** escritório de vendas e demonstração de equipamentos para *show room*. Ficam os administradores da companhia autorizados a tomar todas as providências para a consecução desse mister. **f.2)** Consignado e aprovado que a filial da empresa resultante, situada em Belo Horizonte/MG terá seu endereço alterado para a Rua São Paulo, 1781, Sala 301, Lourdes - CEP 30170-132, local onde se encontrava a filial da empresa incorporada, ficando os administradores da companhia autorizados a tomar todas as providências para a consecução desse mister. **f.3)** Fica excluído o § único do artigo 3º do Estatuto Social da companhia, sendo que o fechamento e abertura de qualquer filial poderá ser efetivada mediante deliberação da diretoria, a ser formalizada em ata própria, conforme previsto no "caput" de tal artigo, sendo, doravante, desnecessária a alteração do Estatuto Social nesse sentido. **g)** Alteração da denominação social da Companhia para **Alliage S/A Indústrias Médico Odontológica**, dando-se, com isso, nova redação ao Artigo 1º de seu Estatuto Social, da seguinte forma: "***Artigo 1º.*** *A Companhia tem a denominação de* ***Alliage S/A Indústrias Médico Odontológica*** *e rege-se pelo presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei 6.404, de 15/12/1976 (conforme alterada, a "Lei das Sociedades por Ações'). Este Estatuto Social será regido por e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil."* **Nada mais. Jucesp** nº 50.235/17-5 em 23/1/2017. Flávia Regina Britto Gonçalves - Secretária Geral.

ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

COMPANHIA ABERTA - CNPJ/MF nº 12.130.744/0001-00 - NIRE 35.300.444.957

Ata de Assembleia Geral Extraordinária Realizada em 13 de Janeiro de 2017

Data, Hora e Local: 13.01.2017, às 10h00min, na sede social da Ápice Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP: 04506-000, em São Paulo/SP. **Convocação/Presença:** Dispensada a publicação do Edital de Convocação, em conformidade com o disposto no § 4º do Artigo 124, Lei nº 6.404/76, por estar presente a totalidade dos acionistas da Companhia, conforme registro de presença lavrado em livro próprio. **Mesa:** Fernando Cesar Brasileiro (Presidente); Rodrigo Henrique Botani (Secretário). **Ordem do Dia:** Aprovação da: **(a)** alteração do Estatuto Social da Companhia para refletir a nova forma de representação; **(b)** consolidação do Estatuto Social para contemplar as deliberações aprovadas; e **(c)** autorizar a diretoria a realizar todos os atos complementares para o cumprimento do que ora ficou resolvido e do mais que seja determinado pelas leis que regem a matéria. **Deliberações:** Iniciados os trabalhos e instalada a assembleia, após examinarem e discutirem as matérias constantes de ordem do dia, por unanimidade de votos dos presentes, sem quaisquer restrições, resolveram: **(a)** alterar o § único do artigo 16, bem como alterar o caput e §§ do artigo 19, ambos do Estatuto da Companhia, que passam a vigorar com a seguinte redação: "**Artigo 16**. Compete à Diretoria a representação da Companhia, ativa e passivamente, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei, no presente Estatuto Social ou instituídos pelo Conselho de Administração. **§ Único**. Competirá à Diretoria ou aos procuradores por esta constituída, nos termos do Estatuto Social, deliberar sobre as emissões e seus limites globais de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio com a constituição de patrimônio separado." "**Artigo 19**. Observadas as disposições contidas no presente Estatuto Social, a representação da Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros e repartições públicas federais, estaduais ou municipais, será obrigatoriamente representada: (a) por quaisquer dos diretores, individualmente; ou (b) conjuntamente por 2 procuradores, quando assim for designado no respectivo instrumento público de mandato e de acordo com os poderes que nele contiverem. **§ 1º**. As procurações outorgadas em nome da Companhia serão sempre realizadas por qualquer membro da Diretoria, individualmente, devendo especificar os poderes conferidos e ter um prazo máximo de validade de 01 ano, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes. **§ 2º**. Os mandatários "ad negotia" da Companhia serão nomeados por procuração pública, subscrita por qualquer membro da Diretoria, com prazo de validade não superior a 1 ano. **§ 3º**. Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Companhia, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 01 ano." **(b)** Consolidar o Estatuto Social da Companhia, para refletir as alterações ora aprovadas, passando este a viger de acordo com a versão que se constitui no Anexo I da presente, que, rubricada pela mesa, integra esta ata para todos os fins de direito e foi por todos os presentes aprovada; e **(c)** autorizar a diretoria a realizar todos os atos complementares para o cumprimento do que ora ficou resolvido e do mais que seja determinado pelas leis que regem a matéria. **Encerramento, Lavratura e Aprovação:** Nada mais a tratar e nenhum dos presentes querendo fazer uso da palavra, o Presidente declarou encerrada a Assembleia, lavrou-se a presente ata, que lida e achada conforme, foi por todos os presentes, aprovada e assinada. Por fim os presentes autorizaram a administração da Companhia a publicar a presente ata, em forma sumária, com a omissão das assinaturas dos acionistas, e tomar todas as medidas necessárias à efetivação das deliberações ora aprovadas. **Acionistas Presentes: Ápice Consultoria Financeira e Participações Ltda**.: Fernando Cesar Brasileiro e Arley Custodio Fonseca e **Fernando Cesar Brasileiro**. Nada mais a ser tratado, foi suspensa a reunião para a lavratura da presente Ata, que vai assinada pelo Presidente da mesa e pelo Secretário, após o que, lida e achada conforme, foi por todos os presentes assinada. **Mesa: Fernando Cesar Brasileiro -** Presidente, **Rodrigo Henrique Botani -** Secretário. **Acionistas Presentes: Ápice Consultoria Financeira e Participações Ltda.** Fernando Cesar Brasileiro - CPF/MF 082.354.358-70, Arley Custódio Fonseca - CPF/MF 307.140.588-07; **Fernando Cesar Brasileiro -** CPF/MF 082.354.358-70. JUCESP nº 50.305/17-7 em 23.01.2017. Flávia Regina Britto Gonçalves - Secretária Geral. **Estatuto Social. Capítulo I - Denominação, Sede, Prazo de Duração e Objeto Social. Artigo 1º.** A **Ápice Securitizadora S.A**. é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404/76, conforme alterações posteriores ("Lei nº 6.404/76"). **Artigo 2º.** A Companhia tem sua sede e foro na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, em São Paulo/SP, CEP: 04.506-000, podendo por deliberação do Conselho de Administração, abrir, manter ou encerrar filiais, escritórios ou representações em qualquer parte do território nacional ou no exterior. **Artigo 3º.** A Companhia tem por objeto social (i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI's") e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA's"), podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº 9.514, de 20.11.1997, da Lei nº 11.076, de 30.12.2004 e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio. **Capítulo II - Capital Social e Ações**. **Artigo 4º**. O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R$ 400.000,00, dividido em 400.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. **§ Único**. A propriedade das ações será comprovada pela inscrição do nome do acionista no livro de "Registro de Ações Nominativas". **Artigo 5º**. Cada ação ordinária confere ao seu titular o direito de 01 voto nas Assembleias Gerais de acionistas, cujas deliberações serão tomadas na forma da legislação aplicável, respeitado o disposto no artigo 9º deste Estatuto Social. **Capítulo III - Assembleia Geral de Acionistas. Artigo 6º**. As Assembleias Gerais de acionistas realizar-se-ão ordinariamente uma vez por ano, nos 04 primeiros meses subsequentes ao encerramento de cada exercício social. **Artigo 7º.** As Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que necessário, quando os interesses sociais assim o exigirem, ou quando as disposições do presente Estatuto Social ou da legislação aplicável exigirem deliberação dos acionistas. **Artigo 8º**. As Assembleias Gerais de acionistas, Ordinárias ou Extraordinárias, serão convocadas, conforme previsto no artigo 123 da Lei nº 6.404/76, pelo Presidente do Conselho de Administração ou, no seu impedimento, por outro membro do Conselho. As Assembleias Gerais de acionistas serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração que, por sua vez, deverá indicar, dentre os presentes, o Secretário, que poderá ou não ser acionista da Companhia. **Artigo 9º**. Sem prejuízo das matérias previstas em lei, a Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento. **§ Único**. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo da maioria dos acionistas presentes com direito a voto, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou, caso existam, os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia prevejam quórum maior de aprovação. **Capítulo IV - Administração da Companhia**. **Artigo 10**. A administração da Companhia será exercida pelo Conselho de Administração e pela Diretoria, órgãos que terão as atribuições conferidas por lei e pelo presente Estatuto Social, estando os Diretores dispensados de oferecer garantia para o exercício de suas funções. **§ 1º**. Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria serão investidos em seus respectivos cargos mediante a assinatura dos termos de posse lavrados no livro mantido pela Companhia para esse fim e permanecerão em seus respectivos cargos até a posse de seus sucessores. **§ 2º**. A Assembleia Geral de acionistas deverá estabelecer a remuneração dos administradores da Companhia. A remuneração pode ser fixada de forma individual para cada administrador ou de forma global, sendo neste caso distribuída conforme deliberação do Conselho de Administração. **Seção I - Conselho de Administração. Artigo 11**. O Conselho de Administração será composto por, no mínimo 03 e, no máximo, 05 membros, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas, e por esta destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 anos, sendo permitida a reeleição. **§ 1º**. A Assembleia Geral nomeará, dentre os Conselheiros eleitos, o Presidente e o Vice Presidente do Conselho de Administração. **§ 2º**. A Assembleia Geral poderá eleger suplentes para os membros do Conselho de Administração. **§ 3º**. Em caso de vacância do cargo de Conselheiro, caberá ao Conselho de Administração escolher o substituto, que servirá até a próxima Assembleia Geral. **Artigo 12**. O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, uma vez a cada ano, nos 04 primeiros meses subsequentes ao encerramento de cada exercício social, e extraordinariamente, sempre que necessário e quando convocado por qualquer um dos membros do Conselho de Administração, com a presença de, no mínimo, a maioria de seus membros. **§ 1º**. As convocações serão realizadas mediante notificação escrita, por carta, correio eletrônico, telegrama ou fac-símile, que deverá conter, além do local, data e horário da respectiva reunião, a ordem do dia, bem como toda a documentação necessária para análise das matérias objeto de discussão, se for o caso. **§ 2º**. As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas com no mínimo 07 dias de antecedência, salvo em caso de urgência, quando a convocação, devidamente justificada, será feita com 48 horas de antecedência à reunião. **§ 3º**. Independentemente das formalidades de convocação previstas nos parágrafos anteriores, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os membros do Conselho de Administração. **§ 4º**. Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, vídeo-conferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta, fac-símile ou correio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro. **Artigo 13**. O Conselho de Administração se instalará, funcionará e deliberará validamente pelo voto favorável da maioria absoluta de seus membros presentes. **§ Único**. Em caso de empate, fica a deliberação prejudicada, cabendo à reunião seguinte do Conselho de Administração dirimir o impasse, persistindo o empate, caberá ao Presidente do Conselho de Administração o voto de qualidade ou, conforme o caso, ao membro do Conselho de Administração que o estiver substituindo. **Artigo 14**. Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei: (a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia; (b) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições e remunerações individuais, respeitados os limites globais fixados pela Assembleia Geral; (c) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar a qualquer tempo os livros e documentos da Companhia, bem como solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração ou sobre quaisquer outros atos; (d) convocar a Assembleia Geral, quando julgar conveniente; (e) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria; (f) escolher e destituir os auditores independentes; (g) aprovar a constituição de qualquer subsidiária ou afiliada da Companhia; (h) aprovar qualquer alteração das estruturas jurídicas e/ou tributárias da Companhia; (i) realizar o rateio da remuneração dos Administradores, observada a remuneração global, estabelecida pela Assembleia Geral e fixar as gratificações de Conselheiros, Diretores e funcionários, quando entender de concedê-las; (j) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio pela Companhia sem a constituição de patrimônio separado; (k) deliberar sobre os limites globais para as emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ambos sem constituição de patrimônio separado; e (l) aprovar, declarar e pagar dividendos intermediários, especialmente semestrais e/ou trimestrais e/ou mensais, a conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes, sob qualquer das modalidades facultadas pelo artigo 204 da Lei nº 6.404/76, bem como o pagamento ou crédito de juros sobre o capital próprio, nos termos da legislação aplicável; **Seção II - Diretoria. Artigo 15**. A Diretoria será composta por, no mínimo 02 e, no máximo, 05 membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, e por este destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 anos, permitida a reeleição, sendo um deles designado Diretor Presidente e os demais Diretores sem designação específica. **§ Único**. Ocorrendo vacância do cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger novo Diretor ou designar o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo de gestão remanescente do Diretor substituído. **Artigo 16**. Compete à Diretoria a representação da Companhia, ativa e passivamente, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei, no presente Estatuto Social ou instituídos pelo Conselho de Administração. **§ Único**. Competirá à Diretoria ou aos procuradores por esta constituída, nos termos do Estatuto Social, deliberar sobre as emissões e seus limites globais de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio com a constituição de patrimônio separado. **Artigo 17**. Compete ao Diretor Presidente da Companhia, entre outras atribuições: (a) dirigir, coordenar e supervisionar as atividades dos demais Diretores; (b) atribuir aos demais Diretores funções e atribuições não especificadas neste Estatuto Social; e (c) coordenar os trabalhos de preparação das demonstrações financeiras e o relatório anual da administração da Companhia, bem como a sua apresentação ao Conselho de Administração e aos Acionistas. **Artigo 18**. O Conselho de Administração designará, dentre os Diretores da Companhia, aquele(s) que exercerá(ão) as funções de Diretor de Relações com Investidores. São funções do Diretor de Relações com Investidores, entre outras atribuições previstas neste Estatuto ou em outros normativos editados pela Comissão de Valores Mobiliários: (a) prestar quaisquer informações ao público investidor e a Comissão de Valores Mobiliários; e (b) manter atualizado o registro de Companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários; **Artigo 19**. Observadas as disposições contidas no presente Estatuto Social, a representação da Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros e repartições públicas federais, estaduais ou municipais, será obrigatoriamente representada: (a) por quaisquer dos diretores, individualmente; ou (b) conjuntamente por 2 procuradores, quando assim for designado no respectivo instrumento público de mandato e de acordo com os poderes que nele contiverem. **§ 1º**. As procurações outorgadas em nome da Companhia serão sempre realizadas por qualquer membro da Diretoria, individualmente, devendo especificar os poderes conferidos e ter um prazo máximo de validade de 01 ano, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes. **§ 2º**. Os mandatários "ad negotia" da Companhia serão nomeados por procuração pública, subscrita por qualquer membro da Diretoria, com prazo de validade não superior a 1 ano. **§ 3º**. Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Companhia, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 01 ano. **Artigo 20**. São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes em relação à Companhia, os atos de qualquer Diretor, procurador ou funcionário da Companhia que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhas ao objeto social, tais como fianças, avais, endossos ou quaisquer outras garantias em favor de terceiros, salvo quando expressamente autorizados pela Assembleia Geral de acionistas ou pelo Conselho de Administração, conforme o caso. **Artigo 21**. As reuniões da Diretoria serão convocadas por qualquer dos Diretores, sempre que o interesse social assim exigir, sendo as deliberações tomadas por maioria de voto dos presentes, tendo o Diretor Presidente o voto qualificado em caso de empate. **Capítulo V - Conselho Fiscal**. **Artigo 22**. A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% das ações com direito a voto ou 5% das ações sem direito a voto. **Artigo 23**. O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto por, no mínimo, 03 e, no máximo, 05 membros, e por igual número de suplentes, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas, sendo permitida a reeleição, com as atribuições e prazos de mandato previstos em lei. **§ Único**. A Assembleia Geral de acionistas que deliberar sobre a instalação do Conselho Fiscal fixará a remuneração de seus membros. **Capítulo VI - Exercício Social e Demonstrações Financeiras. Artigo 24**. O exercício social terá duração de 01 ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, ocasião em que o balanço e as demais demonstrações financeiras deverão ser preparados. **§ 1º**. A Companhia distribuirá como dividendo obrigatório, em cada exercício social, 25% do lucro líquido do exercício, nos termos do artigo 202 da Lei 6.404/76. **§ 2º**. O saldo remanescente, depois de atendidas as disposições legais, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral de acionistas, observada a legislação aplicável. **§ 3º**. A Companhia poderá, a qualquer tempo, levantar balancetes em cumprimento a requisitos legais ou para atender a interesses societários, inclusive para a distribuição de dividendos intermediários ou antecipados, que, caso distribuídos, poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório, acima referido. **§ 4º**. Observadas as disposições legais pertinentes, a Companhia poderá pagar a seus acionistas, por deliberação da Assembleia Geral, juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados a título de dividendo obrigatório. **Capítulo VII - Dissolução, Liquidação e Extinção. Artigo 25**. A Companhia entrará em dissolução, liquidação e extinção nos casos previstos em lei, ou em virtude de deliberação da Assembleia Geral, e se extinguirá pelo encerramento da liquidação. **§ Único**. O Conselho de Administração nomeará o liquidante, e as formas e diretrizes que deverão ser seguidas pelo mesmo, fixando, se for o caso, seus honorários. **Capítulo VIII - Foro. Artigo 26**. Fica eleito o Foro Central de São Paulo/SP, com renúncia de qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja, como o único competente a conhecer e julgar qualquer questão ou causa que, direta ou indiretamente, derivem da celebração deste Estatuto Social ou da aplicação de seus preceitos.".

continuação

Notas explicativas às demonstrações financeiras da Azimut Brasil Wealth Management Holding S.A. (anteriormente denominada AZ FI Holding S.A.)

14. Saldos e transações com partes relacionadas: A Companhia é controlada pela AZ Brasil Holdings Ltda., que detém, direta e indiretamente, 100% das ações da Companhia. Em 31/12/2015 e 2014, a Companhia não efetuou transações com partes relacionadas. **15. Outras informações: (a)** A Companhia não é parte integrante em processos judiciais e administrativos de natureza tributária, cível e trabalhista, que sejam passíveis de constituição de passivos contingentes ou obrigações legais. **(b)** Em 31/12/2015 e 2014, a Companhia não possuía operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos. **16. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos:** A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais. A Companhia não celebrou nenhum instrumento financeiro derivativo durante o exercício de 2015, bem como não possui saldo de operação dessa natureza em 31/12/2015. A administração de riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando à segurança, rentabilidade e liquidez. *Gerenciamento de risco*: A Companhia possui operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais se destinam a atender suas necessidades operacionais, bem como a reduzir a exposição a riscos financeiros. A Administração destes riscos é efetuada por meio da definição de estratégias, estabelecimento de sistema de controles e determinação de limite de operação. A Companhia não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros com a finalidade especulativa.

Categoria dos instrumentos financeiros:

Instrumento financeiro	Classificação
Caixa e equivalentes de caixa (i)	Valor justo por meio de resultado
Contas a receber partes relacionadas	Recebíveis
Fornecedores e outras contas a pagar (ii)	Passivo financeiro ao custo amortizado

(i) Os saldos em conta-corrente mantidos em bancos de primeira linha têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis; (ii) Os valores de mercado desses passivos não diferem significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras. Os preços e prazos dessas operações estão condizentes com transações usuais de mercado.

Antonio Augusto Michel Costa - Diretor-Presidente **Jose Barbosa da Silva Junior -** Contador - CRC: 1SP128132/O-0

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e Acionistas: **Azimut Brasil Wealth Management Holding S.A.** (anteriormente denominada AZ FI Holding S.A.). Examinamos as demonstrações financeiras da Azimut Brasil Wealth Management Holding S.A. (anteriormente denominada AZ FI Holding S.A. (a "Companhia") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2015 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, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas. **Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras:** A administração da Empresa é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas 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 por erro. **Responsabilidade dos auditores independentes:** Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelo auditor e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante. Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou por erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Empresa para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Empresa. Uma auditoria inclui também a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva. **Base para opinião com ressalva - Ausência de documentação suporte:** A controlada M&O Consultoria, Planejamento e Análise de Valores Mobiliários Ltda. registrou como despesas gerais e administrativas, no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2014, saídas de caixa no montante aproximado de R$ 2.300 mil. Não obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente em relação a essas despesas, em virtude de não termos tido acesso à documentação suporte e comprobatória das mesmas. Consequentemente, não foi praticável determinar se algum ajuste seria necessário nas demonstrações financeiras da controlada e, por consequência na Companhia, caso a referida documentação suporte e comprobatória tivesse sido obtida. **Opinião com ressalva:** Em nossa opinião, exceto pelos efeitos não quantificados do assunto descrito no parágrafo "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Azimut Brasil Wealth Management Holding S.A. (anteriormente denominada AZ FI Holding S.A.) em 31 de dezembro de 2015, 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. **Parágrafo de ênfase: Partes relacionadas:** Chamamos atenção para a Nota 14 que descreve que a Companhia mantém saldos e operações com partes relacionadas nas condições nela descritas. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

São Paulo, 9 de dezembro de 2016

PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

João Manoel dos Santos
Contador - CRC 1RJ054092/O-0 "S" SP

Ápice Securitizadora S.A.

COMPANHIA ABERTA - CNPJ/MF nº 12.130.744/0001-00 - NIRE 35.300.444.957

Ata de Assembleia Geral Extraordinária Realizada em 13 de Janeiro de 2017

Data, Hora e Local: 13.01.2017, às 10h00min, na sede social da Ápice Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, CEP: 04506-000, em São Paulo/SP. **Convocação/Presença:** Dispensada a publicação do Edital de Convocação, em conformidade com o disposto no § 4º do Artigo 124, Lei nº 6.404/76, por estar presente a totalidade dos acionistas da Companhia, conforme registro de presença lavrado em livro próprio. **Mesa:** Fernando Cesar Brasileiro (Presidente); Rodrigo Henrique Botani (Secretário). **Ordem do Dia:** Aprovação da: **(a)** alteração do Estatuto Social da Companhia para refletir a nova forma de representação; **(b)** consolidação do Estatuto Social para contemplar as deliberações aprovadas; e **(c)** autorizar a diretoria a realizar todos os atos complementares para o cumprimento do que ora ficou resolvido e do mais que seja determinado pelas leis que regem a matéria. **Deliberações:** Iniciados os trabalhos e instalada a assembleia, após examinarem e discutirem as matérias constantes de ordem do dia, por unanimidade de votos dos presentes, sem quaisquer restrições, resolveram: **(a)** alterar o § único do artigo 16, bem como alterar o caput e §§ do artigo 19, ambos do Estatuto da Companhia, que passam a vigorar com a seguinte redação: "**Artigo 16**. Compete à Diretoria a representação da Companhia, ativa e passivamente, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei, no presente Estatuto Social ou instituídos pelo Conselho de Administração. **§ Único.** Competirá à Diretoria ou aos procuradores por esta constituída, nos termos do Estatuto Social, deliberar sobre as emissões e seus limites globais de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio com a constituição de patrimônio separado." "**Artigo 19**. Observadas as disposições contidas no presente Estatuto Social, a representação da Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros e repartições públicas federais, estaduais ou municipais, será obrigatoriamente representada: (a) por quaisquer dos diretores, individualmente; ou (b) conjuntamente por 2 procuradores, quando assim for designado no respectivo instrumento público de mandato e de acordo com os poderes que nele contiverem. **§ 1º.** As procurações outorgadas em nome da Companhia serão sempre realizadas por qualquer membro da Diretoria, individualmente, devendo especificar os poderes conferidos e ter um prazo máximo de validade de 01 ano, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes. **§ 2º.** Os mandatários "ad negotia" da Companhia serão nomeados por procuração pública, subscrita por qualquer membro da Diretoria, com prazo de validade não superior a 1 ano. **§ 3º.** Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Companhia, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 01 ano." **(b)** Consolidar o Estatuto Social da Companhia, para refletir as alterações ora aprovadas, passando este a viger de acordo com a versão que se constitui no Anexo I da presente, que, rubricada pela mesa, integra esta ata para todos os fins de direito e foi por todos os presentes aprovada; e **(c)** autorizar a diretoria a realizar todos os atos complementares para o cumprimento do que ora ficou resolvido e do mais que seja determinado pelas leis que regem a matéria. **Encerramento, Lavratura e Aprovação:** Nada mais a tratar e nenhum dos presentes querendo fazer uso da palavra, o Presidente declarou encerrada a Assembleia, lavrou-se a presente ata, que lida e achada conforme, foi por todos os presentes, aprovada e assinada. Por fim os presentes autorizaram a administração da Companhia a publicar a presente ata, em forma sumária, com a omissão das assinaturas dos acionistas, e tomar todas as medidas necessárias à efetivação das deliberações ora aprovadas. **Acionistas Presentes: Ápice Consultoria Financeira e Participações Ltda**.: Fernando Cesar Brasileiro e Arley Custodio Fonseca e **Fernando Cesar Brasileiro**. Nada mais a ser tratado, foi suspensa a reunião para a lavratura da presente Ata, que vai assinada pelo Presidente da mesa e pelo Secretário, após o que, lida e achada conforme, foi por todos os presentes assinada. **Mesa: Fernando Cesar Brasileiro** - Presidente, **Rodrigo Henrique Botani -** Secretário. **Acionistas Presentes: Ápice Consultoria Financeira e Participações Ltda.** Fernando Cesar Brasileiro - CPF/MF 082.354.358-70, Arley Custódio Fonseca - CPF/MF 307.140.588-07; **Fernando Cesar Brasileiro -** CPF/MF 082.354.358-70. JUCESP nº 50.305/17-7 em 23.01.2017. Flávia Regina Britto Gonçalves - Secretária Geral. **Estatuto Social. Capítulo I - Denominação, Sede, Prazo de Duração e Objeto Social. Artigo 1º.** A **Ápice Securitizadora S.A**. é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404/76, conforme alterações posteriores ("Lei nº 6.404/76"). **Artigo 2º.** A Companhia tem sua sede e foro na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, em São Paulo/SP, CEP: 04.506-000, podendo por deliberação do Conselho de Administração, abrir, manter ou encerrar filiais, escritórios ou representações em qualquer parte do território nacional ou no exterior. **Artigo 3º.** A Companhia tem por objeto social (i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA's"), podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº 9.514, de 20.11.1997, da Lei nº 11.076, de 30.12.2004 e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio. **Capítulo II - Capital Social e Ações. Artigo 4º.** O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R$ 400.000,00, dividido em 400.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. **§ Único**. A propriedade das ações será comprovada pela inscrição do nome do acionista no livro de "Registro de Ações Nominativas". **Artigo 5º.** Cada ação ordinária confere ao seu titular o direito de 01 voto nas Assembleias Gerais de acionistas, cujas deliberações serão tomadas na forma da legislação aplicável, respeitado o disposto no artigo 9º deste Estatuto Social. **Capítulo III - Assembleia Geral de Acionistas. Artigo 6º.** As Assembleias Gerais de acionistas realizar-se-ão ordinariamente uma vez por ano, nos 04 primeiros meses subsequentes ao encerramento de cada exercício social. **Artigo 7º.** As Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que necessários os interesses sociais assim o exigirem, ou quando as disposições do presente Estatuto Social ou da legislação aplicável exigirem deliberação dos acionistas. **Artigo 8º.** As Assembleias Gerais de acionistas, Ordinárias ou Extraordinárias, serão convocadas, conforme previsto no artigo 123 da Lei nº 6.404/76, pelo Presidente do Conselho de Administração ou, no seu impedimento, por outro membro do Conselho. As Assembleias Gerais de acionistas serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração que, por sua vez, deverá indicar, dentre os presentes, o Secretário, que poderá ou não ser acionista da Companhia. **Artigo 9º.** Sem prejuízo das matérias previstas em lei, a Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar todas as providências que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento. **§ Único**. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo da maioria dos acionistas presentes com direito a voto, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou, caso existam, os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia prevejam quórum maior de aprovação. **Capítulo IV - Administração da Companhia**. **Artigo 10**. A administração da Companhia será exercida pelo Conselho de Administração e pela Diretoria, órgãos que terão as atribuições conferidas por lei e pelo presente Estatuto Social, estando os Diretores dispensados de oferecer garantia para o exercício de suas funções. **§ 1º**. Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria serão investidos em seus respectivos cargos mediante a assinatura dos termos de posse lavrados no livro mantido pela Companhia para esse fim e permanecerão em seus respectivos cargos até a posse de seus sucessores. **§ 2º**. A Assembleia Geral de acionistas deverá estabelecer a remuneração dos administradores da Companhia. A remuneração pode ser fixada de forma individual para cada administrador ou de forma global, sendo neste caso distribuída conforme deliberação do Conselho de Administração. **Seção I - Conselho de Administração. Artigo 11**. O Conselho de Administração será composto por, no mínimo 03 e, no máximo, 05 membros, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas, e por esta destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 anos, sendo permitida a reeleição. **§ 1º**. A Assembleia Geral nomeará, dentre os Conselheiros eleitos, o Presidente e o Vice Presidente do Conselho de Administração. **§ 2º**. A Assembleia Geral poderá eleger suplentes para os membros do Conselho de Administração. **§ 3º**. Em caso de vacância do cargo de Conselheiro, caberá ao Conselho de Administração escolher o substituto, que servirá até a próxima Assembleia Geral. **Artigo 12**. O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, uma vez a cada ano, nos 04 primeiros meses subsequentes ao encerramento de cada exercício social, e extraordinariamente, sempre que necessário e quando convocado por qualquer um dos membros do Conselho de Administração, com a presença de, no mínimo, a maioria de seus membros. **§ 1º**. As convocações serão realizadas mediante notificação escrita, por carta, correio eletrônico, telegrama ou fac-símile, que deverá conter, além do local, data e horário da respectiva reunião, a ordem do dia, bem como toda a documentação necessária para análise das matérias objeto de discussão, se for o caso. **§ 2º**. As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas com no mínimo 07 dias de antecedência, salvo em caso de urgência, quando a convocação, devidamente justificada, será feita com 48 horas de antecedência à reunião. **§ 3º**. Independentemente das formalidades de convocação previstas nos parágrafos anteriores, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os membros do Conselho de Administração. **§ 4º**. Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, vídeo-conferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta, fac-símile ou correio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro. **Artigo 13**. O Conselho de Administração se instalará, funcionará e deliberará validamente pelo voto favorável da maioria absoluta de seus membros presentes. **§ Único**. Em caso de empate, fica a deliberação prejudicada, cabendo à reunião seguinte do Conselho de Administração dirimir o impasse, persistindo o empate, caberá ao Presidente do Conselho de Administração o voto de qualidade ou, conforme o caso, ao membro do Conselho de Administração que o estiver substituindo. **Artigo 14**. Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei: (a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia; (b) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições e remunerações individuais, respeitados os limites globais fixados pela Assembleia Geral; (c) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar a qualquer tempo os livros e documentos da Companhia, bem como solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração ou sobre quaisquer outros atos; (d) convocar a Assembleia Geral, quando julgar conveniente; (e) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria; (f) escolher e destituir os auditores independentes; (g) aprovar a constituição de qualquer subsidiária ou afiliada da Companhia; (h) aprovar qualquer alteração das estruturas jurídicas e/ou tributárias da Companhia; (i) realizar o rateio da remuneração dos Administradores, observada a remuneração global, estabelecida pela Assembleia Geral e fixar as gratificações de Conselheiros, Diretores e funcionários, quando entender de concedê-las; (j) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio pela Companhia sem a constituição de patrimônio separado; (k) deliberar sobre os limites globais para as emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ambos sem constituição de patrimônio separado; e (l) aprovar, declarar e pagar dividendos intermediários, especialmente semestrais e/ou trimestrais e/ou mensais, a conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes, sob qualquer das modalidades facultadas pelo artigo 204 da Lei nº 6.404/76, bem como o pagamento ou crédito de juros sobre o capital próprio, nos termos da legislação aplicável; **Seção II - Diretoria. Artigo 15**. A Diretoria será composta por, no mínimo 02 e, no máximo, 05 membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, e por este destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 anos, permitida a reeleição, sendo um deles designado Diretor Presidente e os demais Diretores sem designação específica. **§ Único**. Ocorrendo vacância do cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger novo Diretor ou designar o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo de gestão remanescente do Diretor substituído. **Artigo 16**. Compete à Diretoria a representação da Companhia, ativa e passivamente, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei, no presente Estatuto Social ou instituídos pelo Conselho de Administração. **§ Único**. Competirá à Diretoria ou aos procuradores por esta constituída, nos termos do Estatuto Social, deliberar sobre as emissões e seus limites globais de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio com a constituição de patrimônio separado. **Artigo 17**. Compete ao Diretor Presidente da Companhia, entre outras atribuições: (a) dirigir, coordenar e supervisionar as atividades dos demais Diretores; (b) atribuir aos demais Diretores funções e atribuições não especificadas neste Estatuto Social; e (c) coordenar os trabalhos de preparação das demonstrações financeiras e o relatório anual da administração da Companhia, bem como a sua apresentação ao Conselho de Administração e aos Acionistas. **Artigo 18**. O Conselho de Administração designará, dentre os Diretores da Companhia, aquele(s) que exercerá(ão) as funções de Diretor de Relações com Investidores. São funções do Diretor de Relações com Investidores, entre outras atribuições previstas neste Estatuto ou em outros normativos editados pela Comissão de Valores Mobiliários: (a) prestar quaisquer informações ao público investidor e a Comissão de Valores Mobiliários; e (b) manter atualizado o registro de Companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários; **Artigo 19**. Observadas as disposições contidas no presente Estatuto Social, a representação da Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros e repartições públicas federais, estaduais ou municipais, será obrigatoriamente representada: (a) por quaisquer dos diretores, individualmente; ou (b) conjuntamente por 2 procuradores, quando assim for designado no respectivo instrumento público de mandato e de acordo com os poderes que nele contiverem. **§ 1º**. As procurações outorgadas em nome da Companhia serão sempre realizadas por qualquer membro da Diretoria, individualmente, devendo especificar os poderes conferidos e ter um prazo máximo de validade de 01 ano, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes. **§ 2º**. Os mandatários "ad negotia" da Companhia serão nomeados por procuração pública, subscrita por qualquer membro da Diretoria, com prazo de validade não superior a 1 ano. **§ 3º**. Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Companhia, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 01 ano. **Artigo 20**. São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes em relação à Companhia, os atos de qualquer Diretor, procurador ou funcionário da Companhia que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhas ao objeto social, tais como fianças, avais, endossos ou quaisquer outras garantias em favor de terceiros, salvo quando expressamente autorizados pela Assembleia Geral de acionistas ou pelo Conselho de Administração, conforme o caso. **Artigo 21**. As reuniões da Diretoria serão convocadas por qualquer dos Diretores, sempre que o interesse social assim exigir, sendo as deliberações tomadas por maioria de voto dos presentes, tendo o Diretor Presidente o voto qualificado em caso de empate. **Capítulo V - Conselho Fiscal**. **Artigo 22**. A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% das ações com direito a voto ou 5% das ações sem direito a voto. **Artigo 23**. O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto por, no mínimo, 03 e, no máximo, 05 membros, e por igual número de suplentes, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas, sendo permitida a reeleição, com as atribuições e prazos de mandato previstos em lei. **§ Único**. A Assembleia Geral de acionistas que deliberar sobre a instalação do Conselho Fiscal fixará a remuneração de seus membros. **Capítulo VI - Exercício Social e Demonstrações Financeiras. Artigo 24**. O exercício social terá duração de 01 ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, ocasião em que o balanço e as demais demonstrações financeiras deverão ser preparados. **§ 1º**. A Companhia distribuirá como dividendo obrigatório, em cada exercício social, 25% do lucro líquido do exercício, nos termos do artigo 202 da Lei 6.404/76. **§ 2º**. O saldo remanescente, depois de atendidas as disposições legais, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral de acionistas, observada a legislação aplicável. **§ 3º**. A Companhia poderá, a qualquer tempo, levantar balancetes em cumprimento a requisitos legais ou para atender a interesses societários, inclusive para a distribuição de dividendos intermediários ou antecipados, que, caso distribuídos, poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório, acima referido. **§ 4º**. Observadas as disposições legais pertinentes, a Companhia poderá pagar a seus acionistas, por deliberação da Assembleia Geral, juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados a título de dividendo obrigatório. **Capítulo VII - Dissolução, Liquidação e Extinção. Artigo 25**. A Companhia entrará em dissolução, liquidação e extinção nos casos previstos em lei, ou em virtude de deliberação da Assembleia Geral, e se extinguirá pelo encerramento da liquidação. **§ Único**. O Conselho de Administração nomeará o liquidante, e as formas e diretrizes que deverão ser seguidas pelo mesmo, fixando, se for o caso, seus honorários. **Capítulo VIII - Foro. Artigo 26**. Fica eleito o Foro Central de São Paulo/SP, com renúncia de qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja, como o único competente a conhecer e julgar qualquer questão ou causa que, direta ou indiretamente, derivem da celebração deste Estatuto Social ou da aplicação de seus preceitos.".

autoridade certificadora oficial imprensaoficial GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO — GOVERNO DO ESTADO SÃO PAULO Secretaria de Governo — documento assinado digitalmente

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XIII

RELATÓRIO DEFINITIVO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FitchRatings

Fitch Atribui Rating 'AAAsf(bra)' à 103ª Série da 1ª emissão de CRIs da Ápice; Risco Einstein

Fitch Ratings - São Paulo, 27 de julho de 2018: A Fitch Ratings atribuiu, hoje, Rating Nacional de Longo Prazo 'AAAsf(bra)' à 103ª série da primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Ápice Securitizadora S.A. (Ápice), no montante de BRL400 milhões. A Perspectiva do rating é Estável.

A emissão é lastreada por uma Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) representativa dos pagamentos de principal, juros, encargos e penalidades de Cédula de Crédito Bancário (CCB) a ser emitida pela Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein (Einstein, Rating Nacional de Longo Prazo 'AAA(bra)', Perspectiva Estável). Os recursos captados por meio da emissão de CRI serão utilizados na construção de uma edificação.

A série durará sete anos, assim como a CCB que a lastreia, com 14 pagamentos de juros semianuais e pagamento de principal nas oito parcelas finais até o vencimento da transação. O recebimento dos pagamentos da CCB pela securitizadora e o pagamento dos CRIs ocorrem com um dia de diferença. Todos os custos e despesas da operação são de responsabilidade do Einstein.

O rating reflete a expectativa de pagamento pontual e integral do principal investido, acrescido de remuneração equivalente a 97% do CDI, até o vencimento final legal da operação, em 15 de agosto de 2025.

PRINCIPAIS FUNDAMENTOS DO RATING

Qualidade de Crédito da Devedora: O rating da emissão é fundamentado principalmente no perfil de crédito do Einstein, na qualidade de devedor dos pagamentos da CCB-lastro. O Einstein é o devedor e o emissor da CCB-lastro. Além de juros e principal, a companhia é responsável pelo pagamento de todos os custos e despesas da operação. A emissão tem, portanto, seu risco atrelado ao risco da sociedade.

Casamento de Taxa de Juros: Tanto a CCB quanto os CRIs serão remunerados a uma taxa de 97% da taxa DI. O pagamento de juros será semestral, e a amortização de principal passará a ocorrer concomitantemente aos juros nos últimos oito semestres.

Risco de Contraparte Limitado: A transação não está exposta ao risco de crédito do Banco Itaú Unibanco S.A. (Rating Nacional de Curto Prazo 'F1+(bra)' (F1 mais(bra)) e de Longo Prazo 'AAA(bra)'; Perspectiva Estável), já que os pagamentos de juros e principal das CCBs serão feitos diretamente em conta bancária de titularidade da Ápice e em patrimônio separado da emissão. Para a Fitch, como a transferência de recursos para o investidor ocorre em um dia, o banco é um agente de pagamento, atuando como contraparte de suporte indireto.

SENSIBILIDADES DO RATING

O rating se baseia, sobretudo, na qualidade de crédito do Einstein, responsável pelos pagamentos devidos. Dessa forma, qualquer alteração na perspectiva de seu perfil creditício afetará diretamente o rating dos CRIs.

USO DE DUE DILIGENCE DE TERCEIROS EM CONFORMIDADE COM O REGULAMENTO DA SEÇÃO 17G-10 DA SEC

Não se aplica.

REPRESENTAÇÕES, GARANTIAS E MECANISMOS DE EXECUÇÃO

Não se aplica.

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS

A presente publicação é um relatório de classificação de risco de crédito, para fins de atendimento ao artigo 16 da Instrução CVM nº 521/12.

As informações utilizadas nesta análise são provenientes do Banco J. Safra S.A..

A Fitch adota todas as medidas necessárias para que as informações utilizadas na classificação de risco de crédito sejam suficientes e provenientes de fontes confiáveis, incluindo, quando apropriado, fontes de terceiros. No entanto, a Fitch não realiza serviços de auditoria e não pode realizar, em todos os casos, verificação ou confirmação independente das informações recebidas.

A Fitch utilizou, para sua análise, informações financeiras disponíveis até 26 de julho de 2018.

Histórico dos Ratings:

Data na qual a classificação em escala nacional foi emitida pela primeira vez: 14 de junho de 2018.

A classificação de risco foi comunicada à entidade avaliada ou a partes a ela relacionadas, e o rating atribuído não foi alterado em virtude desta comunicação.

Os ratings atribuídos pela Fitch são revisados, pelo menos, anualmente.

A Fitch publica a lista de conflitos de interesse reais e potenciais no Anexo XII do Formulário de Referência, disponível em sua página na Internet, no endereço eletrônico: https://www.fitchratings.com.br/system/pages/384/CVM_Form_Referencia_2017_Jul18.pdf

Para informações sobre possíveis alterações na classificação de risco de crédito veja o item: Sensibilidade dos Ratings.

Conforme a classe de ativo da emissão, a Fitch poderá realizar análise da inadimplência e/ou os fluxos de caixa dos ativos subjacentes. Nestes casos, a agência baseia esta análise na modelagem e avaliação de diferentes cenários de informações recebidas do originador ou de terceiros a este relacionado. Em outros casos, a análise poderá se basear em garantias prestadas por entidades integrantes da emissão avaliada.

A Fitch não realiza processos de diligência dos ativos subjacentes ou a verificação independente da informação recebida do emissor ou de terceiros a este relacionado.

Para a avaliação de operações estruturadas, a Fitch recebe informações de terceiros, normalmente, de instituições financeiras, escritórios de contabilidade, empresas de auditoria ou advocacia. As informações podem ser obtidas por meio de prospectos de oferta de transações, emitidos de acordo com a legislação do mercado de valores mobiliários. Além disso, estão baseadas em fatos gerais de domínio público, tais como índices de inflação e taxas de juros.

Para esclarecimentos quanto à diferenciação dos símbolos de produtos estruturados e aqueles destinados aos demais ativos financeiros, consulte "Definições de Ratings", na página da Fitch na Internet, no endereço eletrônico:
https://www.fitchratings.com.br/pages/def_rtg_credit_emissor2?p=rtg_escala_lp_3#rtg_escala_lp_3

Contatos:

Analista principal
Mario Capuano
Analista sênior
Tel.: +55-11-4504-2619
Fitch Ratings Brasil Ltda.
Alameda Santos, 700 – 7º andar – Cerqueira César
São Paulo – SP – CEP: 01418-100

Analista secundário
Juliana Ayoub
Analista sênior
+55-11-4504-2200

Presidente do comitê de rating:
Marcelo Leitão
Diretor Sênior
+55-11-4504-2602

Relações com a Mídia: Jaqueline Ramos de Carvalho, Rio de Janeiro, Tel.: +55 21-4503-2623, e-mail: jaqueline.carvalho@fitchratings.com.

Informações adicionais estão disponíveis em 'www.fitchratings.com' e em 'www.fitchratings.com.br'.
A Fitch Ratings foi paga para determinar cada rating de crédito listado neste relatório de classificação de risco de crédito pelo devedor ou emissor classificado, por uma parte relacionada que não seja o devedor ou o emissor classificado, pelo patrocinador ("sponsor"), subscritor ("underwriter"), ou o depositante do instrumento, título ou valor mobiliário que está sendo avaliado.

Metodologia Aplicada e Pesquisa Relacionada:

-- Metodologia Global de Rating de Finanças Estruturadas (15 de maio de 2018).

Outras Metodologias Relevantes:

-- Single- and Multi-Name Credit-Linked Notes Rating Criteria (19 de julho de 2018).

-- Exposure Draft: Structured Finance and Covered Bonds Counterparty Rating Criteria (31 de maio de 2018).

TODOS OS RATINGS DE CRÉDITO DA FITCH ESTÃO SUJEITOS A ALGUMAS LIMITAÇÕES E TERMOS DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE. POR FAVOR, VEJA NO LINK A SEGUIR ESSAS LIMITAÇÕES E TERMOS DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE: HTTP://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS. ALÉM DISSO, AS DEFINIÇÕES E OS TERMOS DE USO DOS RATINGS ESTÃO DISPONÍVEIS NO SITE

PÚBLICO DA AGÊNCIA, EM WWW.FITCHRATINGS.COM. OS RATINGS PÙBLICOS, CRITÉRIOS E METODOLOGIAS PUBLICADOS ESTÃO PERMANENTEMENTE DISPONÍVEIS NESTE SITE. O CÓDIGO DE CONDUTA DA FITCH E AS POLÍTICAS DE CONFIDENCIALIDADE, CONFLITOS DE INTERESSE; SEGURANÇA DE INFORMAÇÃO (FIREWALL) DE AFILIADAS, COMPLIANCE E OUTRAS POLÍTICAS E PROCEDIMENTOS RELEVANTES TAMBÉM ESTÃO DISPONÍVEIS NESTE SITE, NA SEÇÃO "CÓDIGO DE CONDUTA". A FITCH PODE TER FORNECIDO OUTRO SERVIÇO AUTORIZADO À ENTIDADE CLASSIFICADA OU A PARTES RELACIONADAS. DETALHES SOBRE ESSE SERVIÇO PARA RATINGS PARA O QUAL O ANALISTA PRINCIPAL ESTÁ BASEADO EM UMA ENTIDADE DA UNIÃO EUROPEIA PODEM SER ENCONTRADOS NA PÁGINA DO SUMÁRIO DA ENTIDADE NO SITE DA FITCH.

Copyright © 2018 da Fitch, Inc., Fitch Ratings Ltd. e suas subsidiárias. 33 Whitehall St, NY, NY 10004.Telefone:
1-800-753-4824 (para chamadas efetuadas nos Estados Unidos), ou (001212) 908-0500 (chamadas fora dos Estados Unidos). Fax: (212) 480-4435. Proibida a reprodução ou retransmissão, integral ou parcial, exceto quando autorizada. Todos os direitos reservados. Ao atribuir e manter ratings e ao fazer outros relatórios (incluindo informações sobre projeções), a Fitch conta com informações factuais que recebe de emissores e underwriters e de outras fontes que a agência considera confiáveis. A Fitch realiza uma apuração adequada das informações factuais de que dispõe, de acordo com suas metodologias de rating, e obtém razoável verificação destas informações de fontes independentes, à medida que estas fontes estejam disponíveis com determinado patamar de segurança, ou em determinada jurisdição. A forma como é conduzida a investigação factual da Fitch e o escopo da verificação de terceiros que a agência obtém poderão variar, dependendo da natureza do título analisado e do seu emissor, das exigências e práticas na jurisdição em que o título analisado é oferecido e vendido e/ou em que o emissor esteja localizado, da disponibilidade e natureza da informação pública envolvida, do acesso à administração do emissor e seus consultores, da disponibilidade de verificações pré-existentes de terceiros, como relatórios de auditoria, cartas de procedimentos acordadas, avaliações, relatórios atuariais, relatórios de engenharia, pareceres legais e outros relatórios fornecidos por terceiros, disponibilidade de fontes independentes e competentes de verificação, com respeito ao título em particular, ou na jurisdição do emissor, em especial, e a diversos outros fatores. Os usuários dos ratings e relatórios da Fitch devem estar cientes de que nem uma investigação factual aprofundada, nem qualquer verificação de terceiros poderá assegurar que todas as informações de que a Fitch dispõe com respeito a um rating ou relatório serão precisas e completas. Em última instância, o emissor e seus consultores são responsáveis pela precisão das informações fornecidas à Fitch e ao mercado ao disponibilizar documentos e outros relatórios. Ao emitir ratings e relatórios, a Fitch é obrigada a confiar no trabalho de especialistas, incluindo auditores independentes, com respeito às demonstrações financeiras, e advogados, com referência a assuntos legais e tributários. Além disso, os ratings e as projeções financeiras e outras informações são naturalmente prospectivos e incorporam hipóteses e premissas sobre eventos futuros que, por sua natureza, não podem ser confirmados como fatos. Como resultado, apesar de qualquer verificação sobre fatos atuais, os ratings e as projeções podem ser afetados por condições ou eventos futuros não previstos na ocasião em que um rating foi emitido ou afirmado.
As informações neste relatório são fornecidas "tais como se apresentam", sem que ofereçam qualquer tipo de garantia. Um rating da Fitch constitui opinião sobre o perfil de crédito de um título. Esta opinião e os relatórios se apoiam em critérios e metodologias existentes, que são constantemente avaliados e atualizados pela Fitch. Os ratings e relatórios são, portanto, resultado de um trabalho de equipe na Fitch, e nenhum indivíduo, ou grupo de indivíduos, é responsável isoladamente por um rating ou relatório. O rating não cobre o risco de perdas em função de outros riscos que não sejam o de crédito, a menos que tal risco esteja especificamente mencionado. A Fitch não participa da oferta ou

venda de qualquer título. Todos os relatórios da Fitch são de autoria compartilhada. Os profissionais identificados em um relatório da Fitch participaram de sua elaboração, mas não são isoladamente responsáveis pelas opiniões expressas no texto. Os nomes são divulgados apenas para fins de contato. Um relatório que contenha um rating atribuído pela Fitch não constitui um prospecto, nem substitui as informações reunidas, verificadas e apresentadas aos investidores pelo emissor e seus agentes com respeito à venda dos títulos. Os ratings podem ser alterados ou retirados a qualquer tempo, por qualquer razão, a critério exclusivo da Fitch. A agência não oferece aconselhamento de investimentos de qualquer espécie. Os ratings não constituem recomendação de compra, venda ou retenção de qualquer título. Os ratings não comentam a correção dos preços de mercado, a adequação de qualquer título a determinado investidor ou a natureza de isenção de impostos ou taxação sobre pagamentos efetuados com respeito a qualquer título. A Fitch recebe pagamentos de emissores, seguradores, garantidores, outros coobrigados e underwriters para avaliar os títulos. Estes preços geralmente variam entre USD1.000 e USD750.000 (ou o equivalente em moeda local aplicável) por emissão. Em certos casos, a Fitch analisará todas ou determinado número de emissões efetuadas por um emissor em particular ou seguradas ou garantidas por determinada seguradora ou garantidor, mediante um único pagamento anual. Tais valores podem variar de USD10.000 a USD1.500.000 (ou o equivalente em moeda local aplicável). A atribuição, publicação ou disseminação de um rating pela Fitch não implicará consentimento da Fitch para a utilização de seu nome como especialista, com respeito a qualquer declaração de registro submetida mediante a legislação referente a títulos em vigor nos Estados Unidos da América, a Lei de Serviços Financeiros e Mercados, de 2000, da Grã-Bretanha ou a legislação referente a títulos de qualquer outra jurisdição, em particular. Devido à relativa eficiência da publicação e distribuição por meios eletrônicos, o relatório da Fitch poderá ser disponibilizada para os assinantes eletrônicos até três dias antes do acesso para os assinantes dos impressos.

Para a Austrália, Nova Zelândia, Taiwan e Coreia do Sul apenas: A Fitch Austrália Pty Ltd detém uma licença australiana de serviços financeiros (licença AFS nº337123.), a qual autoriza o fornecimento de ratings de crédito apenas a clientes de atacado. As informações sobre ratings de crédito publicadas pela Fitch não se destinam a ser utilizadas por pessoas que sejam clientes de varejo, nos termos da Lei de Sociedades (Corporations Act 2001).

POLÍTICA DE ENDOSSO - A abordagem da Fitch em relação ao endosso de ratings, de forma que os ratings produzidos fora da UE possam ser usados por entidades reguladas dentro da UE para finalidades regulatórias, de acordo com os termos da Regulamentação da UE com respeito às agências de rating, poderá ser encontrada na página Divulgações da Regulamentação da UE (EU Regulatory Disclosures) no endereço eletrônico www.fitchratings.com/site/regulatory. Ao status de endosso de todos os ratings Internacionais é informada no sumário da entidade de cada instituição classificada e nas páginas de detalhamento da transação de todas as operações de finanças estruturadas, no website da Fitch. Estas publicações são atualizadas diariamente.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XIV

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA RELATIVAS AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31.12.2016 E EM 31.12.2017

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA - HOSPITAL ALBERT EINSTEIN

CNPJ nº 60.765.823/0001-30

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2016 foi marcado pela continuidade da expansão das atividades hospitalares, ambulatoriais e de ensino da Sociedade, em que foram investidos cerca de R$ 307 milhões e pelo desenvolvimento de várias iniciativas voltadas à melhoria da qualidade, segurança, redução de desperdícios e efetividade de processos. Algumas iniciativas merecem destaque especial: • Início do curso de Graduação em Medicina com duas turmas 1º e 2º semestre de 2016, totalizando 100 alunos, inauguração da unidade de ensino de Belo Horizonte; • Início da Operação do Sistema de Gestão Hospitalar *Cerner-Millenium* nas unidades Alphaville, Perdizes, Jardins e Ibirapuera; • Desenvolvimento de 22 projetos do Programa de Apoio ao Desenvolvimento Institucional do Sistema Único de Saúde-SUS (PROADI-SUS), nos quais foram aplicados R$ 274,0 milhões, destacando-se a continuidade da reforma e aquisição de equipamentos e mobiliários para o Hospital Municipal da Vila Santa Catarina, o Programa de Transplantes, as atividades assistenciais pediátricas na Comunidade de Paraisópolis, a capacitação de recursos humanos do SUS e a participação no Banco Público de Sangue de Cordão Umbilical (Brasilcord); • Ampliação das instalações pediátricas da unidade Ibirapuera, início da adequação da nova unidade Chácara Klabin e implantação da unidade ambulatorial voltada para os colaboradores na Vila Mariana; • Concretização da parceria com a *startup* Genomika, adicionando uma gama nova de exames para o portfólio do laboratório; • A Implantação do Código Hemorrágico fez com que os casos de sangramento grave, que correspondiam a quase 40% dos eventos catastróficos, se reduzissem a zero desde maio de 2016. Foram implantadas as visitas de segurança (*Safety Huddles*) para a discussão diária dos problemas e riscos de segurança nas diversas áreas. A taxa de infecção da corrente sanguínea associada a cateter venoso central, caiu 28%, para 0,50/1000 cateter-dia, e a de queda de pacientes internados, com dano moderado ou grave, reduziu-se em 40%, para 0,3/paciente-dia; • Na gestão ambiental, houve reduções no descarte de resíduos comuns (-3,5%) e infectantes (-5,7%), nas emissões de gases de efeito estufa (-1,7%), e no consumo de insumos como água (-4%) e gás natural (-1,9%). Apesar do aumento das atividades, registrou-se discreto crescimento (+0,1%) no consumo de energia; e • O número de citações de trabalhos científicos atingiu 1.340, um crescimento de 66%. Foram aprovados 230 novos projetos de pesquisa e há 487 em andamento.

QUALIDADE, SEGURANÇA E MEIO-AMBIENTE

A exposição da Qualidade contou com a participação de 445 projetos em 8 categorias, tendo sido premiadas 22 equipes de trabalho. Foram concluídos 105 projetos *Lean Six Sigma*, destacando-se melhorias no fluxo de admissão de pacientes no Centro Médico Ambulatorial, no modelo assistencial de terapia nutricional, na produtividade dos exames de ressonância magnética e na capacidade operacional médica nas Unidades de Pronto Atendimento. Realizado na Cidade do México o 2º Fórum Latino Americano de Qualidade e Segurança na Saúde. O evento foi uma parceria entre Einstein, IHI e o Governo do México, que reuniu cerca de 2.800 pessoas. Nesta oportunidade, lideranças e profissionais dos setores público e privado debateram tendências e práticas que buscam atender às necessidades do sistema de saúde. A primeira fase do projeto Parto Adequado, em uma parceria entre o Ministério da Saúde, a ANS, o IHI e o Einstein foi concluído e os resultados mostraram que, em 18 meses, os partos normais cresceram 43% e cerca de dez mil cesáreas sem indicação clínica foram evitadas. O sucesso motivou a expansão da iniciativa para mais 150 hospitais no Brasil. A Implantação do Código Hemorrágico fez com que os casos de sangramento grave, que correspondiam a quase 40% dos eventos catastróficos, se reduzissem a zero desde maio de 2016. Foram implantadas as visitas de segurança (*Safety Huddles*) para a discussão diária dos problemas e riscos de segurança nas diversas áreas. A taxa de infecção da corrente sanguínea associada a cateter venoso central, caiu 28%, para 0,50/1000 cateter-dia, e a de queda de pacientes internados, com dano moderado ou grave, reduziu-se em 40%, para 0,3/paciente-dia. As ações de reestruturação do sistema de gestão de segurança do colaborador contribuíram para a redução em 12% nos acidentes com lesão, 25% dos acidentes com afastamento e 13% nos incidentes biológicos, todos em relação ao ano anterior. Entre diversas ações, foi importante a implantação da ferramenta OAC (observação e abordagem comportamental) em mais de 50 áreas assistênciais, envolvendo mais de 300 observadores, com cerca de 3.000 horas de treinamento na ferramenta. Foram desenvolvidos 14 projetos institucionais, entre eles, Prevenção de Quedas, Segurança no Trajeto e Segurança para Contratadas. Em segurança do trajeto, foram realizadas diversas intervenções como, por exemplo, o 1º Encontro de Sensibilização para Motoristas Terceiros da SBIBAE, sinalizações especiais nas unidades, treinamento 100%, entre outras. Os Comitês Estratégicos de Segurança do Colaborador e de Segurança do Colaborador para Líderes ganharam mais força e importância, sendo que, neste último, participações de especialistas externos contribuíram para diversos temas na prevenção de incidentes. Os treinamentos conseguiram alcançar mais de 15 mil colaboradores e prestadores de serviços. Na gestão ambiental, houve reduções no descarte de resíduos comuns (-3,5%) e infectantes (-5,7%), nas emissões de gases de efeito estufa (-1,7%), e no consumo de insumos como água (-4%) e gás natural (-1,9%). Apesar do aumento das atividades, registrou-se discreto crescimento (+0,1%) no consumo de energia.

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Através das atividades de prestação de serviços de assistência à saúde, de responsabilidade social e ensino e pesquisa, a Sociedade exerce um papel importante em relação a diversos públicos e comunidades - são mais de 270 mil usuários ativos cadastrados assistidos de forma privada ou pelo sistema suplementar de saúde e cerca de 1 milhão de beneficiários pelo Sistema Único de Saúde (SUS) - atendidos por cerca de 13 mil colaboradores e mais de 8 mil médicos credenciados. Cerca de 4,7 milhões de atendimentos foram realizados através das 22 unidades do sistema público de saúde da Cidade de São Paulo administradas pelo Instituto Israelita de Responsabilidade Social.

• Responsabilidade Social

Ao longo do ano a Sociedade desenvolveu 22 projetos do Programa de Apoio ao Desenvolvimento Institucional do Sistema Único de Saúde-SUS (PROADI-SUS), nos quais foram aplicados R$ 274,0 milhões, destacando-se a continuidade da reforma e aquisição de equipamentos e mobiliários, bem como operação, para o Hospital Municipal da Vila Santa Catarina, o Programa de Transplantes, as atividades assistenciais pediátricas na Comunidade de Paraisópolis, a capacitação de recursos humanos do SUS e a participação no Banco Público de Sangue de Cordão Umbilical (Brasilcord). A Sociedade, em parceria com a Secretaria Municipal de Saúde de São Paulo (SMS-SP) e o Ministério da Saúde, administra o Hospital Municipal Drº Gilson de Cássia Marques de Carvalho - Hospital Municipal Vila Santa Catarina, que em 2016 realizou 255.539 exames laboratoriais, 17.988 exames de imagem, 45.158 consulta/atendimentos, 5.831 admissões/internações, 3.107 partos (68% partos vaginais), 1.304 cirurgias (geral, vascular, colo-procto, mama e urologia), 68 transplantes, 906 pacientes em seguimento no pré-transplante e 2.079 pacientes em seguimento no pós-transplante. A Sociedade, em associação com o CEJAM - Centro de Estudos e Pesquisas "Dr. João Amorim", administra o Hospital Municipal Dr. Moysés Deutsch - M'Boi Mirim para a SMS-SP, que em 2016 prestou 232.356 atendimentos no Pronto Socorro, realizou 18.707 internações, 4.753 partos e 4.783 intervenções cirúrgicas. Neste mesmo ano o Hospital aderiu ao Projeto de Cirurgias Eletivas, realizando 3.119 cirurgias adicionais nas especialidades de Cirurgia Geral, Ginecologia, Otorrino e Cirurgia Pediátrica. O Hospital recebeu verba total de R$ 154,6 milhões em 2016 da SMS-SP para custear as atividades hospitalares recorrentes e executar o Projeto Cirurgias Eletivas. São também administradas para a SMS-SP treze Unidades Básicas de Saúde, compostas por 82 equipes de Saúde da Família, 25 de Saúde Bucal e 6 Núcleos de Apoio à Saúde da Família, todos da Estratégia Saúde da Família, que realizaram cerca de 2 milhões de atendimentos, 3 unidades de Assistência Médica Ambulatorial, com cerca de 750 mil atendimentos, uma Unidade de Pronto Atendimento com cerca de 950 mil atendimentos e 3 Centros de Atenção Psicossocial com cerca de 22 mil atendimentos. A Sociedade recebeu recursos da SMS-SP no valor de R$ 188,6 milhões na execução destes serviços. A Sociedade mantém uma unidade própria na Comunidade de Paraisópolis que realizou cerca de 366 mil atendimentos, sendo 213 mil ambulatoriais pelo PROADI-SUS e 153 mil de atividades sócio-educativas. No total a Sociedade administrou R$ 617,2 milhões em recursos destinados a ações de Responsabilidade Social na área de saúde pública e R$ 26,8milhões em outras ações filantrópicas.

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

• Hospital

O número de pacientes-dia pagantes foi de 184,8 mil, um crescimento de 0,9% sobre o ano anterior, e o de saídas pagantes de 52,5 mil, um crescimento de 2,1% sobre o ano anterior. O número de leitos operacionais foi de 646 ao final do ano, um crescimento de 5,0% sobre o ano anterior. A taxa de ocupação média foi de 82,3%, uma redução de 3,4 p.p. em relação ao ano anterior, como resultado do aumento do número de leitos e da transferência do programa de transplantes para o Hospital Municipal Vila Santa Catarina.

• Medicina Diagnóstica e Ambulatorial

O número de exames de pagantes foi de 8,3 milhões, um crescimento de 15,4% sobre o ano anterior, resultado da maturação e expansão das Unidades Avançadas e das atividades na área pública e privada no município de Mogi das Cruzes. Em 2016 houve a concretização da parceria com a Genomika, adicionando uma gama nova de exames para o portfólio do laboratório, a ampliação das instalações pediátricas da unidade Ibirapuera, o início da adequação da nova unidade Chácara Klabin e a implantação da unidade ambulatorial voltada para os colaboradores na Vila Mariana.

• Ensino e Pesquisa

Iniciou-se o curso de Graduação em Medicina em turmas no 1º e 2º semestre, com 100 alunos. O número de residentes atingiu 166, um crescimento de 22,0% sobre o ano anterior, a Escola Técnica matriculou 248 alunos, um crescimento de 3,5% sobre o ano anterior e a Faculdade de Enfermagem manteve-se praticamente estável com 195 alunos. O número de alunos matriculados nos cursos de Pós-Graduação *lato sensu* foi de 3.667, um crescimento de 11%, que inclui os 97 alunos da nova unidade de ensino em Belo Horizonte. O Ensino a Distância fechou o terceiro ano de operação com 3.524 alunos, um crescimento de 58% em relação a 2015. O Mestrado Profissional em enfermagem conta com 38 alunos e a Pós Graduação *stricto sensu* com 98 alunos ativos. Os Eventos realizados durante o ano contaram com 12.555 participantes, um crescimento de 4,9%. O número de horas de treinamento por colaborador foi de 55,5, um crescimento de 4,9% sobre o ano anterior. O número de citações de trabalhos científicos atingiu 1.340, um crescimento de 66%. Foram aprovados 230 novos projetos de pesquisa e há 487 em andamento.

DISPÊNDIO DE CAPITAL

Foram realizados dispêndios de capital de R$ 307,5 milhões, sendo os principais destaques R$ 83,5 milhões em equipamentos médicos, R$ 54,8 milhões em infraestrutura, R$ 45,9 milhões no desenvolvimento de um novo Sistema de Gestão Hospitalar *Cerner-Millenium*, R$ 37,7 milhões Unidade Avançada Chácara Klabin, R$ 15,3 milhões Unidade Pediátrica - Ibirapuera, R$ 7,9 milhões em expansão de leitos com o objetivo de atender a demanda por serviços hospitalares e R$ 2,5 milhões na Unidade de Ensino de Belo Horizonte e o restante em substituições e atualizações.

RECURSOS HUMANOS

A Sociedade contava no final do ano com 12.929 colaboradores, um crescimento de 1,4% sobre o ano anterior. A taxa de rotatividade foi de 15,1%, 1,1 p.p. maior do que a do ano anterior. A taxa de absenteísmo foi de 1,76%, em linha com o ano anterior. Pela sétima vez consecutiva a Sociedade foi eleita uma das 150 Melhores Empresas para Trabalhar, pelo Guia Você S/A - Exame.

RESULTADOS FINANCEIROS

A Receita Líquida atingiu R$ 2.520,0 milhões, um crescimento de 11,8% sobre o ano anterior, e os Custos e Despesas Operacionais R$ 2.299,8 milhões, um crescimento de 11,4%. O Resultado Operacional Líquido foi de R$ 220,2 milhões, 16,3% superior ao do ano anterior. O Superávit do Exercício foi de R$ 258,8 milhões, 15,2% maior do que o ano anterior.

EXPECTATIVAS PARA 2017

O ano de 2017 será de gradual retomada do desenvolvimento econômico, após dois anos consecutivos de queda de PIB. A inflação vem apresentando tendência de declínio, o que deve abrir espaço para redução das taxas de juros. Contudo o elevado nível de desemprego sugere que a retomada do consumo será lenta. A principal incerteza diz respeito às mudanças político-econômicas que poderão advir do novo governo norte-americano.

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO - Em milhares de reais

Ativo	2016	2015
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	3.093	7.531
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado (Nota 6)	658.094	624.889
Contas a receber de clientes (Nota 7)	531.592	488.575
Estoques (Nota 8)	62.093	87.885
Adiantamentos a empregados	11.870	10.306
Outros ativos	63.732	26.751
	1.330.474	1.245.937
Não circulante		
Ativos financeiros mantidos até o vencimento (Nota 6)	14.151	9.660
Contas a receber de clientes (Nota 7)	2.990	2.508
Depósitos judiciais (Nota 15)	85.928	71.429
Imóveis disponíveis para venda	4.075	4.075
Outros ativos	3.970	32.887
	111.114	120.559
Intangível (Nota 9)	205.455	161.597
Imobilizado (Nota 10)	1.615.207	1.472.801
	1.931.776	1.754.957
Total do ativo	3.262.250	3.000.894

Passivo e patrimônio líquido	2016	2015
Circulante		
Financiamentos (Nota 11)	36.870	80.251
Fornecedores (Nota 12)	180.859	145.293
Obrigações com pessoal e encargos sociais (Nota 13)	215.115	189.003
Projetos designados	14.579	10.861
Adiantamentos - receitas a apropriar (Nota 14)	10.300	4.600
Adiantamentos de clientes	8.071	10.764
Outras contas a pagar	1.179	1.670
	466.973	442.442
Não circulante		
Financiamentos (Nota 11)	293.949	314.461
Adiantamentos - receitas a apropriar (Nota 14)	26.808	22.145
Provisão para contingências (Nota 15)	12.692	14.150
Projetos designados	5.004	8.530
Outras contas a pagar		1.134
	338.453	360.420
Total do passivo	805.426	802.862
Patrimônio líquido (Nota 16)	2.456.824	2.198.032
Total do passivo e patrimônio líquido	3.262.250	3.000.894

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO - Em milhares de reais

	2016	2015
Receitas operacionais		
Atividade hospitalar e de medicina diagnóstica (Nota 17)	2.358.351	2.107.687
Atividade de ensino	89.792	72.280
Outras receitas operacionais (Nota 18)	71.810	73.287
	2.519.953	2.253.254
Despesas operacionais		
Medicamentos, descartáveis, materiais e outros (Nota 19)	(569.876)	(503.549)
Pessoal, encargos sociais, benefícios e terceiros (Nota 20)	(1.558.932)	(1.401.489)
Despesas gerais (Nota 21)	(201.999)	(230.604)
Provisão para Programa de Apoio ao Desenvolvimento Institucional - SUS (Nota 24)	4.348	46.734
Depreciação e amortização	(120.931)	(111.536)
Reparos e conservação de bens	(43.875)	(41.477)
Recuperação de despesas (Nota 25)	191.484	177.920
	(2.299.781)	(2.064.001)
Superávit operacional	220.172	189.253
Resultado financeiro (Nota 22)		
Receitas financeiras	96.103	90.533
Despesas financeiras	(57.483)	(55.225)
	38.620	35.308
Superávit do exercício	258.792	224.561

Não foram apurados outros resultados abrangentes, portanto não se apresenta uma demonstração do resultado abrangente.

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em milhares de reais

	Patrimônio social	Superávit acumulado	Total
Em 31/12/2014	1.973.471		1.973.471
Superávit do exercício		224.561	224.561
Em 31/12/2015	1.973.471	224.561	2.198.032
Incorporação do superávit acumulado	224.561	(224.561)	
Superávit do exercício		258.792	258.792
Em 31/12/2016 (Nota 16)	2.198.032	258.792	2.456.824

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO - Em milhares de reais

	2016	2015
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Superávit do exercício	258.792	224.561
Ajustes para reconciliar o superávit do exercício com o caixa		
Depreciação e amortização	120.931	111.536
Valor residual do ativo permanente baixado	574	1.559
Juros e variações monetárias provisionados sobre financiamentos	16.256	16.662
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e glosas	42.583	30.414
Provisão para estoques obsoletos	993	714
Provisão para contingências	13.253	8.339
Provisão para remuneração variável e outros	67.349	57.111
Provisão para programa de apoio ao desenvolvimento - SUS	(4.348)	(46.734)
	516.383	404.162
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes		
Contas a receber de clientes	(86.082)	(36.569)
Estoques	24.799	(32.746)
Adiantamento a empregados	(1.564)	(897)
Depósitos judiciais	(14.500)	(15.748)
Outros ativos	(8.064)	(33.609)
Fornecedores	35.566	823
Obrigações com pessoal e encargos sociais	(41.237)	(32.777)
Projetos designados	4.540	61.253
Adiantamentos de clientes	(2.693)	475
Adiantamentos - receitas a apropriar	10.363	4.155
Provisões para contingências (pagamentos)	(14.711)	(4.446)
Outras contas a pagar	(1.625)	(960)
Caixa gerado pelas atividades operacionais	421.175	313.116
Juros pagos	(40.436)	(44.114)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	380.739	269.002
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Aumento (redução) dos ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado	(33.205)	34.606
Aumento (redução) dos ativos financeiros mantidos até o vencimento	(4.491)	(51)
Imóveis disponíveis para venda		758
Aquisição de Imobilizado e intangível	(307.769)	(285.881)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(345.465)	(250.568)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Captações de financiamentos		5.859
Pagamentos de financiamentos	(39.712)	(24.857)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(39.712)	(18.998)
Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa	(4.438)	(564)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	7.531	8.095
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	3.093	7.531

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1. INFORMAÇÕES GERAIS: 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 promoção da saúde e desenvolvimento social, prestando serviços por meio de unidades médico-hospitalares e ambulatoriais, e realizando atividades de ensino e pesquisa, com permanente compromisso de qualidade e excelência. A Sociedade tem forte atuação no desenvolvimento social através de projetos, convênios e parcerias com a Secretaria Municipal de Saúde de São Paulo, Secretaria Estadual de Saúde de São Paulo e Ministério da Saúde. A emissão dessas demonstrações financeiras foi aprovada pela Diretoria Eleita da Sociedade em 22 de março de 2017.

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS: As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo disposição em contrário. **2.1. Base de preparação e apresentação:** As demonstrações financeiras foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo as disposições da Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 1.409/12, que aprovou a Interpretação Técnica Geral (ITG) 2002 - "Entidade sem Finalidade de Lucros", considerando o custo histórico como base de valor, apurado, no caso dos ativos financeiros disponíveis para venda e ativos e passivos financeiros para refletir a mensuração ao valor justo. A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Sociedade no processo de aplicação das políticas contábeis. As áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como aquelas cujas premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 3. **2.2 Caixa e equivalentes de caixa:** Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez com vencimentos originais de três meses ou menos, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor. **2.3 Ativos financeiros: 2.3.1 Classificação:** A Sociedade classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: Mensurados ao valor justo por meio do resultado, empréstimos e recebíveis e mantidos até o vencimento. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial. **(a) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:** Os ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação. Um ativo financeiro é classificado nessa categoria se foi adquirido, principalmente, para fins de venda no curto prazo. Os ativos dessa categoria são classificados como ativos circulantes. **(b) Empréstimos e recebíveis:** Os empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São apresentados como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes). Os empréstimos e recebíveis da Sociedade compreendem "Contas a receber de clientes", "Demais contas a receber", "Depósitos judiciais" e "Caixa e equivalentes de caixa". **(c) Ativos mantidos até o vencimento:** São basicamente os ativos financeiros que não podem ser classificados como empréstimos e recebíveis, por serem cotados em um mercado ativo. Nesse caso, esses ativos financeiros são adquiridos com a intenção e capacidade financeira para sua manutenção em carteira até o vencimento. São avaliados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos auferidos em contrapartida ao resultado do exercício, usando o método da taxa de juros efetiva. **2.3.2 Reconhecimento e mensuração:** As compras e as vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação. Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa dos investimentos tenham vencido ou tenham sido trans-

continua

autoridade certificadora oficial imprensaoficial GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO SÃO PAULO Secretaria de Governo
documento assinado digitalmente
A IMPRENSA OFICIAL DO ESTADO SA garante a autenticidade deste documento quando visualizado diretamente no portal www.imprensaoficial.com.br quinta-feira, 30 de março de 2017 às 00:24:43.

continuação...

SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA - HOSPITAL ALBERT EINSTEIN

CNPJ nº 60.765.823/0001-30

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

feridos; neste último caso, desde que a Sociedade tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios da propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos, recebíveis e ativos mantidos até o vencimento são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado são apresentados na demonstração do resultado em "Resultado Financeiro", no período em que ocorrem. Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de compra. Se o mercado de um ativo financeiro (e de títulos não listados em Bolsa) não estiver ativo, a Sociedade estabelece o valor justo através de técnicas de avaliação. Essas técnicas incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros, referência a outros instrumentos que são substancialmente similares, análise de fluxos de caixa descontados e modelos de precificação de opções que fazem o maior uso possível de informações geradas pelo mercado e contam o mínimo possível com informações geradas pela administração da própria Sociedade. **2.3.3 Compensação de instrumentos financeiros:** Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é reportado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há uma intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de inadimplência, insolvência ou falência da Sociedade ou da contraparte. **2.4 *Impairment* de ativos financeiros mensurados ao custo amortizado:** A Sociedade avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que o ativo financeiro ou o grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridos somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável. O montante da perda por *impairment* é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se um empréstimo ou investimento mantido até o vencimento tiver uma taxa de juros variável, a taxa de desconto para medir uma perda por *impairment* é a atual taxa efetiva de juros determinada de acordo com o contrato. Como um expediente prático, a Sociedade pode mensurar o *impairment* com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável. Se, num período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão da perda por *impairment* reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado. No decorrer do exercício, a Sociedade avaliou os ativos financeiros e não encontrou evidência objetiva que levasse estes ativos ao teste de *impairment*, exceto pela provisão para créditos de liquidação duvidosa apresentada na Nota 7. **2.5 Contas a receber de clientes:** As contas a receber de clientes correspondem aos valores a receber de clientes pela prestação do serviço no curso normal das atividades da Sociedade. Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante. As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para crédito de liquidação duvidosa e glosas ("PCLD" ou *Impairment*). Na prática, a Sociedade efetua análise de sua carteira de recebíveis para determinação dos valores de provisão quando existe uma evidência objetiva de que a administração da Sociedade não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. Portanto, são normalmente reconhecidas ao valor faturado e a faturar, ajustados pela provisão para *impairment,* se necessária. **2.6 Estoques:** Os estoques são demonstrados ao custo ou ao valor líquido de realização, dos dois o menor. O método de avaliação de estoques é o da média ponderada móvel e, em geral, compreendem os materiais de utilização na operação da Sociedade (materiais hospitalares, medicamentos, materiais de consumo etc.). O valor líquido de realização é o preço de venda estimado no curso normal dos negócios, menos os custos estimados necessários para se efetuar a venda e a provisão para estoques obsoletos (*impairment*) que possuem lenta movimentação (180 dias sem giro). **2.7 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. **2.8 Depósitos judiciais:** Existem situações em que a Sociedade questiona a legitimidade de determinados passivos ou ações movidas contra si. Por conta desses questionamentos, por ordem judicial ou por decisão da própria administração, os valores em questão podem ser depositados em juízo, sem que haja a caracterização da liquidação do passivo. Os depósitos judiciais estão apresentados no realizável a longo prazo, e atendem a definição de ativo financeiro (direito contratual de receber caixa), são classificados na categoria de empréstimos e recebíveis e mensurados pelo custo amortizado, isto é, atualizados monetariamente pela taxa básica de juros (SELIC) e índice de correção da poupança. A atualização monetária é reconhecida de acordo com sua natureza e apresentada no grupo de receitas ou despesas financeiras. **2.9 Ativos não circulantes mantidos para venda:** Os ativos não circulantes são classificados como ativos mantidos para venda quando seu valor contábil for recuperável, principalmente, por meio de uma venda e quando essa venda for praticamente certa. Estes são avaliados pelo menor valor entre o valor contábil e o valor justo, menos os custos de venda. A Sociedade eventualmente recebe doações de imóveis com características residenciais, os quais depois de concretizada a transferência legal e física do bem, são prontamente disponibilizados para venda, e quando vendidos, os respectivos recursos são aplicados integralmente na manutenção dos objetivos da Sociedade, uma vez que fatores como a localização e característica física do imóvel, inviabilizam a transformação do mesmo para compor a operação da Sociedade. **2.10 Ativos intangíveis *Software:*** As licenças de *software* são capitalizadas com base nos custos incorridos para adquirir *software* e fazer com que eles estejam prontos para ser utilizados. Esses custos são amortizados durante sua vida útil estimada de três a nove anos. Os custos associados à manutenção de *software* são reconhecidos como despesa, conforme incorridos. Os custos de desenvolvimento que são diretamente atribuíveis ao projeto e aos testes de produtos de *software* identificáveis e exclusivos, controlados pela Sociedade, são reconhecidos como ativos intangíveis. Os custos diretamente atribuíveis, que são capitalizados como parte do produto de *software*, incluem os custos com empregados alocados no desenvolvimento de *software* e uma parcela adequada das despesas diretas aplicáveis. Outros gastos de desenvolvimento que não atendam aos critérios de capitalização são reconhecidos como despesa, conforme incorridos. Os custos de desenvolvimento previamente reconhecidos como despesa não são reconhecidos como ativo em períodos subsequentes. Os custos de desenvolvimento de *software* reconhecidos como ativo são amortizados durante sua vida útil estimada, não superior a nove anos. **2.11 Imobilizado:** Terrenos e edificações compreendem, principalmente, unidades hospitalares, unidades avançadas e escritórios. O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição ou de construção dos itens. O custo histórico também inclui os custos dos encargos sobre financiamentos tomados para a construção do imobilizado e são capitalizados durante o período necessário para executar e preparar o ativo para o uso pretendido. Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados ao item e que o custo do item possa ser mensurado com segurança. 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. 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. **Revisão da vida útil - Imobilizado:** Em conformidade com o CPC 27, a Sociedade realizou avaliações de vida útil aplicada em seus ativos imobilizados em 2016, para as classes de Edificações e Instalações, e em 2015, para as classes de Máquinas e Equipamentos, conforme mencionado na Nota 10. A nova vida útil estimada em anos passa a ser a como segue:

Classe	2016	2015
Edificações	8 a 60	50
Equipamentos Laboratoriais/Medição	8 a 12	8 a 12
Equipamentos Instrumentais	4	4
Equipamentos de Informática	5 a 12	5 a 12
Equipamentos Médicos	2 a 17	2 a 17
Máquinas e Equipamentos	15 a 30	15 a 30
Instalações	7 a 25	10
Móveis e Utensílios	8 a 15	8 a 15
Veículos	10	10

Historicamente a Sociedade não efetua a alienação de seus principais itens do imobilizado, senão na forma de sucata. 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 (Nota 2.12). Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o valor contábil e são reconhecidos em "Outras receitas operacionais" na demonstração do superávit. **2.12 *Impairment* de ativos não financeiros:** Os ativos que estão sujeitos à amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, o qual representa o maior valor entre o valor justo de um ativo menos seus custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGCs)). Os ativos não financeiros que tenham sofrido *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data do balanço. **2.13 Contas a pagar aos fornecedores:** As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante. Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado. **2.14 Financiamentos:** Os financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os financiamentos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros. Os financiamentos são classificados como passivo circulante, a menos que a Sociedade tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço. **2.15 Benefícios a empregados: (a) Benefícios pós-emprego:** A Sociedade não possui planos de pensão ou outras obrigações pós-aposentadoria e reconhece os custos de demissões quando do encerramento do vínculo empregatício de funcionários. **(b) Bônus aos empregados (remuneração variável):** O reconhecimento desse bônus é usualmente efetuado quando do encerramento do exercício, momento em que o valor pode ser mensurado de maneira confiável pela Sociedade, *vis-à-vis* as metas estabelecidas pela administração, estando apresentado na rubrica "Obrigações com pessoal e encargos sociais". **2.16 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 incorridos. **2.17 Provisões:** As provisões são reconhecidas quando a Sociedade tem simultaneamente uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos já ocorridos, é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. As provisões não incluem as perdas operacionais futuras. As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa de desconto que reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira. **2.18 Patrimônio líquido:** A Sociedade aplica integralmente, na forma da legislação aplicável, seus recursos na manutenção de seus objetivos, conforme divulgado e apresentando na demonstração das mutações do patrimônio líquido. **2.19 Apuração do superávit do exercício:** 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 e descontos. A Sociedade reconhece a receita quando o seu valor pode ser mensurado com segurança, conforme descrição a seguir. A Sociedade baseia suas estimativas em resultados históricos, levando em consideração o tipo de cliente, o tipo de transação e as especificações de cada prestação de serviços. **(a) Prestação de serviços - atividade hospitalar, de medicina diagnóstica e de ensino:** A receita pela prestação de serviços é reconhecida tendo como base a execução dos serviços realizados até a data-base do balanço, compreendendo parcelas já faturadas e outras a faturar pelos serviços prestados. **(b) Outras receitas operacionais:** Outras receitas são substancialmente provenientes de estacionamento, aluguéis e doações. As outras receitas operacionais são reconhecidas no período da efetivação das doações e/ou no período em que os serviços são prestados. **(c) Receitas financeiras:** A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método de taxa efetiva de juros. **2.20 Conversão em moeda estrangeira - transações e saldos:** 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.

3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS CONTÁBEIS CRÍTICOS: A Sociedade faz estimativas e estabelece premissas com relação ao futuro, baseada na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício estão divulgadas abaixo. **(a) Redução ao valor recuperável de contas a receber:** A provisão para redução ao valor recuperável destes créditos é constituída em montante considerado suficiente para cobrir as prováveis perdas em sua realização. A política contábil para estabelecer a provisão requer a análise individual das faturas de clientes inadimplentes em relação às medidas de cobrança adotadas por departamento responsável, e de acordo com o estágio de cobrança, é estimado um montante de provisão a ser constituída, que pode representar um percentual do título de acordo com o histórico ou sua totalidade. **(b) Provisão para contingências tributárias, cíveis e trabalhistas:** A Sociedade é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais que representem perdas prováveis e estimadas com certo grau de segurança. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, a jurisprudência disponível, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. A administração acredita que essas provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas estão corretamente apresentadas nas demonstrações financeiras. **(c) Vida útil estimada dos bens imobilizados:** A Sociedade utiliza uma vida útil estimada para calcular e registrar a depreciação aplicada em seus ativos imobilizados. A Sociedade realiza anualmente avaliações de vida útil aplicada em seus ativos imobilizados e realiza mudanças na vida útil caso identifique mudanças significativas ou alterações nas circunstâncias em que as estimativas se baseiam.

4. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO: 4.1 Fatores de risco financeiro: 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 seguindo as 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 risco cambial, risco de taxa de juros, risco de 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 causa de flutuações nas taxas de câmbio, que reduzam valores nominais faturados ou aumentem valores captados no mercado. Em 31/12/2016 e de 2015, a Sociedade não possuía financiamentos, ou ainda outros passivos e ativos em montantes relevantes, denominados em moedas estrangeiras. **(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 causa de 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 do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). **(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 seus negócios, principalmente, no tocante ao atendimento aos convênios médicos e pacientes particulares. Face à atividade, 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 (Banco Safra S.A., Banco Votorantim S.A., Banco Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A. e Sulamérica Investimentos DTVM S.A.), buscando equilíbrio entre o risco de insolvência e a maximização dos rendimentos. Tais aplicações refletem as condições usuais de mercado nas datas dos balanços. Para os bancos e outras instituições financeiras, são aceitas somente operações com entidades independentes e classificadas com *rating* igual ou superior a "AA". **(c) Risco de liquidez:** A previsão de fluxo de caixa é realizada de forma regular pela administração para assegurar que a Sociedade tenha caixa suficiente para atender às suas necessidades operacionais. A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Sociedade, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até à data contratual do vencimento.

Em 31 de dezembro de 2016	Menos de um ano (i)	Entre um e dois anos (i)	Entre dois e cinco anos (i)	Acima de cinco anos (i)
Financiamentos (Nota 11)	36.870	52.675	203.808	37.466
Fornecedores e outras obrigações (ii)	190.109	5.004		
Em 31 de dezembro de 2015				
Financiamentos (Nota 11)	80.251	45.292	195.303	73.866
Fornecedores e outras obrigações (ii)	157.727	1.134	8.530	

(i) As faixas de vencimento apresentadas não são determinadas pela norma, e sim baseadas na escolha da Sociedade. (ii) A análise dos vencimentos aplica-se somente aos instrumentos financeiros e, portanto, não estão incluídas as obrigações decorrentes de legislação. **4.2 Gestão de capital:** Os objetivos da Sociedade ao administrar seu capital são os de salvaguardar a continuidade das operações para a manutenção de seus objetivos sociais. A Sociedade monitora o capital com base na disponibilidade de caixa e índice de alavancagem financeira. A disponibilidade de caixa é monitorada pela relação do saldo de caixa e aplicações financeiras sobre receita líquida. O índice de alavancagem corresponde à dívida bruta dividida pelo capital total. A dívida bruta, por sua vez, corresponde ao total de financiamentos, incluindo curto e longo prazos. Do total da dívida bruta (R$ 330.819), deduzido do saldo de caixa e equivalentes de caixa, dos ativos financeiros a valor justo e mantidos até o vencimento de R$ 675.338, resulta em uma posição positiva de R$ 344.519 para a Sociedade. **4.3 Estimativa do valor justo:** Pressupõe-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores pelo valor contábil, menos a perda (*impairment*), estejam próximos de seus valores justos. O valor justo dos passivos financeiros, para fins de divulgação, é estimado mediante o desconto dos fluxos de caixa contratuais futuros pela taxa de juros vigente no mercado, que está disponível para a Sociedade para instrumentos financeiros similares. O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos (como títulos mantidos para negociação e disponíveis para venda) é baseado nos preços de mercado, cotados na data do balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

5. INSTRUMENTOS FINANCEIROS POR CATEGORIA

31 de dezembro de 2016	Empréstimos e recebíveis	Ativos ao valor justo por meio do resultado	Ativos mantidos até o vencimento	Total
Ativos, conforme o balanço patrimonial				
Depósitos judiciais	85.928			85.928
Contas a receber de clientes e demais contas a receber excluindo pagamentos antecipados (*)	543.675			543.675
Ativos financeiros mensurados a valor justo através do resultado		658.094	14.151	672.245
Caixa e equivalentes de caixa	3.093			3.093
	632.696	658.094	14.151	1.304.941

(*) Os pagamentos antecipados estão excluídos do saldo "Contas a receber de clientes e demais contas a receber", uma vez que essa análise é exigida somente para instrumentos financeiros.

31 de dezembro de 2016	Outros passivos financeiros	Total
Passivo, conforme o balanço patrimonial		
Financiamentos	330.819	330.819
Fornecedores e outras obrigações, excluindo obrigações legais (*)	201.621	201.621
	532.440	532.440

(*) As obrigações decorrentes da legislação estão excluídas do saldo de fornecedores, uma vez que essa análise é exigida somente para instrumentos financeiros.

31 de dezembro de 2015	Empréstimos e recebíveis	Ativos ao valor justo por meio do resultado	Ativos mantidos até o vencimento	Total
Ativos, conforme o balanço patrimonial				
Depósitos judiciais	71.429			71.429
Contas a receber de clientes e demais contas a receber excluindo pagamentos antecipados (*)				
Ativos financeiros mensurados a valor justo através do resultado	497.127			497.127
Caixa e equivalentes de caixa	7.531	624.889	9.660	634.549
	576.087	624.889	9.660	7.531

(*) Os pagamentos antecipados estão excluídos do saldo "Contas a receber de clientes e demais contas a receber", uma vez que essa análise é exigida somente para instrumentos financeiros.

31 de dezembro de 2015	Outros passivos financeiros	Total
Passivo, conforme o balanço patrimonial		
Financiamentos	394.712	394.712
Fornecedores e outras obrigações, excluindo obrigações legais (*)	167.488	167.488
	562.200	562.200

(*) As obrigações decorrentes da legislação estão excluídas do saldo de fornecedores, uma vez que essa análise é exigida somente para instrumentos financeiros.

6. ATIVOS FINANCEIROS	2016	2015
Fundos de investimento - renda fixa	48.450	8.531
Fundos de investimento - exclusivos	623.795	626.018
	672.245	634.549
Ativos financeiros mantidos até o vencimento		
Não circulante	(14.151)	(9.660)
	(14.151)	(9.660)
Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado	658.094	624.889

continua...

autoridade certificadora oficial imprensaoficial GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO — GOVERNO DO ESTADO SÃO PAULO Secretaria de Governo — documento assinado digitalmente

A IMPRENSA OFICIAL DO ESTADO SA garante a autenticidade deste documento quando visualizado diretamente no portal www.imprensaoficial.com.br quinta-feira, 30 de março de 2017 às 00:24:43.

continuação...

SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA - HOSPITAL ALBERT EINSTEIN

CNPJ nº 60.765.823/0001-30

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

As aplicações financeiras vêm sendo mantidas, substancialmente, em fundos de investimento exclusivos, que possuem liquidez e cujas rentabilidades buscam atrelar-se às taxas de juros do mercado de renda fixa nacional, notadamente à taxa de juros do CDI. Os investimentos mantidos nesses fundos são registrados pelo valor de realização e, em sua maioria, não possuem vencimentos predeterminados, podendo ser resgatados a qualquer momento pela Sociedade. Os fundos exclusivos não possuem obrigações com terceiros e sua carteira de títulos é composta como a seguir demonstrado:

Fundos de investimento exclusivos	2016	2015
Títulos privados		
Certificados de Depósitos Bancários (CDBs)	39.527	26.388
Debêntures	932	1.459
Letra financeira	67.418	84.904
Operações compromissadas/*over*	169.097	172.202
Títulos públicos		
Operações compromissadas/*over* - lastro em títulos públicos	324.043	299.264
Letras Financeiras do Tesouro (LFTs)	22.778	41.801
	623.795	626.018

7. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	2016	2015
Convênios e seguradoras	320.792	256.665
Particulares	146.324	126.038
Instituto de ensino e pesquisa	7.713	8.042
Contas a receber faturadas	474.829	390.745
Receita a faturar	117.258	145.855
	592.087	536.600
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(57.505)	(45.517)
	534.582	491.083
Circulante	531.592	488.575
Não circulante	2.990	2.508

As contas a receber de clientes e demais contas a receber da Sociedade são mantidas em reais. A exposição máxima ao risco de crédito na data de apresentação do relatório é o valor contábil de cada classe de contas a receber mencionada acima. A Sociedade não mantém nenhum título como garantia.

Os vencimentos das contas a receber faturadas, tem a seguinte composição:

Vencidos	2016	2015
Até 30 dias	17.983	14.362
De 31 a 60 dias	7.594	7.885
De 61 a 90 dias	7.548	8.174
De 91 a 180 dias	20.548	18.610
De 181 a 360 dias	26.208	18.465
Acima de 360 dias	38.487	30.623
	118.368	98.119
A vencer	356.461	292.626
	474.829	390.745

A movimentação na provisão para créditos de liquidação duvidosa (*impairment*), das contas a receber de clientes é a seguinte:

	Total
Em 31 de dezembro de 2014	(44.203)
Baixas incobráveis	26.839
Complemento	
Glosas	(9.366)
Devedores duvidosos	(18.787)
Em 31 de dezembro de 2015	(45.517)
Baixas incobráveis	30.595
Complemento	
Glosas	(11.991)
Devedores duvidosos	(30.592)
Em 31 de dezembro de 2016	(57.505)

Não foram identificados saldos e transações para os quais o ajuste a valor presente fosse aplicável e relevante.

8. ESTOQUES

	2016	2015
Medicamentos e materiais	52.248	63.491
Almoxarifado	2.169	2.592
Adiantamentos para aquisição de estoques	9.906	23.039
Provisão para perdas	(2.230)	(1.237)
	62.093	87.885

O custo dos estoques reconhecidos como despesas e incluídos em "Despesas operacionais - medicamentos, descartáveis, materiais e outros" totalizou R$ 569.876 (2015 - R$ 503.549).

9. INTANGÍVEL:

		Amortização		2016	2015
(a) Composição	**Custo**	**acumulada**	**Líquido**	**Líquido**	
Software	218.317	(131.971)	86.346	52.550	
Intangível em andamento (*software* em desenvolvimento)	119.109		119.109	109.047	
	337.426	(131.971)	205.455	161.597	

A Sociedade vem registrando no ativo intangível os gastos relacionados ao desenvolvimento de tecnologia da informação (*software*), os quais são amortizados pelo prazo máximo de nove anos.

(b) Movimentação	2016	2015
Saldo no início do exercício	161.597	113.186
Adições		
Software	52.096	12.230
Intangível em andamento (*software* em desenvolvimento) (*)	10.061	51.042
Total de adições	62.157	63.272
Amortizações	(18.299)	(14.861)
Saldo no final do exercício	205.455	161.597

(*) A Sociedade iniciou em 2014 o desenvolvimento e implantação de um novo sistema para gestão hospitalar com o objetivo de aprimorar e atender as necessidades das áreas operacionais, sendo que a conclusão da implantação está prevista para 2018. Substancialmente, os gastos são de mão de obra e consultoria.

10. IMOBILIZADO

		Depreciação		2016	2015
(a) Composição	**Custo**	**acumulada**	**Líquido**	**Líquido**	
Terrenos	102.115		102.115	87.644	
Equipamentos médicos	507.353	(299.945)	207.408	171.749	
Equipamentos de processamento de dados	125.416	(90.234)	35.182	29.192	
Veículos	966	(607)	359	246	
Máquinas, móveis, utensílios e instalações	524.448	(265.112)	259.336	236.984	
Instrumentais e aparelhamentos	47.822	(26.646)	21.176	9.279	
Edificações					
Complexo Morumbi	815.683	(228.850)	586.833	566.910	
Unidade Avançada - Alphaville	30.375	(2.353)	28.022	27.564	
Unidade Avançada - Ibirapuera	20.052	(5.557)	14.495	13.561	
Unidade Avançada - Jardins	15.812	(7.401)	8.411	7.954	
Unidade Avançada - Perdizes	62.923	(7.112)	55.811	55.482	
Unidade Administrativa - Francisco Morato	17.987	(4.829)	13.158	10.139	
Residencial Israelita Albert Einstein	28.002	(5.355)	22.647	22.986	
Paraisópolis	6.003	(1.811)	4.192	4.204	
Outros imóveis	447	(231)	216	290	
Benfeitorias em imóveis de terceiros					
Unidade Faria Lima	6.527	(2.801)	3.726	4.170	
Unidade Paulista	1.842	(1.229)	613	929	
Unidade Avançada Shop. Cidade Jardim	1.250	(1.250)			
Unidade Belo Horizonte	1.877	(31)	1.846		
Creche	3.956	(1.675)	2.281	2.091	
Imobilizado em andamento	247.380		247.380	221.427	
	2.568.236	(953.029)	1.615.207	1.472.801	

(b) Movimentação	2016	2015
Saldo no início do exercício	1.472.801	1.348.426
Adições		
Terrenos	14.470	5.253
Equipamentos médicos	68.669	56.407
Equipamentos de processamento de dados	17.438	16.302
Máquinas, veículos, móveis, utensílios e instalações	56.289	31.162
Instrumentais e aparelhamentos	15.684	6.779
Edificações	46.725	16.811
Imobilizado em andamento	26.337	89.895
Total de adições	245.612	222.609
Baixas	(574)	(1.559)
Depreciação		
Equipamentos médicos	(31.960)	(24.194)
Equipamentos de processamento de dados	(11.283)	(10.263)
Máquinas, veículos, móveis, utensílios e instalações	(34.882)	(40.321)
Instrumentais e aparelhamentos	(3.751)	(2.257)
Edificações	(20.756)	(19.640)
Total de depreciação	(102.632)	(96.675)
Saldo no final do exercício	1.615.207	1.472.801

A renovação dos ativos da Sociedade é realizada periodicamente com base na avaliação da vida útil e conservação. De forma concomitante, a Sociedade acompanha as inovações e tendências do segmento médico-hospitalar, mantendo todo o seu complexo operacional dentro dos padrões de excelência. Durante o exercício findo em 31/12/2016, a Sociedade procedeu à avaliação da vida útil de bens dos ativos imobilizados, com data base em 1º de janeiro de 2016. Como resultado de tal avaliação, foram ajustadas as taxas de vida útil de determinados bens ao longo do exercício de 2016. O impacto decorrente da revisão da vida útil dos ativos imobilizados representa uma redução de despesas de depreciação no exercício findo em 31 de dezembro de 2016 no montante de R$ 9.428. Os financiamentos estão garantidos pelo complexo das unidades Morumbi, Perdizes e Ibirapuera, que reúnem terrenos, edificações e instalações, no valor de R$ 948.283, R$ 55.811 e R$ 14.495 respectivamente, já líquidos de depreciação, vide Nota 11.

11. FINANCIAMENTOS

	2016	2015
Financiamentos bancários	330.819	394.712
	330.819	394.712
Circulante	36.870	80.251
Não circulante	293.949	314.461

O montante a longo prazo tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	2016	2015
2017		20.473
2018	24.679	24.819
2019	44.120	44.967
2020	42.569	43.413
2021	40.673	35.641
2022	34.814	35.641
2023	34.814	35.641
2024	34.814	35.641
2025	34.689	35.448
2026	2.777	2.777
	293.949	314.461

Compõem-se como segue: Financiamento obtido com o BNDES - Inovação (Telemedicina) para a disponibilização de serviços completos de telemedicina de urgência à distancia e à implantação de infraestrutura para desenvolvimento de serviços de telemedicina, no valor total de R$ 20.156, sendo R$ 6.029 já liberados em 2015, com juros de 6,00% a.a. acrescidos da TJLP. Como garantia, a Sociedade ofereceu carta de fiança, conforme modelo fornecido pelo BNDES, a ser prestada pelo banco Safra. Financiamento com o banco Itaú Unibanco S/A, no valor total de R$ 250.000, com o objetivo de suportar os investimentos recorrentes do hospital para fins de aquisição, construção e reforma ou ampliação de imóveis, bem como novos projetos. Como garantia, a Sociedade cedeu o limite de 30% do saldo a amortizar do financiamento, através de cessão fiduciária de cotas do fundo Tanzanita (banco Itaú). Financiamento obtido com o BNDES - FINEM para a construção e aparelhamento da Unidade Avançada Perdizes - Higienópolis, no valor total de R$ 44.642, sendo R$ 43.720 liberados em 2011 e 2012 e atualizados, com juros de 2,55% a.a. e 3,55% a.a. acrescidos da TJLP e outro subcrédito deste mesmo financiamento (juros de 5,00% a.a. - janeiro de 2013). Como garantia, a Sociedade hipotecou o próprio imóvel objeto do financiamento, no valor de R$ 55.811 já líquidos de depreciação, conforme demonstrado na Nota 10 (b). Programa BNDES Saúde, com financiamento obtido para a construção e aparelhamento da nova Unidade Avançada Alphaville e outras obras na Unidade Morumbi e Vila Mariana, valor total de R$ 55.837, já liberados e atualizados, com juros de 2,35% a.a. acrescidos da TJLP. Como garantia, a Sociedade hipotecou o imóvel da Unidade Ibirapuera (em 1º grau), e também em 2º grau o imóvel da Unidade Perdizes, nos respectivos valores de R$ 14.495 e R$ 55.811 já líquidos de depreciação, conforme demonstrado na Nota 10 (b). Foi contratado financiamento com a FINEP (Financiadora de Estudos e Projetos) para "Expansão do Instituto Israelita de Ensino e Pesquisa - IIEP", com a finalidade de desenvolver novas terapias para condições crônico-degenerativas, no valor total de R$ 200.585, sendo divididos em dois créditos: Subcrédito A, no valor de R$ 59.444, sobre o qual incidirão pro rata tempore, juros compostos de TJLP acrescidos de 5% a.a. a título de *SPREAD*, reduzidos por equalização equivalente a 6% a.a.; e subcrédito B no valor de R$ 141.141, sobre o qual incidirão juros de 4% a.a. (liberado R$ 10.485 no mês outubro de 2014). Para cada repasse efetivado pela FINEP será descontado a taxa de 0,85% a título da "Taxa de Inspeção e Vigilância". O ajuste a valor presente não é aplicável, uma vez que esses financiamentos reúnem características próprias, sendo as condições definidas nos correspondentes contratos aplicáveis a qualquer empresa, assim como estando sua concessão limitada a financiamento de projetos.

12. FORNECEDORES

	2016	2015
Serviços - pessoa física	410	317
Serviços - pessoa jurídica	72.832	50.922
Materiais - nacionais	106.193	93.922
Materiais - importados	1.212	93
Outros	212	39
	180.859	145.293

13. OBRIGAÇÕES COM PESSOAL E ENCARGOS SOCIAIS

	2016	2015
Provisão para férias e encargos sociais	105.005	94.565
Provisão para remuneração variável e outras	67.349	57.111
Imposto de renda na fonte a recolher	23.129	19.769
FGTS a recolher	9.443	8.524
INSS a recolher	5.511	4.686
Outras obrigações com pessoal e encargos	4.678	4.348
	215.115	189.003

14. ADIANTAMENTOS - RECEITAS A APROPRIAR

	2016	2015
Passivo circulante		
Contrato de exclusividade (i)	3.000	3.000
Doação de recursos financeiros (iii)	7.300	1.600
	10.300	4.600
Passivo não circulante		
Contrato de exclusividade (i)	3.750	6.750
Doação de terreno (ii)	9.395	9.395
Doação de recursos financeiros (iii)	13.663	6.000
	26.808	22.145

(i) Refere-se a contrato de exclusividade com determinada instituição financeira, relativo ao pagamento da folha de salários dos seus funcionários, com prazo de duração de cinco anos a partir de março de 2014. O valor total do contrato é de R$ 15.000, o qual vêm sendo apropriado ao resultado mensalmente, durante o prazo de vigência do contrato. A receita apropriada ao resultado do exercício findo em 31/12/2016 foi de R$ 3.000. (ii) A Sociedade recebeu, a título de doação, terrenos situados na avenida Padre Lebret. O contrato de doação contém condições que impõe a construção dentro de um prazo de 5 anos, a partir da data de doação, de uma Faculdade de Medicina no terreno, e atribuir de forma permanente ao campus o nome do doador. Em conformidade com o CPC 07, o valor justo atribuído foi de R$ 9.395. (iii) A Sociedade recebeu doações formalizadas por contratos com cláusulas que condicionam à construção da Faculdade de Medicina através de recursos financeiros. O saldo em 31/12/2016 é de R$ 20.963 (2015 - R$ 10.600).

15. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS: (a) Nas datas das demonstrações financeiras, a Sociedade apresentava os seguintes passivos, e correspondentes depósitos judiciais, relacionados a contingências:

	Depósitos judiciais		Passivo contingente	
	2016	2015	2016	2015
Contingências tributárias	83.459	69.783	409	387
Contingências trabalhistas	833	768	10.647	12.157
Contingências cíveis	1.636	878	1.636	1.606
	85.928	71.429	12.692	14.150

(b) A movimentação da provisão está demonstrada a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2014	10.257
Adições, substancialmente atualização das contingências e novas causas	8.339
Baixas, por pagamentos de acordos logrados de causas trabalhistas	(4.446)
Saldo em 31 de dezembro de 2015	14.150
Adições, substancialmente atualização das contingências e novas causas	13.253
Baixas, substancialmente por pagamentos de acordos logrados de causas trabalhistas	(14.711)
Saldo em 31 de dezembro de 2016	12.692

A Sociedade é parte envolvida em processos trabalhistas, cíveis, tributários e discute essas questões tanto na esfera administrativa como na judicial. Os depósitos judiciais são, principalmente, decorrentes de mandados de segurança sobre importações. As provisões para as eventuais perdas decorrentes desses processos são estimadas e atualizadas pela administração, com base na opinião de seus consultores legais externos. (c) A natureza das obrigações pode ser sumarizada como segue: (i) Tributárias - referem-se a demandas judiciais nas quais estão sendo contestadas a legalidade ou a constitucionalidade de alguns impostos, taxas e contribuições. (ii) Contingências trabalhistas e previdenciárias - tratam-se, principalmente, de reclamações de empregados relacionadas a indenizações por demissões. (iii) Cíveis - as principais ações são reclamações por indenização de danos morais e materiais. Para garantia quanto aos riscos dessas demandas, a Sociedade possui apólice de seguro de responsabilidade civil com cobertura considerada suficiente pela administração para os processos julgados como de perda provável. (d) Perdas possíveis e remotas, não são provisionadas no balanço. A Sociedade responde a outros processos administrativos e judiciais de natureza trabalhista, fiscal e cível. Embasada no entendimento de seus consultores jurídicos, a administração não tem expectativa de perdas significativas no desfecho das causas, classificadas como possíveis, as quais totalizam R$38.056 (2015 - R$ 46.056). Consequentemente, não constituiu provisão para fazer face a eventual pagamento decorrente de desfecho desfavorável nestas questões. Adicionalmente, a Sociedade recebeu nos exercícios de 2006, 2008, 2010, 2013 e 2014, autos de infração referentes à sua desqualificação como entidade beneficente, exigindo o pagamento das contribuições sociais devidas ao INSS referente aos fatos geradores de 2003 a 2006, 2009 e 2010, no valor total de R$ 1.365.960, atualizado até 31/12/2016 (2015-R$ 1.270.909). O risco de perda da imunidade foi reputado como remoto pela Administração, apoiada com parecer de seu assessor jurídico, não sendo, assim, requerida a constituição de provisão correspondente a essa contingência.

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.

17. RECEITAS LÍQUIDAS DA ATIVIDADE HOSPITALAR E DE MEDICINA DIAGNÓSTICA

	2016	2015
Pacientes e convênios	2.388.789	2.127.748
Deduções da receita		
Restituição a pacientes e convênios	(18.447)	(8.434)
Descontos concedidos	(11.991)	(11.627)
	2.358.351	2.107.687

18. OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS

	2016	2015
Estacionamento	23.984	23.325
Aluguéis	23.089	20.289
Doações	6.671	10.955
Contrato de exclusividade	3.000	3.000
Outras	15.066	15.718
	71.810	73.287

19. DESPESAS COM MEDICAMENTOS, DESCARTÁVEIS, MATERIAIS E OUTROS

	2016	2015
Materiais e medicamentos	498.042	439.922
Gasoterapia	3.058	2.645
Materiais de consumo	68.776	60.982
	569.876	503.549

20. DESPESAS COM PESSOAL, ENCARGOS E TERCEIROS

	2016	2015
Pessoal		
Salários e encargos	1.169.116	1.040.901
Benefícios	128.583	106.542
Serviços de terceiros		
Mão de obra contratada	61.496	48.136
Serviços contratados	199.737	205.910
	261.233	254.046
	1.558.932	1.401.489

As despesas com serviços de terceiros referem-se, principalmente, aos contratos firmados com prestadores de serviços de limpeza, segurança, lavanderia, médicos, tecnologia da informação, consultorias diversas e outros.

21. DESPESAS GERAIS

	2016	2015
Aluguéis e condomínios	37.959	29.346
Insumos	35.777	28.965
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	30.592	18.787
Propaganda e publicidade	14.055	18.322
Programa de Apoio ao Desenvolvimento Institucional - SUS (*)	12.373	62.386
Despesas com viagens	8.017	8.254
Provisão para contingências	6.209	7.483
Outras despesas	57.017	57.061
	201.999	230.604

(*) As despesas com o Programa de Apoio ao Desenvolvimento Institucional - SUS ("PROADI-SUS"), classificadas em despesas gerais, referem-se aos gastos não alocáveis em rubricas específicas da demonstração do resultado, e compreendem substancialmente gastos com obras e reformas em instalações de projetos.

22. RESULTADO FINANCEIRO

	2016	2015
Receitas financeiras		
Rendimentos sobre aplicações financeiras	86.263	83.711
Variações monetárias, líquidas	5.639	4.185
Juros ativos e descontos obtidos	4.201	2.637
	96.103	90.533
Despesas financeiras		
Juros passivos e descontos concedidos	(46.283)	(51.092)
Tarifas bancárias e outras despesas	(9.265)	(6.598)
Variações cambiais, líquidas	(1.935)	2.465
	(57.483)	(55.225)
	38.620	35.308

23. TRABALHO VOLUNTARIADO: 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:

	2016	2015
Atendimento e acolhimento	3.422	2.397
Educação e entretenimento	1.872	2.149
Administrativa	2.034	1.837
Assistência social	141	71
Saúde	423	350
	7.892	6.804

24. ASPECTOS TRIBUTÁRIOS: A Sociedade é uma instituição 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 no âmbito 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 nº 1.416, com o deferimento do Certificado de Entidade Beneficente de Assistência Social, válido até 31/12/2017. Considerando o exposto, a Sociedade é imune ao recolhimento de Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (CSLL), nos termos do artigo 12 da Lei nº 9.532 de 1997. Com relação aos demais tributos, destaca-se o seguinte: (a) Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) e Imposto sobre Operações Financeiras (IOF) incidentes sobre rendimentos de aplicações financeiras, fi-

continua...

autoridade certificadora oficial imprensaoficial GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO — GOVERNO DO ESTADO SÃO PAULO Secretaria de Governo — documento assinado digitalmente

A IMPRENSA OFICIAL DO ESTADO SA garante a autenticidade deste documento quando visualizado diretamente no portal www.imprensaoficial.com.br quinta-feira, 30 de março de 2017 às 00:24:43.

continuação...

SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA - HOSPITAL ALBERT EINSTEIN

CNPJ nº 60.765.823/0001-30

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

nanciamentos e apólices de seguros. Como previsto na legislação fiscal vigente, a Sociedade tem enviado regularmente às instituições financeiras com as quais realiza operações financeiras, declaração de que é imune e, por esse motivo, não está sujeita à incidência do IRRF e do IOF sobre as referidas operações financeiras. Adicionalmente, a Sociedade obteve o reconhecimento da imunidade do imposto de renda retido na fonte sobre os rendimentos auferidos com as aplicações financeiras, em que foi deferida liminar e confirmada em sentença de procedência e manutenção de sentença com trânsito em julgado. Quanto ao IOF, a Sociedade ingressou com o Mandado de Segurança com objetivo de não recolher o imposto sobre apólices de seguros. Neste processo foi obtida liminar, também confirmada por sentença de procedência e manutenção de sentença. (b) Programa de Integração Social (PIS): A Sociedade ajuizou ação ordinária, distribuída em 29 de abril de 2014, contra União Federal, pedindo a inexigibilidade da contribuição PIS/PASEP sobre a folha de salários em razão da sua imunidade tributária. A tutela foi concedida e a sentença julgada procedente, portanto a Sociedade está desobrigada do recolhimento do PIS. (c) Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS): A Medida Provisória no 2.158-35, em seu artigo 14, dispôs que, para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de fevereiro de 1999, são isentas da COFINS as receitas relativas às atividades próprias das instituições de assistência social a que se refere o artigo 12 da Lei nº 9.532 de 1997. A administração da Sociedade, suportada por seus consultores jurídicos, entende que todas as suas receitas, incluindo as outras receitas operacionais e as receitas financeiras, decorrem de sua atividade operacional e, portanto, não estão sujeitas à referida contribuição. (d) Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN): A Sociedade obteve da Prefeitura do Município de São Paulo, o reconhecimento da Imunidade Tributária para 1996 a 2012 (processo: 2014-0.050.993-5) e para 2013 a 2015 (processo: 2015-0.233.193-0), com fundamento no disposto no artigo 150, VI, "c" da Constituição Federal e art. 14 do Código Tributário Nacional. Além do reconhecimento administrativo acima indicado, a Sociedade ajuizou ação declaratória cujo objeto é o reconhecimento da imunidade do ISSQN amplo, sem as restrições impostas pelo Ato Declaratório de Imunidade. A sentença foi favorável à Sociedade e em 2011 o Tribunal de Justiça ratificou esse entendimento por votação unânime. (e) Contribuição Patronal ao Instituto Nacional de Seguro Social (INSS): A Lei nº 12.101 de 2009, que substituiu o artigo 55 da Lei nº 8.212 de 1991, considera estar isenta do pagamento da cota patronal do INSS a entidade beneficente de assistência social, que atenda certos requisitos. A administração entende que a Sociedade se enquadra como entidade beneficente de assistência social e, por consequência, não está sujeita ao recolhimento das contribuições sociais previstas nos artigos 22 e 23 da Lei nº 8.212 de 1991. Em 2006, a Sociedade teve cancelado o reconhecimento da isenção por parte do Instituto Nacional da Seguridade Social (INSS) (Ato Cancelatório de Isenção de Contribuições Sociais no 05/2006), tendo apresentado impugnação à referida decisão na esfera administrativa, ainda pendente de apreciação final pelas autoridades fiscais. Na esfera judicial, através de Ação Cautelar Inominada, foi obtida liminar para suspender a exigibilidade dos créditos tributários relativos aos autos de infração dos fatos geradores de 2003 a 2006. Os autos de infração relativos aos créditos tributários dos fatos geradores de 2007 foram anulados pelo Conselho Administrativo de Recursos Fiscais. Quanto aos créditos tributários dos autos de infração relativos aos fatos geradores de 2009, os autos foram desconstituídos e os lançamentos cancelados. A exigibilidade encontra-se suspensa e há recurso especial da Receita Federal pendente de julgamento. Em relação aos créditos tributários dos autos de infração dos fatos geradores de 2010, a Sociedade obteve decisão judicial na Ação pelo rito ordinário determinando a suspensão da exigibilidade. A administração da Sociedade e seus consultores jurídicos, que estão acompanhando essa questão, indicam que é provável a chance de êxito nessa demanda e a consequente manutenção da isenção das contribuições sociais e, por esse motivo, nenhuma provisão foi registrada nas demonstrações financeiras. Tal decisão tem sua probabilidade de acerto reforçada pela recente decisão do Supremo Tribunal Federal, com poder para vincular instancias judiciais inferiores e administrativas, no sentido da necessidade de lei complementar para definir requisitos para fruição de imunidade (Ações Diretas de Inconstitucionalidade - ADIs 2028, 2036, 2228 e 2621). A Nota 15 (d) descreve os autos de infração referentes à sua desqualificação como entidade beneficente. (f) Projetos do Programa de Apoio ao Desenvolvimento Institucional do SUS: Com base na Lei nº 12.101 de 27/11/2009, Decreto nº 8.242 de 23/05/2014, Portaria nº 628/SE/MS de 07/08/2014, Portaria nº 2.814 de 24 de dezembro de 2014, a Sociedade celebrou com a União, em 31 de dezembro de 2014, o Termo de Ajuste nº 01/2014 para implantar e executar projetos do Programa de Apoio ao Desenvolvimento Institucional do Sistema Único de Saúde - PROADI-SUS, para o triênio 2015 a 2017, no valor de R$ 775.000. Foram aprovados para execução no referido período 25 projetos, conforme publicação de atos administrativos no Diário Oficial da União de 29 de maio de 2015 (seção 3; páginas 96 a 100), 22/01/2016 (seção 3; página 81), 05 de abril de 2016 (seção 3; página 108) e 16 de maio de 2016 (seção 3; página 110) no valor de R$ 782.549. Atualmente a Sociedade possui 22 projetos aprovados, sendo 7 projetos assistenciais celebrados com gestores locais, dos quais 15 ficaram ativos até 31/12/2016. Em 2016, a Sociedade realizou investimentos nos projetos sociais aprovados pelo Ministério da Saúde e de apoio ao SUS no valor total de R$ 273.956 (2015 - R$ 274.811). Com a regulamentação da Lei nº 12.101/09 pelos decretos e portarias citadas no primeiro parágrafo, foi esclarecido que os recursos despendidos pela entidade de saúde nos projetos de apoio ao SUS não poderão ser inferiores aos valores das isenções das contribuições sociais usufruídas no exercício fiscal imediatamente anterior, limitado a três anos. Os investimentos da Sociedade nos referidos projetos em 2016 e 2015 superaram as isenções fiscais em R$ 4.348 (R$261.036 de Investimentos - R$ 256.688 de Isenções fiscais) e R$ 46.734 (R$ 274.811 de Investimentos - R$ 228.077 de Isenções fiscais), respectivamente. As isenções fiscais gozadas no exercício de 2015 totalizaram R$ 256.688, sendo respectivamente: (i) Cota Patronal INSS e SAT - R$ 180.754; (ii) Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) R$ 67.851: (iii) Programa de Integração Social (PIS) sobre Folha - R$ 8.083.

25. RECUPERAÇÃO DE DESPESAS: A Sociedade mantém parceria com a Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP), através da qual são administrados Unidades Básicas de Saúde (UBS), Assistências Médicas Ambulatórias (AMA), Centro de Atenção Psicossocial e Unidades de Pronto Atendimento. Durante o ano de 2016, Sociedade recebeu da Prefeitura Municipal de São Paulo o montante de R$ 191.484 (2015 - R$ 177.920).

26. SEGUROS: A Sociedade possui um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitá-los, buscando no mercado coberturas compatíveis com seu porte e suas operações. As coberturas contratadas em 2016 são consideradas suficientes pela administração para cobrir eventuais sinistros, com base na natureza de sua atividade, os riscos envolvidos em suas operações e a orientação de seus consultores de seguros, conforme a seguir:

Ramos	Coberturas	Importâncias seguradas
Automóvel	Colisão, incêndio, roubo e furto	722
Riscos operacionais	Edifícios, benfeitorias, maquinismos, móveis e utensílios	1.100.000
Lucros cessantes		583.800
	Transporte de mercadorias inerentes ao ramo de atividade por veículo transportador	500

Adicionalmente, a Sociedade contratou seguros de responsabilidade civil para cobertura dos riscos inerentes à sua atividade e dos administradores.

DIRETORIA ELEITA

Sidney Klajner - Presidente
Marcos Knobel - Vice-presidente
Claudio Mifano - Vice-presidente
Nelson Wolosker - Vice-presidente
Eduardo Zlotnik - Vice-presidente
Sergio Podgaec - Vice-presidente
Gilberto Maktas Meiches - Vice-presidente
Victor Nudelman - Vice-presidente
Marcelo Giovanni Perlman - 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 **Claudia Politanski** - Vice-presidente **Israel Vainboim** - Vice-presidente **Claudio Schvartsman** - Vice-presidente **Nelson Hamerschlak** - Vice-presidente
Mario Fleck **Bernardo Parnes** **Oscar Fernando Pavão dos Santos** **Dominique José Einhorn**

SUPERINTENDÊNCIA

Henrique Sutton de Sousa Neves
Superintendente geral

DIRETORIA FINANCEIRA

Fernando Augusto Rodrigues Leão Filho
Diretor executivo financeiro
Patrícia Leisnock Santos
Gerente de controladoria - CRC 1SP298724/P-3
Edson de Melo
Contador CRC 1SP200665/O-7

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da SBIBHAE no uso de suas competências legais e estatutárias, em reunião nesta data, examinou as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2016. 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, 14 de março de 2017

Alexandre Roberto Ribenboim Fix Andrea Sandro Calabi Charles Siegmund Rothschild Henri Philippe Reichstul Jacob Jacques Gelman

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Diretores e Conselheiros
Sociedade Beneficente Israelita Brasileira - Hospital Albert Einstein

Opinião: Examinamos as demonstrações financeiras da Sociedade Beneficente Israelita Brasileira - Hospital Albert Einstein ("Sociedade"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. 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 2016, 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 do auditor 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. **Ênfase:** Chamamos a atenção para as notas explicativas 15(d) e 24(e) às demonstrações financeiras que descrevem os autos de infração recebidos pela Sociedade com relação a contribuições patronais ao Instituto Nacional da Seguridade Social (INSS). O risco de perda é considerado remoto pela administração e seus consultores jurídicos e, por esse motivo, nenhuma provisão foi registrada nas demonstrações financeiras. Nossa opinião não está ressalvada em virtude desse assunto. **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor:** 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 da Sociedade 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 do auditor 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 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 de uma 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, a 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. • 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 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, 27 de março de 2017

PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Aníbal Manoel Gonçalves de Oliveira
Contador
CRC 1RJ056588/O-8 "S" SP

SERRA NEGRA EMPREENDIMENTOS TURISTICOS S/A

CNPJ 44.846.236/0001-19

Relatório da Diretoria

Srs. Acionistas: Em cumprimento às disposições Legais e Estatutárias, submetemos a apreciação de V.Sas. o Balanço Patrimonial e as Demonstrações do Resultado relativo ao Exercício findo em 31/12/2016.Permanecendo ao inteiro dispor dos Srs. Acionistas para quaisquer informações porventura necessárias.

Balanço Patrimonial

Ativo / Ativo Circulante	2016	2015	Passivo / Passivo Circulante	2016	2015
Disponivel	**515.808,22**	**505.060,33**	**Exigivel**	**141.610,15**	**192.329,96**
Caixa e Bancos	343.912,21	352.079,17	Impostos a Pagar	125.085,18	176.079,34
Valor a Recuperar e Adiantamento	131.608,20	112.693,35	Contas a Pagar	16.524,97	16.250,62
Depositos Judiciais	40.287,81	40.287,81	IRPJ e CSLL a Recolher	-	-
Não Circulante			**Patrimonio Liquido**	**131.615,21**	**131.615,21**
Investimentos	**1.741,84**	**1.741,84**	Capital Social	131.000,00	131.000,00
Investimentos Fiscais	1.741,84	1.741,84	Reserva de Capital	615,21	615,21
Imobilizado	**222.635,81**	**232.734,07**	**Reserva de Lucros**	**466.960,51**	**415.591,07**
Miniférico	351.802,88	347.670,32	Reserva de Lucros	415.591,07	415.591,07
Utensilio/Ferramentas/Acess	95.537,24	91.457,24	Prejuizo Exercicio	-	-
Depreciação Acumulada	(224.704,31)	(206.393,49)	Lucro Disposição AGO	51.369,44	-
Total do Ativo	**740.185,87**	**739.536,24**	**Total do Passivo**	**740.185,87**	**739.536,24**

Notas explicativas

1) Demonstrações Financeiras foram elaboradas em conformidade com normas estabelecidas na Lei no. 11.638/07 e práticas contábeis adotadas no Brasil.Não Houve lançamentos com base em métodos e critérios diferentes dos prescritos pela legislação tributária. **2)** Principais Praticas Contábeis-a)Aplicações Financeiras foram registradas em conta de investimentos diversos e são registrados pelo valor de custo. **b)** Imobilizado está registrado ao custo de compra e as depreciações foram calculas às taxas permitidas. **3)** Não há - empresas coligadas. **4)** Deposito Judicial refere-se a ações de restituição de impostos junto a Receita Federal Processos de no.13/05 e153/06. **5)** Capital Social 131.000 ações nominativas R$.1.00 cada. **6)** Observada a NBC 19.41.

Demonstração do Valor Acumulado	2016	2015
Receitas Brutas	1.027.125,72	1.033.391,24
Insumos Adicionado Terceiros		
Energia Eletrica	(32.553,86)	(30.509,95)
Manutenção	(196.759,90)	(154.222,01)
Variação Adicionado Liquido Produzido	**797.811,96**	**848.659,28**
Receitas financeiras	28.813,09	19.206,71
Variação Adicionado a Distribuir	**826.625,05**	**867.865,99**
Salarios e Encargos	(534.658,42)	(488.740,86)
Pessoal terceirizado	(35.810,81)	(48.832,83)
Tributos Federais Estado e Municipais	(204.786,38)	(193.144,69)
Lucro a Disposição da AGO	51.369,44	137.147,61

Resultado do Exercicio	2016	2015
Receita Bruta de Vendas e Serviços	1.027.125,72	1.033.391,24
Impostos Incidentes sobre vendas e Serviços	145.326,43	145.954,47
Receita Operacional Liquida	881.799,29	887.436,77
Despesas Administrativas	(139.431,91)	(100.095,98)
Despesas Tributárias	(43.238,01)	(2.880,46)
Despesas com Pessoal	(485.509,17)	(449.002,34)
Despesas Gerais	(174.841,91)	(173.207,33)
Receitas Aplicações Financeiras	28.813,09	19.206,71
Resultado do Exercicio	67.591,38	180.457,37
Contribuição Social	6.083,23	16.241,16
Imposto de Renda	10.138,71	27.068,60
Lucro a Disposição A.G.O	51.369,44	137.147,61
Dividendo por Ação	0,40	1,04

Demonstração do Fluxo de Caixa	2016
Caixa das Atividades Operacionais: Resultado do Exercicio	51.369,44
Variações Ativos/Passivos: Aumento créditos a terceiros	(18.914,85)
Diminuição Imobilizado	10.098,26
Diminuição Deposito Judiciais	-
Diminuição Contas a Pagar	(50.719,81)
Valor Aplicado na Atividade Operacionais	(8.166,96)
Diminuição nas Disponibilidades	(8.166,96)
Caixa e Equivalentes	
No Inicio do Periodo	352.079,17
No Final do Periodo	343.912,21

Parecer do Conselho: Os membros do Conselho Fiscal em obediência aos Estatutos e na forma da Lei, depois de terem examinado o Balanço Patrimonial e as demais demonstrações contábeis do Exercício findo em 31/12/2016 tendo encontrado em ordem são de parecer a merecer a aprovação da Assembleia Geral Ordinária. Serra Negra 31 de Janerio de 2017. (a) **Alcides Marchi Menegatti;** (a) **Elza Ganem Dib;** (a) **Irineu Saragiotto.**

Maria Elizabete Mendes de Toledo Bulk - Presidente - CPF 963.427.308-49 • **Sr. Fernando Antonio Pacini Ricci** - Diretor - CPF 014.839.788-34
Claudio Fernando Lugli - Contador - CRC-1SP141364/O-0 - CPF 102.705.358-02

autoridade certificadora oficial imprensaoficial GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO — GOVERNO DO ESTADO SÃO PAULO Secretaria de Governo — documento assinado digitalmente

A IMPRENSA OFICIAL DO ESTADO SA garante a autenticidade deste documento quando visualizado diretamente no portal www.imprensaoficial.com.br quinta-feira, 30 de março de 2017 às 00:24:43.

SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA - HOSPITAL ALBERT EINSTEIN

CNPJ 60.765.823/0001-30

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

INTRODUÇÃO

A Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein (Einstein) foi fundada pela comunidade judaica da cidade de São Paulo em 4 de junho de 1955 e, desde então, exerce um papel importante para diversos públicos e comunidades nos Sistemas Único de Saúde (SUS) e de Saúde Suplementar. O Einstein atua na prestação de serviços de assistência no ensino e na pesquisa relacionada à Saúde, bem como desenvolvimento de atividades filantrópicas. Na assistência à saúde tem atividades no segmento de medicina diagnóstica, atenção primária, pronto atendimento e hospitalar. Em 2017, o Einstein deu continuidade as suas atividades, bem como o desenvolvimento de iniciativas voltadas à melhoria da qualidade, segurança, redução de desperdícios e efetividade de processos. O Einstein possuía cerca de 330 mil usuários ativos atendidos no Sistema Suplementar e cerca de 1,0 milhão com acesso pelo SUS. Os atendimentos são realizados por 13,2 mil colaboradores e 8,8 mil médicos credenciados.

	Ano 2017					
Estrutura	Saúde Suple-mentar	Δ 17/16	Sistema Único de Saúde (SUS)	Δ 17/16	Total	Δ 17/16
Hospital	1	0,0%	2	0,0%	3	0,0%
Leitos	627	-0,5%	416	2,0%	1.043	0,5%
Salas de cirurgia	40	0,0%	15	0,0%	55	0,0%
Unidades Ambulatoriais	6	0,0%	22	0,0%	28	0,0%
Produção						
Paciente-dia (mil)	181,6	-2,3%	155,6	5,6%	337,2	1,2%
Saídas (mil)	52,7	0,8%	25,7	0,8%	78,4	0,8%
Pacientes cirúrgicos	32.433	-0,6%	9.223	5,5%	41.656	0,7%
Partos	4.501	4,8%	8.680	10,4%	13.181	8,4%
Exames (mil)	5.356,7	0,4%	2.707,4	7,2%	8.064,1	2,6%
Atendimentos no Pronto Atendimento (mil)	339,8	1,2%	598,6	40,4%	938,5	23,2%
Consultas ambulatoriais (mil)	348,9	-11,4%	629,5	-6,2%	978,4	-8,2%

DESTAQUES DO ANO

- Encerramento do triênio (2015-2017) do Programa de Apoio ao Desenvolvimento Institucional do Sistema Único de Saúde (PROADI-SUS), em parceria com o Ministério da Saúde, Secretarias Estadual e Municipal de Saúde de São Paulo, em que foram desenvolvidos 25 projetos nos quais foram aplicados R$ 791,9 milhões no triênio e R$ 243,1 milhões no ano de 2017;
- Investimentos de R$ 363,7 milhões em expansão e atualização de ativos;
- Implantação do sistema de gestão hospitalar Cerner, com investimento de R$ 206,7 milhões;
- Inauguração da Eretz.bio, uma incubadora para fomentar o empreendedorismo e inovação em saúde;
- Início da implantação de um novo modelo ambulatorial na Clínica Cuidar, com acesso voltado aos colaboradores.

MERCADO

A crise econômica dos últimos anos tem afetado o nível de emprego do País, com impactos tanto na Saúde Suplementar como no SUS. Dados preliminares da Agência Nacional de Saúde Suplementar (ANS) mostram que a Saúde Suplementar encerrou o ano de 2017 com 47,3 milhões de beneficiários de planos médico-hospitalares, uma redução de 0,6% em relação ao mesmo período do ano anterior. A redução dos últimos anos nos beneficiários com acesso à Saúde Suplementar aumentou a procura pelos serviços do SUS, o que dificultou o atendimento das demandas da população, num momento em que os governos sofreram uma frustação de arrecadação de receitas. Para 2018, existe a expectativa de um crescimento em torno de 2,5% do Produto Interno Bruto. O consumo deve seguir positivamente influenciado pelo menor endividamento das famílias, melhorias na geração de emprego formal e maior concessão de crédito ao consumidor, mas a incerteza sobre a continuidade da agenda de reformas poderá colocar em risco o ritmo do crescimento, em particular se a retirada de estímulos monetários globais se intensificarem. A inflação deve seguir em níveis baixos, permitindo níveis historicamente menores da taxa de juros. Para a Saúde Suplementar, o impacto da recuperação econômica deverá ser mais lento, pois as operadoras de planos de saúde têm tido dificuldade de repassar o aumento da sinistralidade e dos custos correspondentes aos contratantes. O SUS deverá sofrer o impacto do desequilíbrio entre a demanda e a disponibilidade de recursos em função dos déficits públicos.

RESULTADOS FINANCEIROS

A Receita Líquida atingiu R$ 2.726,6 milhões, um crescimento de 8,2% sobre o ano anterior, reflexo da melhoria do mix com o crescimento dos atendimentos oncológicos e cirúrgicos. Os Custos e Despesas Operacionais foram de R$ 2.498,4 milhões, impactado pelo início da amortização do sistema Cerner e depreciação de outros ativos. O Resultado Operacional Líquido foi de R$ 228,2 milhões, 3,6% superior ao do ano anterior. O Superávit do Exercício foi de R$ 255,5 milhões, 1,3% menor do que o ano anterior em função do menor resultado financeiro, reflexo da queda da taxa de juros. O Lucro Antes de Juros, Impostos, Depreciação e Amortização (LAJIDA) atingiu R$ 376,1 milhões, um crescimento de 10,3% sobre o ano anterior.

QUALIDADE, SEGURANÇA E MEIO-AMBIENTE

A XIX Exposição da Qualidade contou com a participação de 400 projetos em 10 categorias, tendo sido premiadas 27 equipes de trabalho. Foram concluídos 109 projetos *Lean Six Sigma*, destacando-se melhorias na produtividade dos exames de imagem, na ampliação do serviço de coleta domiciliar, na mitigação de riscos estruturais, operacionais e ambientais para os equipamentos de alto valor agregado e no fluxo de faturamento de contas hospitalares. Foi realizado o 3º Fórum Latino-Americano de Qualidade e Segurança do Paciente, em parceria com o *Institute for Healthcare Improvement* (IHI) com 2.662 participantes de diversos países e continentes, 110 horas de palestras e 89 palestrantes de 9 países. As visitas de segurança chamadas de *Safety Huddles*, para a discussão diária dos problemas e riscos foram ampliadas para diversas áreas do hospital e passaram a ter a participação de diretores. O número de eventos adversos catastróficos reduziu-se em 68% e de eventos adversos graves em 55%. Em 11 meses do ano não houve casos de infecção de trato urinário associado a cateter vesical. Foi instituído o Curso de Formação em Segurança do Paciente, com a certificação de 51 colaboradores e foram criados os Comitês Locais de Segurança do Paciente.

Segurança do Colaborador

O Einstein trabalhou em 6 projetos relacionados com as principais causas de acidentes de trabalho: comportamento seguro; segurança ao caminhar, segurança no trajeto; gestão de riscos ocupacionais; gestão de atividades de risco e incidentes biológicos. Essas ações contribuíram para reduções de 53% na taxa dos incidentes com afastamento, 17% nos incidentes de trajeto e 46% dos Incidentes Biológicos, todos em relação ao ano anterior. Os treinamentos alcançaram mais de 15 mil colaboradores e prestadores de serviços. O Einstein tornou-se a 1ª Instituição de Saúde no Brasil signatária da Campanha Mundial Vision Zero - Compromisso Internacional em busca do Dano Zero, recebeu o Prêmio Proteção Brasil 2017 na Categoria Formação e Comunicação SST como reconhecimento pelos esforços na melhoria da segurança do colaborador.

Meio Ambiente

O Einstein recebeu a recertificação na ISO 14001, e foram formados 40 auditores internos na nova versão da norma, com 960 horas de treinamento. Foi concluído o Projeto *Change Belt* voltado ao Processo de Gestão dos Requisitos Legais Ambientais. Na gestão ambiental, houve reduções no descarte de resíduos comuns (-8,7%) e infectantes (-8,4%), aumento na geração de resíduos recicláveis (+13,2%), na emissão de gases de efeito estufa (+12,9% em Frota Própria e Óleo Diesel) e associadas ao consumo de Óxido Nitroso (+1,1%). Houve reduções de água (-3,4%) e gás natural (-5,6%), mas discreto crescimento no consumo de energia elétrica (+0,4%).

ENSINO E PESQUISA

Foi o segundo ano do curso de Graduação em Medicina e teve a entrada de mais 100 alunos, totalizando 197. O número de residentes atingiu 184, um crescimento de 10,8% sobre o ano anterior, a Escola Técnica matriculou 713 alunos, um crescimento de 3,6% sobre o ano anterior e a Graduação em Enfermagem atingiu 246 alunos, com o início de uma nova turma de 50 alunos no 2º semestre. O número de alunos matriculados nos cursos de Pós-Graduação *lato sensu* foi de 4.002, um crescimento de 9,1% sobre o ano anterior. O Ensino a Distância fechou o quarto ano de operação com 5.710 alunos, um crescimento de 62% em relação a 2016. O Mestrado Profissional em enfermagem conta com 33 alunos e a Pós Graduação *stricto sensu* com 117 alunos. Os Eventos realizados durante o ano contaram com 14.532 participantes, um crescimento de 15,7%. O número de horas de treinamento por colaborador foi de 44 horas. O número de citações de trabalhos científicos atingiu 2.606, um crescimento de 94%. Foram aprovados 262 novos projetos de pesquisa e há 559 em andamento.

INOVAÇÃO

Foi inaugurada a Eretz.bio, uma incubadora para fomentar o empreendedorismo e inovação em saúde. O espaço, localizado na Vila Mariana, tem capacidade para abrigar até 15 *startups* simultaneamente, oferecendo infraestrutura completa de escritório e acesso a estrutura laboratorial diferenciada, além de atividades, palestras e *workshops* voltados ao setor de saúde. Como estratégia, inúmeros projetos têm sido desenvolvidos no conceito de inovação aberta. Neste sentido, mais de 1.000 startups já procuraram o Einstein, cerca de 500 foram avaliadas presencialmente e 15 parcerias estabelecidas, envolvendo cooperação técnica, co-desenvolvimento de produtos, pesquisa clínica e investimentos.

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO - Em milhares de reais

Ativo	2017	2016
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 6)	4.292	3.093
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado (Nota 7)	602.795	658.094
Contas a receber de clientes (Nota 8)	537.808	531.592
Estoques (Nota 9)	69.427	62.093
Adiantamentos a empregados	11.096	11.870
Outros ativos	19.717	63.732
	1.245.135	1.330.474
Não circulante		
Ativos financeiros mantidos até o vencimento (Nota 7)	159.515	14.151
Contas a receber de clientes (Nota 8)	1.373	2.990
Depósitos judiciais (Nota 17)	83.570	85.928
Imóveis disponíveis para venda	3.589	4.075
Outros ativos	20.805	3.970
Intangível (Nota 10)	233.510	205.455
Imobilizado (Nota 11)	1.802.892	1.615.207
	2.305.254	1.931.776
Total do ativo	3.550.389	3.262.250

Passivo e patrimônio líquido	2017	2016
Circulante		
Financiamentos (Nota 12)	48.468	36.870
Fornecedores (Nota 13)	197.994	180.859
Obrigações com pessoal e encargos sociais (Nota 14)	229.939	215.115
Projetos designados (Nota 15)	21.062	14.579
Adiantamentos - receitas a apropriar (Nota 16)	10.453	10.300
Adiantamentos de clientes	9.826	8.071
Outras contas a pagar	8.998	1.179
	526.740	466.973
Não circulante		
Financiamentos (Nota 12)	246.660	293.949
Adiantamentos - receitas a apropriar (Nota 16)	52.564	26.808
Provisão para contingências (Nota 17)	12.109	12.692
Projetos designados (Nota 15)		5.004
	311.333	338.453
Total do passivo	838.073	805.426
Patrimônio social	2.456.824	2.198.032
Superávit acumulado	255.492	258.792
Patrimônio líquido (Nota 18)	2.712.316	2.456.824
Total do passivo e patrimônio líquido	3.550.389	3.262.250

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO - Em milhares de reais

	2017	2016
Receitas operacionais		
Atividade hospitalar e de medicina diagnóstica (Nota 19)	2.529.563	2.358.351
Atividade de ensino e pesquisa (Nota 20)	111.391	89.792
Outras receitas operacionais (Nota 21)	85.639	71.810
	2.726.593	2.519.953
Despesas operacionais		
Medicamentos, descartáveis, materiais e outros (Nota 22)	(576.631)	(569.876)
Pessoal, encargos sociais, benefícios e terceiros (Nota 23)	(1.675.155)	(1.558.932)
Despesas gerais (Nota 24)	(187.578)	(201.999)
Provisão para Programa de Apoio ao Desenvolvimento Institucional - SUS (Nota 27)	(51.081)	4.348
Depreciação e amortização (Nota 10 e 11)	(147.956)	(120.931)
Reparos e conservação de bens	(46.213)	(43.875)
Recuperação de despesas (Nota 28)	186.180	191.484
	(2.498.434)	(2.299.781)
Superávit operacional	228.159	220.172
Resultado financeiro (Nota 25)		
Receitas financeiras	72.612	96.103
Despesas financeiras	(45.279)	(57.483)
	27.333	38.620
Superávit do exercício	255.492	258.792

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO SOCIAL

Em milhares de reais

	Patrimônio social	Superávit acumulado	Total
Em 31 de dezembro de 2015	1.973.471	224.561	2.198.032
Incorporação do superávit acumulado	224.561	(224.561)	
Superávit do exercício		258.792	258.792
Em 31 de dezembro de 2016	2.198.032	258.792	2.456.824
Incorporação do superávit acumulado	258.792	(258.792)	
Superávit do exercício		255.492	255.492
Em 31 de dezembro de 2017 (Nota 18)	2.456.824	255.492	2.712.316

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO - Em milhares de reais

	2017	2016
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Superávit do exercício	255.492	258.792
Ajustes para reconciliar o superávit do exercício com o caixa		
Depreciação e amortização	147.956	120.931
Valor residual do ativo permanente baixado	2.051	574
Juros e variações monetárias provisionados sobre financiamentos	1.211	16.256
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e glosas	21.310	42.583
Provisão para estoques obsoletos	939	993
Provisão para contingências	7.601	13.253
Provisão para remuneração variável e outros	74.086	67.349
Provisão para programa de apoio ao desenvolvimento - SUS	39.081	(4.348)
	549.727	516.383
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes		
Contas a receber de clientes	(25.909)	(86.082)
Estoques	(8.273)	24.799
Adiantamento a empregados	774	(1.564)
Depósitos judiciais	2.359	(14.500)
Outros ativos	27.180	(8.064)
Imóveis disponíveis para venda	486	
Fornecedores	17.135	35.566
Obrigações com pessoal e encargos sociais	(59.262)	(41.237)
Projetos designados	(37.602)	4.540
Adiantamentos de clientes	1.755	(2.693)
Adiantamentos - receitas a apropriar	25.909	10.363
Provisões para contingências (pagamentos)	(8.184)	(14.711)
Outras contas a pagar	7.820	(1.625)
Caixa gerado pelas atividades operacionais	493.915	421.175
Juros pagos	(28.558)	(40.436)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	465.357	380.739
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Aumento (redução) dos ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado	55.299	(33.205)
Aumento (redução) dos ativos financeiros mantidos até o vencimento	(145.364)	(4.491)
Aquisição de Imobilizado e intangível	(365.747)	(307.769)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(455.812)	(345.465)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Captações de financiamentos	15.633	
Pagamentos de financiamentos	(23.979)	(39.712)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(8.346)	(39.712)
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	1.199	(4.438)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3.093	7.531
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	4.292	3.093

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1 INFORMAÇÕES GERAIS: 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, prestando serviços por meio de unidades médico-hospitalares e ambulatoriais e realizando atividades de ensino e pesquisa, com permanente compromisso com a qualidade e excelência. A Sociedade tem também forte atuação no desenvolvimento social através de projetos, na assistência à saúde, convênios e parcerias com a Secretaria Municipal de Saúde de São Paulo, Secretaria Estadual de Saúde de São Paulo e Ministério da Saúde, bem como o atendimento de necessidades de comunidades específicas. A emissão dessas demonstrações financeiras foi aprovada pela Diretoria Eleita e Mesa Diretora da Sociedade em 26 de março de 2018.

2 RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS: As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo disposição em contrário. **2.1 Base de preparação e apresentação:** As demonstrações financeiras foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo as disposições da Resolução do Conselho Federal de Contabilidade 2015/ITG 2002 (R1), que alterou a Interpretação Técnica Geral (ITG) 2002 - "Entidade sem Finalidade de Lucros", considerando o custo histórico como base de valor apurado no caso dos ativos financeiros disponíveis para venda e ativos e passivos financeiros para refletir a mensuração ao valor justo. A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Sociedade no processo de aplicação das políticas contábeis. As áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como aquelas cujas premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 3. **2.2 Caixa e equivalentes de caixa:** Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez com vencimentos originais de três meses ou menos, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor. **2.3 Ativos financeiros: 2.3.1 Classificação:** A Sociedade classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: Mensurados ao valor justo por meio do resultado, empréstimos e recebíveis e mantidos até o vencimento. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial. **(a) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:** Os ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação. Um ativo financeiro é classificado nessa categoria se foi adquirido, principalmente, para fins de venda no curto prazo. Os ativos dessa categoria são classificados como ativos circulantes. **(b) Empréstimos e recebíveis:** Os empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São apresentados como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes). Os empréstimos e recebíveis da Sociedade compreendem "Contas a receber de clientes", "Demais contas a receber", "Depósitos judiciais" e "Caixa e equivalentes de caixa". **(c) Ativos mantidos até o vencimento:** São ativos financeiros adquiridos com a intenção e capacidade financeira para sua manutenção em carteira até o vencimento. São avaliados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos auferidos em contrapartida ao resultado do exercício, usando o método da taxa de juros efetiva. **2.3.2 Reconhecimento e mensuração:** As compras e as vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação. Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa dos investimentos tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Sociedade tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios da propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis e ativos mantidos até o vencimento são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado são apresentados na demonstração do resultado em "Resultado Financeiro", no período em que ocorrem. Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de compra. Se o mercado de um ativo financeiro (e de títulos não listados em Bolsa) não estiver ativo, a Sociedade estabelece o valor justo através de técnicas de avaliação. Essas técnicas incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros, referência a outros instrumentos que são substancialmente similares, análise de fluxos de caixa descontados e modelos de precificação de opções que fazem o maior uso possível de informações geradas pelo mercado e contam o mínimo possível com informações geradas pela administração da própria Sociedade.

continua→☆

imprensaoficial GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO SELO DE AUTENTICIDADE

Página do Diário Oficial certificada pela Imprensa Oficial do Estado de São Paulo em 27/03/2018 09:12:37.
Nº de Série do Certificado: 2121938ADB6794C1D4B881C30BF37B9C1D3D2F1A
[Ticket: 27249942] - www.imprensaoficial.com.br

continuação

SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA - HOSPITAL ALBERT EINSTEIN

CNPJ 60.765.823/0001-30

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 - Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2.3.3 Compensação de instrumentos financeiros: Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é reportado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há uma intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de inadimplência, insolvência ou falência da Sociedade ou da contraparte. **2.4 *Impairment* de ativos financeiros mensurados ao custo amortizado:** A Sociedade avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que o ativo financeiro ou o grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridos somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável. O montante da perda por *impairment* é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se um empréstimo ou investimento mantido até o vencimento tiver uma taxa de juros variável, a taxa de desconto para medir uma perda por *impairment* é a atual taxa efetiva de juros determinada de acordo com o contrato. Como um expediente prático, a Sociedade pode mensurar o *impairment* com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável. Se, num período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão da perda por *impairment* reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado. No decorrer do exercício, a Sociedade avaliou os ativos financeiros e não encontrou evidência objetiva que levasse estes ativos ao teste de *impairment*, exceto pela provisão para créditos de liquidação duvidosa apresentada na Nota 8. **2.5 Contas a receber de clientes:** As contas a receber de clientes correspondem aos valores a receber de clientes pela prestação do serviço no curso normal das atividades da Sociedade. Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante. As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para crédito de liquidação duvidosa e glosas ("PCLD" ou *impairment*). Na prática, a Sociedade efetua análise de sua carteira de recebíveis para determinação dos valores de provisão, quando existe uma evidência objetiva de que a administração da Sociedade não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. Portanto, são normalmente reconhecidas ao valor faturado e a faturar, ajustados pela provisão para *impairment*, se necessária. **2.6 Estoques:** Os estoques são demonstrados ao custo ou ao valor líquido de realização, dos dois o menor. O método de avaliação de estoques é o da média ponderada móvel e, em geral, compreendem os materiais de utilização na operação da Sociedade (materiais hospitalares, medicamentos, materiais de consumo, etc.). O valor líquido de realização é o preço de venda estimado no curso normal dos negócios, menos os custos estimados necessários para efetuar a venda e a provisão para estoques obsoletos (*impairment*) que possuem lenta movimentação (180 dias sem giro). **2.7 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. **2.8 Depósitos judiciais:** Existem situações em que a Sociedade questiona a legitimidade de determinados passivos ou ações movidas contra si. Por conta desses questionamentos, por ordem judicial ou por decisão da própria administração, os valores em questão podem ser depositados em juízo, sem que haja a caracterização da liquidação do passivo. Os depósitos judiciais estão apresentados no realizável a longo prazo, e atendem a definição de ativo financeiro (direito contratual de receber caixa), são classificados na categoria de empréstimos e recebíveis e mensurados pelo custo amortizado, isto é, atualizados monetariamente pela taxa básica de juros (SELIC) e índice de correção da poupança. A atualização monetária é reconhecida de acordo com sua natureza e apresentada no grupo de receitas ou despesas financeiras. **2.9 Ativos não circulantes mantidos para venda:** Os ativos não circulantes são classificados como ativos mantidos para venda quando seu valor contábil for recuperável, principalmente, por meio de uma venda e quando essa venda for praticamente certa. Estes são avaliados pelo menor valor entre o valor contábil e o valor justo, menos os custos de venda. A Sociedade eventualmente recebe doações de imóveis com características residenciais, os quais depois de concretizada a transferência legal e física do bem, são prontamente disponibilizados para venda, e quando vendidos, os respectivos recursos são aplicados integralmente na manutenção dos objetivos da Sociedade, uma vez que fatores como a localização e característica física do imóvel, inviabilizam a transformação do mesmo para compor a operação da Sociedade. **2.10 Ativos intangíveis - *Software:*** As licenças de *software* são capitalizadas com base nos custos incorridos para adquirir *software* e fazer com que eles estejam prontos para ser utilizados. Esses custos são amortizados durante sua vida útil estimada de três a quinze anos. Os custos associados à manutenção de *software* são reconhecidos como despesa, conforme incorridos. Os custos de desenvolvimento que são diretamente atribuíveis ao projeto e aos testes de produtos de *software* identificáveis e exclusivos, controlados pela Sociedade, são reconhecidos como ativos intangíveis. Os custos diretamente atribuíveis, que são capitalizados como parte do produto de *software*, incluem os custos com empregados alocados no desenvolvimento de *software* e uma parcela adequada das despesas diretas aplicáveis. Outros gastos de desenvolvimento que não atendam aos critérios de capitalização são reconhecidos como despesa, conforme incorridos. Os custos de desenvolvimento previamente reconhecidos como despesa não são reconhecidos como ativo em períodos subsequentes. Os custos de desenvolvimento de *software* reconhecidos como ativos são amortizados durante sua vida útil estimada, não superior a quinze anos. **2.11 Imobilizado:** Terrenos e edificações compreendem, principalmente, unidades hospitalares, unidades ambulatoriais, de ensino e escritórios. O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos a depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição ou de construção dos itens. O custo histórico também inclui os custos dos encargos sobre financiamentos tomados para a construção do imobilizado e que são capitalizados durante o período necessário para executar e preparar o ativo para o uso pretendido. Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados ao item e que o custo do item possa ser mensurado com segurança. 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. 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 segue:

Classe	2017	2016
Edificações	8 a 60	8 a 60
Máquinas e Equipamentos	15 a 30	15 a 30
Instalações	7 a 25	7 a 25
Equipamentos Médicos	2 a 17	2 a 17
Móveis e Utensílios	8 a 15	8 a 15
Equipamentos Laboratoriais/Medição	8 a 12	8 a 12
Equipamentos de Informática	5 a 12	5 a 12
Veículos	10	10
Instrumentais	4	4

Historicamente a Sociedade não efetua a alienação de seus principais itens do imobilizado, senão quando se tornam inservíveis. 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 (Nota 2.12). Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o valor contábil e são reconhecidos em "Outras receitas operacionais" na demonstração do resultado. **2.12 *Impairment* de ativos não financeiros:** Os ativos que estão sujeitos a amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, o qual representa o maior valor entre o valor justo de um ativo menos seus custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGCs)). Os ativos não financeiros que tenham sofrido *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data do balanço. **2.13 Contas a pagar aos fornecedores:** As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante. Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado. **2.14 Financiamentos:** Os financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os financiamentos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros. Os financiamentos são classificados como passivo circulante, a menos que a Sociedade tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço. **2.15 Benefícios a empregados: (a) Benefícios pós-emprego:** A Sociedade não possui planos de pensão ou outras obrigações pós-aposentadoria e reconhece os custos de demissões quando do encerramento do vínculo empregatício de funcionários. **(b) Remuneração variável:** O reconhecimento da remuneração variável ou prêmio é efetuado quando do encerramento do exercício, momento em que o valor pode ser mensurado de maneira confiável pela Sociedade, *vis-a-vis* as metas estabelecidas pela administração, estando apresentado na rubrica "Obrigações com pessoal e encargos sociais". **2.16 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 incorridos. **2.17 Provisões:** As provisões são reconhecidas quando a Sociedade tem simultaneamente uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos já ocorridos, é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. As provisões não incluem as perdas operacionais futuras. As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa de desconto que reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira. **2.18 Patrimônio líquido:** A Sociedade aplica integralmente, na forma da legislação aplicável, seus recursos na manutenção de seus objetivos, conforme divulgado e apresentando na demonstração das mutações do patrimônio líquido. **2.19 Reconhecimento de receita:** 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 e descontos. A Sociedade reconhece a receita quando o seu valor pode ser mensurado com segurança, conforme descrição a seguir. A Sociedade baseia suas estimativas em resultados históricos, levando em consideração o tipo de cliente, o tipo de transação e as especificações de cada prestação de serviços. **(a) Prestação de serviços - atividade hospitalar de medicina diagnóstica e de ensino:** A receita pela prestação de serviços é reconhecida tendo como base a execução dos serviços realizados até a data-base do balanço, compreendendo parcelas já faturadas e outras a faturar pelos serviços prestados. **(b) Outras receitas operacionais:** Outras receitas são substancialmente provenientes de estacionamento, aluguéis e doações. As outras receitas operacionais são reconhecidas no período da efetivação das doações e/ou no período em que os serviços são prestados. **(c) Receitas financeiras:** A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método de taxa efetiva de juros. **2.20 Conversão em moeda estrangeira transações e saldos:** 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.

3 ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS CONTÁBEIS CRÍTICOS: A Sociedade faz estimativas e estabelece premissas com relação ao futuro, baseada na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício estão divulgadas abaixo. **(a) Redução ao valor recuperável de contas a receber:** A provisão para redução ao valor recuperável destes créditos é constituída em montante considerado suficiente para cobrir as prováveis perdas em sua realização. A política contábil para estabelecer a provisão requer a análise individual das faturas de clientes inadimplentes em relação às medidas de cobrança adotadas por departamento responsável, e de acordo com o estágio de cobrança, é estimado um montante de provisão a ser constituída, que pode representar um percentual do título de acordo com o histórico ou sua totalidade. **(b) Provisão para contingências tributárias, cíveis e trabalhistas:** A Sociedade é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais que representem 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. A administração acredita que essas provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas estão corretamente apresentadas nas demonstrações financeiras. **(c) Vida útil estimada dos bens imobilizados:** A Sociedade utiliza uma vida útil estimada para calcular e registrar a depreciação aplicada em seus ativos imobilizados. A Sociedade realiza anualmente avaliações de vida útil aplicada em seus ativos imobilizados e efetua mudanças na vida útil caso identifique mudanças significativas ou alterações nas circunstâncias em que as estimativas se baseiam.

4 GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO: 4.1 Fatores de risco financeiro: 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 as 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. Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, a Sociedade não possuía financiamentos ou outros passivos e ativos em montantes relevantes denominados em moedas estrangeiras. **(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). **(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 seus negócios, principalmente no tocante ao atendimento aos convênios médicos e pacientes particulares. Face à atividade, 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 (Banco Safra S.A., Banco Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A. e Sulamérica Investimentos DTVM S.A.), buscando equilíbrio entre o risco de insolvência e a maximização dos rendimentos. Tais aplicações refletem as condições usuais de mercado nas datas dos balanços. **(c) Risco de liquidez:** A previsão de fluxo de caixa é realizada de forma regular pela administração para assegurar que a Sociedade tenha caixa suficiente para atender às suas necessidades operacionais. A tabela abaixo analisa os passivos financeiros por seus valores nominais (não descontados) não derivativos da Sociedade, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até à data contratual do vencimento.

	Menos de um ano (i)	Entre um e dois anos (i)	Entre dois e cinco anos (i)	Acima de cinco anos (i)
Em 31 de dezembro de 2017				
Financiamentos (Nota 12)	48.468	43.661	83.451	119.548
Fornecedores e outras obrigações (ii)	197.994			
Em 31 de dezembro de 2016				
Financiamentos (Nota 12)	36.870	52.675	203.808	37.466
Fornecedores e outras obrigações (ii)	180.859			

(i) As faixas de vencimento apresentadas não são determinadas pela norma, e sim baseadas na escolha da Sociedade. (ii) A análise dos vencimentos aplica-se somente aos instrumentos financeiros e, portanto, não estão incluídas as obrigações decorrentes de legislação. **4.2 Gestão de patrimônio social:** Os objetivos da Sociedade ao administrar seu patrimônio social são os de salvaguardar a continuidade das operações para a manutenção de seus objetivos sociais. A Sociedade monitora o patrimônio social com base na 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. Do total da dívida bruta (R$ 295.128), deduzido do saldo de caixa e equivalentes de caixa, dos ativos financeiros a valor justo e mantidos até o vencimento de R$ 766.602, resulta em uma posição positiva de R$ 471.474 para a Sociedade, em 31 de dezembro de 2017 (2016 positiva de R$ 344.519). **4.3 Estimativa do valor justo:** Pressupõe-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores pelo valor contábil, menos a perda (*impairment*), estejam próximos de seus valores justos. O valor justo dos passivos financeiros, para fins de divulgação, é estimado mediante o desconto dos fluxos de caixa contratuais futuros pela taxa de juros vigente no mercado, que está disponível para a Sociedade para instrumentos financeiros similares. O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos (como títulos mantidos para negociação e disponíveis para venda) é baseado nos preços de mercado, cotados na data do balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

5 INSTRUMENTOS FINANCEIROS POR CATEGORIA:

	Empréstimos e recebíveis	Ativos ao valor justo por meio do resultado	Ativos mantidos até o vencimento	Total
31 de dezembro de 2017				
Ativos, conforme o balanço patrimonial				
Depósitos judiciais	83.570			83.570
Contas a receber de clientes, excluindo pagamentos antecipados (*)	537.808		1.373	539.181
Ativos financeiros mensurados a valor justo através do resultado		602.795	159.515	762.310
Caixa e equivalentes de caixa	4.292	—	—	4.292
	625.670	602.795	160.888	1.389.353

(*) Os pagamentos antecipados estão excluídos do saldo "Contas a receber de clientes", uma vez que essa análise é exigida somente para instrumentos financeiros.

	Outros passivos financeiros
31 de dezembro de 2017	
Passivo, conforme o balanço patrimonial	
Financiamentos	295.128
Fornecedores, excluindo obrigações legais (*)	197.994
	493.122

(*) As obrigações decorrentes da legislação estão excluídas do saldo de fornecedores, uma vez que essa análise é exigida somente para instrumentos financeiros.

	Empréstimos e recebíveis	Ativos ao valor justo por meio do resultado	Ativos mantidos até o vencimento	Total
31 de dezembro de 2016				
Ativos, conforme o balanço patrimonial				
Depósitos judiciais	85.928			85.928
Contas a receber de clientes, excluindo pagamentos antecipados (*)	531.592		2.990	534.582
Ativos financeiros mensurados a valor justo através do resultado		658.094	14.151	672.245
Caixa e equivalentes de caixa	3.093			3.093
	620.613	658.094	17.141	1.295.848

(*) Os pagamentos antecipados estão excluídos do saldo "Contas a receber de clientes", uma vez que essa análise é exigida somente para instrumentos financeiros.

	Outros passivos financeiros
31 de dezembro de 2016	
Passivo, conforme o balanço patrimonial	
Financiamentos	330.819
Fornecedores, excluindo obrigações legais (*)	180.859
	511.678

(*) As obrigações decorrentes da legislação estão excluídas do saldo de fornecedores, uma vez que essa análise é exigida somente para instrumentos financeiros.

6 CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA:

	2017	2016
Recursos em bancos e em caixa	4.292	3.093
	4.292	3.093

7 ATIVOS FINANCEIROS:

	2017	2016
Fundos de investimento - renda fixa	65.958	48.450
Fundos de investimento - exclusivos	696.352	623.795
	762.310	672.245
Ativos financeiros mantidos até o vencimento		
Não circulante	(159.515)	(14.151)
	(159.515)	(14.151)
Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado	602.795	658.094

As aplicações financeiras vêm sendo mantidas, substancialmente, em fundos de investimento exclusivos, que possuem liquidez e cujas rentabilidades buscam atrelar-se às taxas de juros do mercado de renda fixa nacional,

continua

imprensaoficial GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO SELO DE AUTENTICIDADE

Página do Diário Oficial certificada pela Imprensa Oficial do Estado de São Paulo em 27/03/2018 09:54:13.
Nº de Série do Certificado: 2FBFF231F67953761A5B98E81155C319BC912C6E
[Ticket: 27250414] - www.imprensaoficial.com.br

continuação

SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA - HOSPITAL ALBERT EINSTEIN

CNPJ 60.765.823/0001-30

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 - Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

notadamente à taxa de juros do CDI. Os investimentos mantidos nesses fundos são registrados pelo valor de realização e, em sua maioria, não possuem vencimentos predeterminados, podendo ser resgatados a qualquer momento pela Sociedade. Os ativos financeiros classificados como mantidos até o vencimento referem-se, substancialmente, a Letras Financeiras de Bancos Privados e possuem vencimentos entre 2019 e 2023. A Sociedade mantém como garantia o equivalente a 30% do saldo remanescente da dívida referente a uma captação, via cédula de crédito bancário (CCB), em quotas do fundo Tanzanita (Itaú-Unibanco). Os fundos exclusivos, líquidos das obrigações de taxa de administração e outras despesas, são compostos como a seguir demonstrado:

	2017	2016
Fundos de investimento exclusivos		
Títulos privados		
Certificados de Depósitos Bancários (CDBs)	59.054	39.527
Debêntures e notas de crédito	21.451	932
Letras financeiras - Bancos privados	243.163	67.418
Operações compromissadas	86.293	169.097
Fundos de investimentos - outros fundos DI	34.188	
Títulos públicos		
Operações compromissadas - lastro em títulos públicos	72.909	324.043
Letras Financeiras do Tesouro (LFTs)	179.294	22.778
	696.352	623.795

8 CONTAS A RECEBER DE CLIENTES:

	2017	2016
Convênios e seguradoras	304.098	320.792
Particulares	145.533	146.324
Instituto de ensino e pesquisa	12.902	7.713
Contas a receber faturadas	462.533	474.829
Receita a faturar (i)	129.685	117.258
	592.218	592.087
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(53.037)	(57.505)
	539.181	534.582
Circulante	537.808	531.592
Não circulante	1.373	2.990

(i) Refere-se a serviços já prestados, apontados de acordo com os prontuários e apontamentos individuais, para os quais as faturas ainda não foram emitidas. As contas a receber de clientes e demais contas a receber da Sociedade são mantidas em reais. A exposição máxima ao risco de crédito na data de apresentação do relatório é o valor contábil de cada classe de contas a receber mencionada acima. Os vencimentos das contas a receber faturadas, tem a seguinte composição:

	2017	2016
Vencidos		
Até 30 dias	17.026	17.983
De 31 a 60 dias	9.645	7.594
De 61 a 90 dias	11.834	7.548
De 91 a 180 dias	16.822	20.548
De 181 a 360 dias	25.620	26.208
Acima de 360 dias	35.519	38.487
	116.466	118.368
A vencer	346.067	356.461
	462.533	474.829

A movimentação na provisão para créditos de liquidação duvidosa *(impairment),* das contas a receber de clientes é a seguinte:

	Total
Em 31 de dezembro de 2015	(45.517)
Baixas incobráveis	30.595
Complemento	
Glosas	(11.991)
Devedores duvidosos	(30.592)
Em 31 de dezembro de 2016	(57.505)
Baixas incobráveis	25.778
Complemento	
Glosas	(1.322)
Devedores duvidosos	(19.988)
Em 31 de dezembro de 2017	(53.037)

Não foram identificados saldos e transações para os quais o ajuste a valor presente fosse aplicável e relevante.

9 ESTOQUES:

	2017	2016
Medicamentos e materiais	57.123	52.248
Adiantamentos para aquisição de estoques	12.849	9.906
Almoxarifado	2.624	2.169
Provisão para perdas	(3.169)	(2.220)
	69.427	62.093

O custo dos estoques reconhecidos como despesas e incluídos em "Despesas operacionais - medicamentos, descartáveis, materiais e outros" totalizou R$ 576.631 (2016 - R$ 569.876).

10 INTANGÍVEL: (a) Composição:

	Custo	Amortização acumulada	Líquido 2017	Líquido 2016
Software	331.577	(159.799)	171.778	86.346
Intangível em andamento (*software* em desenvolvimento)	61.732		61.732	119.109
	393.309	(159.799)	233.510	205.455

A Sociedade vem registrando no ativo intangível os gastos relacionados ao desenvolvimento de tecnologia da informação (*software*), os quais são amortizados pelo prazo máximo de quinze anos. **(b) Movimentação:**

	2017	2016
Saldo no início do exercício	205.455	161.597
Adições		
Software	31.495	52.096
Intangível em andamento (*software* em desenvolvimento)	24.895	10.061
Total de adições	56.390	62.157
Amortizações	(28.335)	(18.299)
Saldo no final do exercício	233.510	205.455

11 IMOBILIZADO: (a) Composição:

	Custo	Depreciação acumulada	Líquido 2017	Líquido 2016
Terrenos	121.044		121.044	102.115
Equipamentos médicos	555.174	(326.262)	228.912	207.408
Equipamentos de processamento de dados	142.174	(100.669)	41.505	35.182
Veículos	1.192	(688)	504	359
Máquinas, móveis, utensílios e instalações	564.425	(301.659)	262.766	259.336
Instrumentais e aparelhamentos	61.292	(33.024)	28.268	21.176
Edificações				
Complexo Morumbi	843.236	(243.160)	600.076	586.833
Unidade Avançada - Alphaville	31.228	(2.921)	28.307	28.022
Unidade Avançada - Ibirapuera	29.536	(7.039)	22.497	14.495
Unidade Avançada - Jardins	18.124	(8.343)	9.781	8.411
Unidade Avançada - Perdizes	63.247	(8.269)	54.978	55.811
Unidade Administrativa - Francisco Morato	20.430	(6.566)	13.864	13.158
Residencial Israelita Albert Einstein	27.956	(6.051)	21.905	22.647
Paraisópolis	5.063	(1.771)	3.292	4.192
Outros imóveis	96	(29)	67	216
Benfeitorias em imóveis de terceiros				
Unidade Faria Lima	25.561	(7.325)	18.236	3.726
Unidade Paulista	3.260	(1.122)	2.138	613
Unidade Avançada Shopping Cidade Jardim	846	(846)		
Unidade Belo Horizonte	1.877	(406)	1.471	1.846
Creche	3.955	(1.757)	2.198	2.281
Imobilizado em andamento (i)	341.083		341.083	247.380
	2.860.799	(1.057.907)	1.802.892	1.615.207

(i) Os principais projetos na rubrica de Imobilizado em Andamento em 31.12.2017 foram: Centro de Ensino e Pesquisa; Unidade Chácara Klabin; Reforma da Cozinha Morumbi; Unidade de Ensino Paulista; entre outros.

(b) Movimentação:

	2017	2016
Saldo no início do exercício	1.615.207	1.472.801
Adições		
Terrenos	18.929	14.470
Equipamentos médicos	59.820	68.669
Equipamentos de processamento de dados	19.307	17.438
Máquinas, veículos, móveis, utensílios e instalações	43.042	56.289
Instrumentais e aparelhamentos	13.394	15.684
Edificações	61.162	46.725
Imobilizado em andamento	93.703	26.337
Total de adições	309.357	245.612
Baixas	(2.051)	(574)
Depreciação		
Equipamentos médicos	(35.211)	(31.960)
Equipamentos de processamento de dados	(15.352)	(11.283)
Máquinas, veículos, móveis, utensílios e instalações	(37.513)	(34.882)
Instrumentais e aparelhamentos	(6.416)	(3.751)
Edificações	(25.129)	(20.756)
Total de depreciação	(119.621)	(102.632)
Saldo no final do exercício	1.802.892	1.615.207

A renovação dos ativos da Sociedade é realizada periodicamente com base na avaliação da vida útil e conservação. De forma concomitante, a Sociedade acompanha as inovações e tendências do segmento médico-hospitalar, mantendo todo o seu complexo operacional dentro de padrões de excelência. Os financiamentos estão garantidos pelo complexo das unidades Morumbi, Perdizes e Ibirapuera, que reúnem terrenos, edificações e instalações, no valor de R$ 983.886, R$ 54.978 e R$ 22.497 respectivamente, já líquidos de depreciação, vide Nota 12.

12 FINANCIAMENTOS:

	2017	2016
Financiamentos (Itaú, BNDES e FINEP)	295.128	330.819
	295.128	330.819
Circulante	48.468	36.870
Não circulante	246.660	293.949

O montante a longo prazo tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	2017	2016
2018		24.679
2019	43.661	44.120
2020	45.603	42.569
2021	37.848	40.673
2022	37.848	34.814
2023	37.848	34.814
2024	37.503	34.814
2025	6.253	34.689
2026	96	2.777
	246.660	293.949

Compõem-se como segue: Financiamento obtido com o BNDES - FINEM para as obras do Plano Diretor (expansão física e tecnológica da Sociedade) no valor de R$ 248.944, sendo R$ 236.208 já liberados e atualizados referentes à primeira e segunda fases, com juros de 2,80% a.a. acrescidos da TJLP. Como garantia, a Sociedade hipotecou seu complexo hospitalar no valor de R$ 886.769 já líquidos de depreciação, conforme demonstrado na Nota 11. Para o referido financiamento, foi obtida Suplementação no valor total de R$ 127.666, sendo R$ 91.586 já liberados em 2011 e atualizados, com juros de 2,80% a.a. acrescidos da TJLP. Saldo em 31 de dezembro de 2017 R$ 0 (2016 - R$ 3.898). Financiamento obtido com o BNDES - Inovação (Telemedicina) para a disponibilização de serviços completos de telemedicina de urgência à distancia e à implantação de infraestrutura para desenvolvimento de serviços de telemedicina, no valor total de R$ 20.156, sendo R$ 6.029 já liberados em 2015, R$ 8.127 em 2017, com juros de 0,52% a.a. acrescidos da TJLP. Como garantia, a Sociedade ofereceu carta de fiança, prestada pelo Banco Safra. Saldo em 31 de dezembro de 2017 R$ 12.793 (2016 - R$ 5.882). Financiamento com o Banco Itaú Unibanco S/A, no valor total de R$ 250.000, com o objetivo de suportar os investimentos para fins de aquisição, construção e reforma ou ampliação de unidades, bem como novos projetos. Como garantia, a Sociedade cedeu fiduciariamente o equivalente a 30% do saldo a amortizar do financiamento, através de cessão fiduciária de cotas do fundo Tanzanita (Banco Itaú). Saldo em 31 de dezembro de 2017 R$ 237.128 (2016 - R$ 266.048). Financiamento obtido com o BNDES - FINEM para a construção e aparelhamento da Unidade Avançada Perdizes - Higienópolis, no valor total de R$ 44.642, sendo R$ 43.720 liberados em 2011 e 2012 e atualizados, com juros de 2,55% a.a. e 3,55% a.a. acrescidos da TJLP e outro subcrédito deste mesmo financiamento juros fixos de 5,42% a.a. Como garantia, a Sociedade hipotecou o próprio imóvel objeto do financiamento, no valor de R$ 55.811 já líquidos de depreciação, conforme demonstrado na Nota 11 (b). Saldo em 31 de dezembro de 2017 R$ 1.255 (2016 - R$ 8.688). Programa BNDES Saúde, com financiamento obtido para a construção e aparelhamento da nova Unidade Avançada Alphaville e outras obras na Unidade Morumbi e Vila Mariana, valor total de R$ 55.837, já liberados e atualizados, com juros de 2,35% a.a. acrescidos da TJLP. Como garantia, a Sociedade hipotecou o imóvel da Unidade Ibirapuera (em 1° grau), e também em 2º grau o imóvel da Unidade Perdizes, nos respectivos valores de R$ 14.495 e R$ 55.811 já líquidos de depreciação, conforme demonstrado na Nota 11 (b). Saldo em 31 de dezembro de 2017 R$ 27.168 (2016 - R$ 35.779). Foi contratado financiamento com a FINEP (Financiadora de Estudos e Projetos) para "Expansão do Instituto Israelita de Ensino e Pesquisa - IIEP", no valor total de R$ 200.585, sendo divididos em dois créditos: Subcrédito A, no valor de R$ 59.444, sobre o qual incidirão pro rata tempore, juros compostos de TJLP acrescidos de 5% a.a. a título de SPREAD, reduzidos por equalização equivalente a 6% a.a.; e subcrédito B no valor de R$ 141.141, sobre o qual incidirão juros de 4% a.a. (liberado R$ 10.485 no mês outubro de 2014 e R$ 7.571 no mês de janeiro de 2017). Para cada repasse efetivado pela FINEP será descontado a taxa de 0,85% a título da "Taxa de Inspeção e Vigilância". Saldo em 31 de dezembro de 2017 R$ 16.784 (2016 - R$ 10.524). O ajuste a valor presente não é aplicável, uma vez que esses financiamentos reúnem características próprias, sendo as condições definidas nos correspondentes contratos aplicáveis a qualquer empresa, assim como estando sua concessão limitada a financiamento de projetos.

13 FORNECEDORES:

	2017	2016
Serviços - pessoa física	353	410
Serviços - pessoa jurídica	82.616	72.832
Materiais - nacionais	113.614	106.193
Materiais - importados	863	1.212
Outros	548	212
	197.994	180.859

14 OBRIGAÇÕES COM PESSOAL E ENCARGOS SOCIAIS:

	2017	2016
Provisão para férias e encargos sociais	111.454	105.005
Provisão para remuneração variável e outras	74.085	67.349
Imposto de renda na fonte a recolher	23.480	23.129
FGTS a recolher	9.537	9.443
INSS a recolher	6.167	5.511
Outras obrigações com pessoal e encargos	5.216	4.678
	229.939	215.115

15 PROJETOS DESIGNADOS:

	2017	2016
Passivo circulante		
Projeto Leucemia mieloide aguda ("LMA")	9.355	7.187
Projeto Amigos da oncologia e hematologia ("AMIGOH")	3.394	3.866
Projeto de pesquisa Zika Vírus	2.614	
Projeto Redução mortalidade materna	1.370	1.214
Projeto Tutoria - treinamento de transplantes	987	1.249
Projeto Programa Einstein na Comunidade Paraisópolis ("PEC")	740	
Outros	2.602	1.063
	21.062	14.579
Passivo não circulante		
Projeto Leucemia mieloide aguda ("LMA")		4.265
Projeto Programa Einstein na Comunidade Paraisópolis ("PEC")		739
		5.004

A Sociedade administra recursos recebidos para projetos designados a pesquisa e assistência, os valores recebidos e os gastos realizados são controlados através de conta contábil e centro de custo específico.

16 ADIANTAMENTOS - RECEITAS A APROPRIAR:

	2017	2016
Passivo circulante		
Contrato de exclusividade (i)	3.000	3.000
Doação de recursos financeiros (iii)	7.453	7.300
	10.453	10.300
Passivo não circulante		
Contrato de exclusividade (i)	750	3.750
Doação de terreno (ii)	9.395	9.395
Doação de recursos financeiros (iii)	42.419	13.663
	52.564	26.808

(i) Refere-se a contrato de exclusividade com determinada instituição financeira, relativo ao pagamento da folha de salários dos seus funcionários, com prazo de duração de cinco anos a partir de março de 2014. O valor total do contrato é de R$ 15.000, o qual vêm sendo apropriado ao resultado mensalmente, durante o prazo de vigência do contrato. A receita apropriada ao resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foi de R$ 4.056. (ii) Em 2014 a Sociedade recebeu, a título de doação, terrenos situados na avenida Padre Lebret. O contrato de doação contém condições que impõe a construção dentro de um prazo de 5 anos, a partir da data de doação, de uma Faculdade de Medicina no terreno, e atribuir de forma permanente ao campus o nome do doador. Em conformidade com o CPC 07, o valor justo atribuído foi de R$ 9.395. (iii) A Sociedade recebeu doações formalizadas por contratos com cláusulas que as condicionam a construção da Faculdade de Medicina através de recursos financeiros. O saldo em 31 de dezembro de 2017 é de R$ 49.872 (2016 - R$ 20.963). Conforme cronograma de obras do Centro de Ensino e Pesquisa, o início está previsto para junho de 2018 e a conclusão em 2020.

17 PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS: (a) Nas datas das demonstrações financeiras, a Sociedade apresentava os seguintes passivos, e correspondentes depósitos judiciais, relacionados a contingências:

	Depósitos judiciais 2017	Depósitos judiciais 2016	Passivo contingente 2017	Passivo contingente 2016
Contingências tributárias	81.206	83.459	426	409
Contingências trabalhistas	1.040	833	7.956	10.647
Contingências cíveis	1.324	1.636	3.727	1.636
	83.570	85.928	12.109	12.692

(b) A movimentação da provisão está demonstrada a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2015	14.150
Adições, substancialmente atualização das contingências e novas causas	13.253
Baixas, por pagamentos de acordos logrados de causas trabalhistas	(14.711)
Saldo em 31 de dezembro de 2016	12.692
Adições, substancialmente atualização das contingências e novas causas	7.601
Baixas, substancialmente por pagamentos de acordos logrados de causas trabalhistas	(8.184)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	12.109

A Sociedade é parte envolvida em processos trabalhistas, cíveis, tributários e discute essas questões tanto na esfera administrativa, como na judicial. Os depósitos judiciais são, principalmente, decorrentes de mandados de segurança sobre a imunidade tributária e importações. As provisões para as eventuais perdas decorrentes desses processos são estimadas e atualizadas pela administração com base na opinião de seus consultores legais externos. (c) A natureza das obrigações pode ser sumarizada como segue: (i) Tributárias - referem-se a demandas judiciais nas quais estão sendo contestadas a legalidade ou a constitucionalidade da incidência de alguns impostos, taxas e contribuições. (ii) Contingências trabalhistas e previdenciárias - tratam-se, principalmente, de reclamações de empregados relacionadas a indenizações por demissões. (iii) Cíveis - as principais ações são reclamações por indenização de danos materiais e morais. Para garantia destes riscos a Sociedade possui apólice de seguro de responsabilidade civil com cobertura considerada suficiente pela administração para os processos julgados como de perda provável. (d) Perdas possíveis e remotas, não são provisionadas no balanço. A Sociedade responde a outros processos administrativos e judiciais de natureza trabalhista, fiscal e cível. Embasada no entendimento de seus consultores jurídicos, a Administração não tem expectativa de perdas significativas no desfecho das causas, classificadas como possíveis, as quais totalizam R$ 47.982 (2016 - R$ 38.056). Consequentemente, não constituiu provisão para fazer face a eventual pagamento decorrente de desfecho desfavorável nestas questões. A Sociedade recebeu nos exercícios de 2006, 2008, 2010, 2013 e 2014, autos de infração referentes à sua desqualificação como entidade beneficente, exigindo o pagamento das contribuições sociais devidas ao INSS referente aos fatos geradores de 2003 a 2006, 2009 e 2010, no valor total de R$ 1.432.471, atualizado até 31 de dezembro de 2017 (2016 - R$ 1.365.960). O risco de perda da imunidade foi reputado como remoto pela Administração, apoiada com parecer de seu assessor jurídico, não sendo, assim, requerida a constituição de provisão correspondente a essa contingência, conforme Nota 27.

18 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.

19 RECEITAS LÍQUIDAS DA ATIVIDADE HOSPITALAR E DE MEDICINA DIAGNÓSTICA:

	2017	2016
Pacientes e convênios	2.562.077	2.388.789
Deduções da receita		
Restituição a pacientes e convênios	(1.322)	(11.991)
Descontos concedidos	(31.192)	(18.447)
	2.529.563	2.358.351

20 RECEITAS LÍQUIDAS DA ATIVIDADE DE ENSINO E PESQUISA:

	2017	2016
Mensalidades	84.327	67.459
Inscrições	11.912	10.438
Projetos de ensino e pesquisa	12.838	10.593
Outras	2.314	1.302
	111.391	89.792

21 OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS:

	2017	2016
Aluguéis	24.860	23.089
Estacionamento	24.833	23.984
Doações	17.827	6.671
Outras	18.119	18.066
	85.639	71.810

Em atendimento a Resolução do Conselho Federal de Contabilidade 2015/ITG 2002 (R1), as doações recebidas, sem cláusulas restritivas e que não se tratam de subvenções para custeio, são reconhecidas na rubrica "Outras receitas operacionais".

continua

Página do Diário Oficial certificada pela Imprensa Oficial do Estado de São Paulo em 27/03/2018 06:49:16.
Nº de Série do Certificado: 2FBFF231F67953761A5B98E81155C319BC912C6E
[Ticket: 27249908] - www.imprensaoficial.com.br

continuação

SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA - HOSPITAL ALBERT EINSTEIN

CNPJ 60.765.823/0001-30

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 - Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

22 DESPESAS COM MEDICAMENTOS, DESCARTÁVEIS, MATERIAIS E OUTROS:

	2017	2016
Materiais e medicamentos	499.956	498.042
Gasoterapia	2.706	3.058
Materiais de consumo	73.969	68.776
	576.631	569.876
Atividade hospitalar e de medicina diagnóstica	561.851	553.467
Atividade de ensino e pesquisa	2.692	2.704
Outras atividades operacionais	12.088	13.705
	576.631	569.876

23 DESPESAS COM PESSOAL, ENCARGOS E TERCEIROS:

	2017	2016
Pessoal		
Salários e encargos	1.260.683	1.169.116
Benefícios	136.944	128.583
Serviços de terceiros		
Mão de obra contratada	68.037	61.496
Serviços contratados	209.491	199.737
	277.528	261.233
	1.675.155	1.558.932
Atividade hospitalar e de medicina diagnóstica	1.332.744	1.255.706
Atividade de ensino e pesquisa	83.752	69.075
Outras atividades operacionais	258.659	234.151
	1.675.155	1.558.932

As despesas com serviços de terceiros referem-se, principalmente a limpeza, segurança, lavanderia, médicos, tecnologia da informação, consultorias diversas e outros.

24 DESPESAS GERAIS:

	2017	2016
Insumos	37.599	35.777
Aluguéis e condomínios	32.596	29.057
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	19.988	30.592
Propaganda e publicidade	25.590	14.055
Capacitação, instalações e obras	9.767	12.373
Outras despesas	62.038	80.145
	187.578	201.999
Atividade hospitalar e de medicina diagnóstica	62.046	96.153
Atividade de ensino e pesquisa	48.960	38.189
Outras atividades operacionais	76.572	67.657
	187.578	201.999

25 RESULTADO FINANCEIRO:

	2017	2016
Receitas financeiras		
Rendimentos sobre aplicações financeiras	65.261	86.263
Variações monetárias, líquidas	5.099	5.639
Juros ativos e descontos obtidos	2.252	4.201
	72.612	96.103
Despesas financeiras		
Juros passivos e descontos concedidos	(35.083)	(46.283)
Tarifas bancárias e outras despesas	(8.930)	(9.265)
Variações cambiais, líquidas	(1.266)	(1.935
	(45.279)	(57.483)
	27.333	38.620

26 TRABALHO VOLUNTARIADO: A Interpretação Técnica ITG 2002 (R1) - "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 (R1), 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:

	2017	2016
Atendimento e acolhimento	3.728	3.422
Educação e entretenimento	1.925	1.872
Administrativa	2.356	2.034
Assistência social	183	141
Saúde	404	423
	8.596	7.892

27 ASPECTOS TRIBUTÁRIOS: A Sociedade é uma instituição 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 nº 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 SIPAR 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 artigo 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". Tal imunidade foi reconhecida judicialmente em diversos feitos versando sobre tributos tanto por meio de sentenças quanto de acórdãos confirmatórios. Conquanto haja ainda procedimentos em trâmite, o seu desfecho favorável à Sociedade tornou-se objetivamente previsível. Com efeito, é certo que a resistência ao reconhecimento da imunidade de que ora se trata, eventualmente apresentada em procedimentos administrativos e judiciais, sempre teve como base o alegado não preenchimento de requisitos impostos por lei ordinária, decretos e normas inferiores. Jamais foi questionado o cumprimento pela Sociedade dos requisitos previstos em lei complementar. Em 2 de março de 2017, ao proclamar os resultados das ações diretas de inconstitucionalidade 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 hão de estar previstos em lei complementar. Essa 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 definir-se por não registrar provisão alguma em suas demonstrações financeiras. Projetos do Programa de Apoio ao Desenvolvimento Institucional do SUS: Com base na Lei nº 12.101 de 27 de novembro de 2009, Decreto nº 8.242 de 23 de maio de 2014, Portaria nº 628/SE/MS de 7 de agosto de 2014, Portaria nº 2.814 de 24 de dezembro de 2014 substituída pela Portaria nº 3.362 de 08 de dezembro de 2017, a Sociedade celebrou com a União, em 31 de dezembro de 2014, o Termo de Ajuste nº 01/2014 para implantar e executar projetos do Programa de Apoio ao Desenvolvimento Institucional do Sistema Único de Saúde - PROADI-SUS, para o triênio 2015 a 2017, no valor de R$ 775.000. Foram aprovados para execução no referido período 25 projetos, conforme publicação de atos administrativos no Diário Oficial da União de 29 de maio de 2015 (seção 3; páginas 96 a 100), 22 de janeiro de 2016 (seção 3; página 81), 05 de abril de 2016 (seção 3; página 108), 16 de maio de 2016 (seção 3; página 110), 07 de novembro de 2017 (seção 3; página 100); 10 de novembro de 2017 (seção 3, página 122); 17 de novembro de 2017 (seção 3, página 138); 22 de novembro de 2017 (seção 3, página 108), 06 de dezembro de 2017 (seção 3, página 114) e 29 de dezembro de 2017 (seção 3; página 132) no valor de R$ 697.507. A Sociedade encerrou o Triênio 2015-2017 com 21 projetos aprovados, sendo 7 projetos assistenciais celebrados com gestores locais, e 14 projetos de apoio pactuados diretamente com o Ministério da Saúde - MS. Em 2017, a Sociedade realizou investimentos nos projetos aprovados pelo MS e de apoio ao SUS no valor total de R$ 243.082. Considerando os investimentos já realizados e aprovados em 2016 e 2015 que somam respectivamente R$ 273.964 e R$ 273.137, o total de investimentos para o triênio totaliza R$ 790.183. As isenções fiscais gozadas nos exercícios de 2016, 2015 e 2014 somaram R$ 773.141, sendo respectivamente: (i) Cota Patronal INSS, SAT e Terceiros - R$ 203.137 (2016), R$ 180.754 (2015) R$ 162.126 (2014); (ii) Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) R$ 76.152 (2016), R$ 67.851 (2015) e R$ 61.163 (2014); (iii) Programa de Integração Social (PIS) sobre Folha - R$ 9.087 (2016), R$ 8.083 (2015) R$ 4.788 (2014). Conforme regulamentado na Lei nº 12.101, Artigo 11, § 2º o recurso despendido pela entidade de saúde no projeto de apoio não poderá ser inferior ao valor da isenção das contribuições sociais usufruídas. Porém, a Portaria 3.362, Artigo 31, estabelece que caso o valor despendido no conjunto de projetos de apoio e de prestação de serviços de saúde ambulatoriais e hospitalares ao SUS vinculados ao Termo de Ajuste seja inferior ao valor da isenção das contribuições sociais usufruídas, as entidades de saúde de reconhecida excelência deverão compensar a diferença até o término do prazo de validade de sua certificação, desde que tenham aplicado, no mínimo, setenta por cento do valor usufruído anualmente com a isenção das contribuições sociais. Os investimentos da Sociedade para o triênio nos referidos projetos superaram as isenções fiscais em R$ 17.042 (R$ 790.183 de Investimentos - R$ 773.141 de Isenções fiscais). As isenções fiscais gozadas no exercício de 2017 totalizaram R$ 295.956, sendo respectivamente: (i) Cota Patronal INSS e SAT - R$ 204.055; (ii) Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) R$ 82.734; (iii) Programa de Integração Social (PIS) sobre Folha - R$ 9.167. **Projeto de apoio "Estudo de custo e desfechos clínicos de pacientes internados em um hospital municipal da Cidade de São Paulo"** No triênio 2015/2017 conforme termo de ajuste nº 01/2014 celebrado entre o Ministério da Saúde e Sociedade, vinculado ao Processo/SIPAR nº: 25000.014822/2015-93 foi deliberado a continuidade do Projeto de apoio "Estudo de custo e desfecho clínicos de pacientes internados em um Hospital Municipal da Cidade de São Paulo". Referido projeto faz parte do Programa de Apoio ao Desenvolvimento Institucional do Sistema Único de Saúde (PROADI-SUS). A aprovação orçamentária inicial foi de R$ 210.000 (duzentos e dez milhões de reais). No decorrer do triênio a execução do Projeto contemplou atendimentos médicos de alta complexidade e portanto se fez necessária a ampliação de leitos e majoração dos recursos para abranger atendimento de neonatologia. Em razão desses implementos ao Projeto o dispêndio foi superior e correspondeu a R$ 277.985. Vale salientar que referido Projeto superou a margem de execução admitida e a Sociedade já protocolou pedido de reavaliação e alteração de valor do Projeto permitindo assim que referida diferença seja contemplada. **Projeto de apoio "Projeto Hospital Municipal Santa Marina":** No triênio 2015/2017 o Projeto assistencial "Projeto Hospital Municipal Santa Marina" teve sua aprovação prevista no valor de R$ 33.000 (trinta e três milhões de reais) com vigência a partir de 1º de janeiro de 2015 a 31 de dezembro de 2017. O projeto inicial de investimento/reforma no valor de R$ 33.000 foi dimensionado em três fases, não contemplando informações detalhadas que suportassem o Projeto assistencial "Projeto Hospital Municipal Santa Marina". Deste modo, intervenções de investimentos (revisão do cronograma físico e financeiro) foram imprescindíveis para adequação do hospital objetivando atender aos pacientes, acompanhantes e colaboradores em condições apropriadas e seguras. As principais adequações foram necessárias para atender a legislação, especialmente com relação à segurança, prevenção e combate a incêndio. Esta atividade resultou no final do triênio no valor de R$ 62.593. O processo de investimento foi acompanhado e aprovado pelo Gestor Local. A Sociedade já protocolou no Ministério da Saúde pedido de aditamento ao Projeto mencionado para complementar o valor, esclarecendo detalhadamente os motivos que causaram o aumento e anexando a carta do gestor local. Na melhor interpretação da Administração desta Sociedade é classificada como possível a probabilidade de perda dos recursos excedentes investidos nestes projetos, destacando que a própria legislação reconhece uma variação de valor não superior a 10% (dez por cento).

28 RECUPERAÇÃO DE DESPESAS: A Sociedade mantém convênios com a Prefeitura Municipal de São Paulo ("PMSP"), através dos quais são administrados Unidades Básicas de Saúde (UBS), Assistências Médicas Ambulatoriais (AMA), Centro de Atenção Psicossocial e Unidades de Pronto Atendimento. Durante o ano de 2017, a Sociedade recebeu da Prefeitura Municipal de São Paulo o montante de R$ 186.180 (2016 - R$ 191.484). Os reembolsos compreendem cerca de 95% com gastos de folha de pagamento e são registrados na linha de "Recuperação de despesas".

29 SEGUROS: A Sociedade possui um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitá-los, buscando no mercado coberturas compatíveis com seu porte e suas operações. As coberturas contratadas são consideradas suficientes pela administração para cobrir eventuais sinistros, com base na natureza de sua atividade, os riscos envolvidos em suas operações e a orientação de seus consultores de seguros, conforme a seguir:

Ramos	Coberturas	Vigência	Importâncias seguradas
Transportes nacionais	Transporte de mercadorias inerentes ao ramo de atividade por veículo transportador	14.07.17 a 14.07.18	500
Riscos Cíveis	Terceiros, profissionais, cibernéticos e patrimônio dos administradores	14.07.17 a 29.06.18	160.000
Riscos operacionais	Edifícios, benfeitorias, maquinismos, móveis e utensílios e lucros cessantes	29.06.17 a 29.06.19	1.250.000

30 NOVOS PRONUNCIAMENTOS, ALTERAÇÕES E INTERPRETAÇÕES DE PRONUNCIAMENTOS EXISTENTES PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS EMITIDOS RECENTEMENTE E APLICÁVEIS EM PERÍODOS FUTUROS: IFRS 9 - "Instrumentos Financeiros": aborda a classificação, mensuração e reconhecimento de ativos e passivos financeiros. A versão completa do IFRS 9 foi emitida em julho de 2014 e está vigente a partir de 1º de janeiro de 2018. Substitui a orientação incluída na IAS 39 relativa à classificação e mensuração de instrumentos financeiros. As principais alterações introduzidas pela IFRS 9 são: (i) novos critérios para classificação de ativos financeiros; (ii) novo modelo de *impairment* para ativos financeiros, que se baseia em perdas esperadas, substituindo o modelo atual de perdas incorridas; e (iii) relaxamento dos novos requisitos para a adoção de *hedge accounting*. Os possíveis impactos decorrentes da adoção destas alterações estão sendo ainda avaliados e documentados. IFRS 15 - "Receita de Contratos com Clientes": este novo padrão introduz os princípios a serem aplicados por uma entidade para determinar a medição e reconhecimento de receita. Este padrão baseia-se no princípio de que a receita é reconhecida quando o controle de um bem ou serviço é transferido para um cliente e, portanto, o princípio do controle substituirá o princípio dos riscos e benefícios. Este padrão substituirá a IAS 11 - "Contratos de Construção", IAS 18 - "Receitas" e interpretações relacionadas, e entrará em vigor em 1º de janeiro de 2018. Os possíveis impactos decorrentes da adoção destas alterações estão sendo ainda avaliados e documentados. IFRS 16 - "Operações de Arrendamento Mercantil": com essa nova norma, os arrendatários passam a ter que reconhecer o passivo dos pagamentos futuros e o direito de uso do ativo arrendado para praticamente todos os contratos de arrendamento mercantil, incluindo os operacionais, podendo ficar fora do escopo dessa nova norma determinados contratos de curto prazo ou de pequenos montantes. Os critérios de reconhecimento e mensuração dos arrendamentos nas demonstrações financeiras dos arrendadores ficam substancialmente mantidos. O IFRS 16 entra em vigor para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019 e substitui o IAS 17/CPC 06 - "Operações de Arrendamento Mercantil" e correspondentes interpretações. Os possíveis impactos decorrentes da adoção destas alterações ainda não foram avaliados e estarão concluídos até a data da entrada em vigor da norma.

31 EVENTOS SUBSEQUENTES: A Sociedade iniciou um processo de captação de recursos que envolverá a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") no valor total de R$400.000 (quatrocentos milhões de reais) pela empresa ÀPICE Securitizadora S. A. ("Emissora"), a qual será intermediada pelo Banco J. Safra, instituição financeira integrante do Sistema de Distribuição de Valores Mobiliários ("Coordenador Líder"), e pelo BB Banco de Investimento S.A., instituição financeira integrante do Sistema de Distribuição de Valores Mobiliários ("BB-BI" e, quando referido em conjunto com o coordenador líder, "Coordenadores"). Os CRI serão distribuídos no mercado pelos Coordenadores, sob regime de garantia firme de colocação para o valor total da emissão. A Sociedade emitirá uma Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI"), como forma de garantia aos recebíveis envolvidos na transação.

DIRETORIA ELEITA

Sidney Klajner - Presidente
Marcos Knobel - Vice-presidente
Claudio Mifano - Vice-presidente
Nelson Wolosker - Vice-presidente
Eduardo Zlotnik - Vice-presidente
Sergio Podgaec - Vice-presidente
Gilberto Maktas Meiches - Vice-presidente
Victor Nudelman - Vice-presidente
Marcelo Giovanni Perlman - 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
Claudia Politanski - Vice-presidente
Israel Vainboim - Vice-presidente
Claudio Schvartsman - Vice-presidente
Nelson Hamerschlak - Vice-presidente
Mario Fleck — **Bernardo Parnes** — **Oscar Fernando Pavão dos Santos** — **Dominique José Einhorn**

SUPERINTENDÊNCIA

Henrique Sutton de Sousa Neves
Superintendente geral

DIRETORIA FINANCEIRA

Patricia Leisnock Santos
Diretor executivo financeiro

Fabio Gonçalves
Gerente de controladoria

Edson de Melo
Contador CRC 1SP200665/O-7

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da SBIBHAE no uso de suas competências legais e estatutárias, em reunião realizada nesta data, examinou as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2017. 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, 13 de março de 2018

Alexandre Roberto Ribenboim Fix — **Andrea Sandro Calabi** — **Charles Siegmund Rothschild** — **Henri Philippe Reichstul** — **Jacob Jacques Gelman**

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Diretores e Conselheiros
Sociedade Beneficente Israelita Brasileira - Hospital Albert Einstein
Opinião: Examinamos as demonstrações financeiras da Sociedade Beneficente Israelita Brasileira - Hospital Albert Einstein ("Sociedade"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. 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 2017, 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 e para entidades sem fins lucrativos - Interpretação Técnica ITG 2002 - "Entidade sem finalidade de lucro". **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 do auditor 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 conforme 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 do auditor:** 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 da Sociedade é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e para entidades sem fins lucrativos - Interpretação Técnica ITG 2002 - "Entidade sem finalidade de lucro" 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 da 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 do auditor 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 detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são

continua

imprensaoficial GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO SELO DE AUTENTICIDADE

Página do Diário Oficial certificada pela Imprensa Oficial do Estado de São Paulo em 27/03/2018 08:08:39.
Nº de Série do Certificado: 2121938ADB6794C1D4B881C30BF37B9C1D3D2F1A
[Ticket: 27249308] - www.imprensaoficial.com.br

continuação

SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA - HOSPITAL ALBERT EINSTEIN

CNPJ 60.765.823/0001-30

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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 de uma 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. • 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 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, 26 de março de 2018

pwc

PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Emerson Lima Macedo
Contador CRC 1BA022047/O-1 "S" SP

ALFA ARRENDAMENTO MERCANTIL S.A.

CNPJ/MF nº 46.570.800/0001-49 - NIRE 35 3 0005885 2

Ata da Assembleia Geral Extraordinária

Data: 24 de janeiro de 2018. **Horário**: 16h00min. **Local:** Sede Social, Alameda Madeira, nº 162, 11° andar, salas 1103/1104, Edifício Quebec, Alphaville Industrial, Barueri - SP. **Presença:** Acionistas representando a totalidade do capital social. **Mesa:** Rubens Bution - Presidente. Antonio José Ambrozano Neto - Secretário. **Ordem do Dia:** Deliberar sobre a mudança de endereço da sede social. **Deliberações Tomadas por Votação Unânime -** Os acionistas deliberaram: **1.** Alterar o endereço da sede social - **Matriz** (CNPJ/MF nº 46.570.800/0001-49 e NIRE nº 35 3 0005885 2), da Alameda Madeira, nº 162, 11° andar, salas 1103/1104, Edifício Quebec, Alphaville Industrial, Barueri - SP, para Alameda Santos, nº 466, 4° andar, parte, Cerqueira César, São Paulo - SP, CEP 01418-000; **2.** Definir que em decorrência do acima deliberado, o artigo 2° do Estatuto Social passa a vigorar com a seguinte redação: "**Artigo 2º** - A sociedade tem sede na Cidade, Município e Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, que é o seu foro."; e **3.** Consolidar o Estatuto Social, que passa a vigorar com a seguinte redação: "**Estatuto Social** da **Alfa Arrendamento Mercantil S.A. - Título I - Da Denominação, Sede, Prazo de Duração e Objeto Social - Artigo 1º -** A **Alfa Arrendamento Mercantil S.A.** é uma sociedade anônima que se regerá pelo presente estatuto e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. **§ Único -** Aplicar-se-ão à sociedade as normas em vigor para as instituições financeiras em geral, especialmente no que diz respeito à competência privativa do Banco Central do Brasil para a concessão das autorizações previstas no inciso IX do artigo 10 da Lei nº 4.595, de 31.12.64. **Artigo 2º -** A sociedade tem sede na Cidade, Município e Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, que é o seu foro. **§ Único -** Respeitadas as prescrições legais e regulamentares, a Diretoria da sociedade poderá instalar e suprimir dependências em qualquer lugar do país. **Artigo 3º -** O prazo de duração da sociedade é indeterminado. **Artigo 4º -** A sociedade tem por objeto exclusivamente a prática de operações de arrendamento mercantil, observadas as disposições da legislação em vigor. **Título II - Do Capital e das Ações: Artigo 5º -** O capital social é de R$178.300.000,00 (cento e setenta e oito milhões e trezentos mil reais), dividido em 20.485.056 (vinte milhões, quatrocentas e oitenta e cinco mil e cinquenta e seis) ações nominativas, sem valor nominal, sendo 12.291.033 (doze milhões, duzentas e noventa e um mil e trinta e três) ordinárias e 8.194.023 (oito milhões, cento e noventa e quatro mil e vinte e três) preferenciais, inconversíveis em ordinárias. **§ Único -** As ações preferenciais não terão direito a voto nas Assembleias Gerais e são inconversíveis em outro tipo de ações com direito a voto. **Artigo 6º -** As ações preferenciais gozarão de prioridade na percepção do dividendo anual de 6 (seis por cento) sobre a parte e respectivo valor do capital representada pelas ações preferenciais, pago preferentemente a qualquer dividendo às ações ordinárias, mantendo-se e preservando-se, dessa forma, o direito originário a um dividendo anual de 6% (seis por cento) calculado sobre o valor nominal das mesmas ações. **§ Único** - Na forma do artigo 17, § 1º, inciso II, da Lei de Sociedades por Ações, as ações preferenciais terão direito ao recebimento de dividendo, por ação, pelo menos 10% (dez por cento) maior do que o atribuído a cada ação ordinária. **Artigo 7º -** Poderão ser criadas, a qualquer tempo, novas classes de ações preferenciais; e poderão ser também aumentadas as classes existentes, sem guardar proporção com as demais, ressalvando-se, todavia, que o número de ações preferenciais não poderá exceder a 50% (cinquenta por cento) do capital social. **Título III - Da Assembleia Geral: Artigo 8º -** A Assembleia Geral reunir-se-á, ordinariamente, em um dos 4 (quatro) meses seguintes ao término do exercício social; e, extraordinariamente, quando convocada por 2 (dois) Diretores, ou nos casos legais. **§ Único -** Para participar da Assembleia Geral é necessária a condição de acionista até 8 (oito) dias antes da data da realização do respectivo conclave e o depósito do instrumento de procuração, na sede social, até 5 (cinco) dias também antes do mesmo evento, no caso de representação do acionista por mandatário. **Artigo 9º -** A Assembleia Geral será instalada e presidida pelo Diretor Presidente, ou na sua ausência por qualquer Diretor, o qual convidará 2 (dois) dos presentes para secretariarem os trabalhos. **Título IV - Da Diretoria e suas Atribuições: Artigo 10 -** A sociedade será administrada por uma Diretoria constituída de 2 (dois) membros, no mínimo, a 4 (quatro) membros, no máximo, sendo um Diretor Presidente e de um a 3 (três) Diretores, eleitos e destituíveis, a qualquer tempo, pela Assembleia Geral. **§ Único -** O prazo de mandato da Diretoria é de um ano, mas estender-se-á até a investidura dos novos membros eleitos. É admitida a reeleição. **Artigo 11 -** Caberá ao Diretor Presidente designar o seu substituto ou o substituto de qualquer outro membro da Diretoria, nos casos de impedimentos ou faltas; não o fazendo, caberá à própria Diretoria tal designação. **§ 1º -** No caso de vacância de cargo da Diretoria proceder-se-á da mesma forma estabelecida neste artigo, perdurando a substituição até o provimento definitivo do cargo pela primeira Assembleia Geral subsequente, servindo o substituto então eleito até o término do mandato do substituído. **§ 2º -** Considerar-se-á vago o cargo de Diretor que, sem causa justificada, deixar de exercer as suas funções por mais de 15 (quinze) dias consecutivos. **§ 3º -** As substituições previstas neste artigo, "caput", implicarão na acumulação de cargos, inclusive do direito de voto, mesmo o de qualidade, mas não na de honorários e demais vantagens do substituído. **Artigo 12 -** A Diretoria reunir-se-á por convocação do Diretor Presidente, com 5 (cinco) dias de antecedência, dispensando-se esse interregno quando participar da reunião a totalidade de seus membros. **§ 1º -** As deliberações da Diretoria serão tomadas pela maioria dos membros desse órgão e, no caso de empate, o Diretor Presidente usará do voto de qualidade. **§ 2º -** Qualquer membro da Diretoria terá o direito de credenciar um de seus pares por carta, telegrama ou telex, a fim de representá-lo nas reuniões da Diretoria, seja para a formação de "quorum", seja para a votação; e, igualmente, são admitidos votos por carta, telegrama ou telex, quando recebidos, na sede social, até o momento da reunião. **Artigo 13 -** Compete à Diretoria: a) estabelecer as normas de condução dos negócios sociais; b) quando julgar oportuno, elaborar o Regimento Interno; c) nomear e dispensar correspondentes; d) apresentar o relatório e as demonstrações financeiras de cada exercício à Assembleia Geral, depois de submetidos ao parecer do Conselho Fiscal, se em funcionamento. **Artigo 14 -** A Diretoria é investida de todos os poderes necessários à realização dos fins sociais e dependerá de prévia autorização da Assembleia Geral para contrair empréstimos em geral, outorgar avais, ou outras garantias, adquirir, onerar ou alienar bens imóveis e participações em outras empresas. **Artigo 15 -** Observado o disposto no artigo seguinte, cada membro da Diretoria é investido de poderes para representar a sociedade e praticar os atos necessários ao seu funcionamento regular, ressalvado competir, privativamente: a) ao Diretor Presidente: a.1. cumprir e fazer cumprir o estatuto social, assim como as resoluções das Assembleias Gerais e da Diretoria; a.2. representar a sociedade, ativa e passivamente, em Juízo ou fora dele, especialmente para receber citação inicial e prestar depoimento pessoal, sendo a ele facultado designar e constituir procurador especial para estas duas últimas hipóteses; a.3. instalar e presidir as Assembleias Gerais; a.4. presidir as reuniões da Diretoria, usando do voto de qualidade quando houver empate nas deliberações; a.5. dirigir e superintender todos os negócios e operações da sociedade; a.6. nomear, demitir, promover, contratar, suspender e licenciar funcionários, em geral, fixando-lhes os vencimentos; b) a cada um dos Diretores: b.1. dirigir os serviços e/ou dependências da sociedade que lhe forem designados pela Diretoria e pelo Diretor Presidente; b.2. realizar qualquer operação atinente aos fins sociais, nos limites e condições estabelecidos pela Diretoria; b.3. desincumbir-se das atribuições que lhe forem cometidas, especificamente, pela Diretoria e pelo Diretor Presidente. **Artigo 16 -** Nos atos de representação em Assembleias Gerais de acionistas ou debenturistas de outras empresas, a Sociedade será representada pelo Diretor Presidente, conjuntamente com outro Diretor, podendo o Diretor Presidente designar um de seus pares para substituí-lo em tais atos. Nos demais casos e nos limites dos poderes a que se refere o artigo 14 (catorze) deste estatuto, a Sociedade considerar-se-á obrigada quando representada: a) conjuntamente, por 2 (dois) Diretores; b) conjuntamente, por um Diretor e um procurador, quando assim for designado no respectivo instrumento de mandato e de acordo com a extensão dos poderes que nele se contiverem; c) conjuntamente, por 2 (dois) procuradores, quando assim for designado nos respectivos instrumentos de mandato e de acordo com a extensão dos poderes que neles se contiverem; d) singularmente, por um procurador, quando assim for designado no respectivo instrumento de mandato e de acordo com a extensão dos poderes que nele se contiverem. **§ 1º -** Nos atos de constituição de procuradores a Sociedade somente poderá ser representada: a) Pelo Diretor Presidente, conjuntamente com outro Diretor, quando o mandato for outorgado para a prática de qualquer dos atos a que se refere o Artigo 14 (catorze) deste estatuto; b) Conjuntamente, por 2 (dois) Diretores, quando o mandato for outorgado para a prática de atos ordinários de representação da Sociedade. **§ 2º -** Salvo quando para fins judiciais, todos os demais mandatos outorgados pela Sociedade terão prazo de vigência até 31 de maio do ano seguinte ao da outorga, se menor prazo não for estabelecido, o qual deverá constar sempre do respectivo instrumento de mandato. **Título V - Do Conselho Fiscal: Artigo 17 -** O Conselho Fiscal é órgão não permanente, que só será instalado pela Assembleia Geral a pedido de acionistas, na conformidade legal. **Artigo 18 -** Quando instalado, o Conselho Fiscal será composto de 3 (três) a 5 (cinco) membros e suplentes em igual número; e a sua remuneração será fixada pela Assembleia Geral que o eleger. **§ 1º -** O Conselho Fiscal terá as atribuições e os poderes que a lei lhe confere. **§ 2º -** Os membros do Conselho Fiscal serão substituídos nos seus impedimentos ou faltas, ou em caso de vaga, pelos respectivos suplentes. **Título VI - Das Demonstrações Financeiras e da Destinação do Lucro Líquido: Artigo 19 -** O exercício social coincide com o ano civil, terminando, portanto, em 31 de dezembro de cada ano, quando serão elaboradas as demonstrações financeiras; e do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os eventuais prejuízos acumulados e a provisão para o imposto sobre a renda. **§ Único -** Será levantado balanço semestral em 30 de junho de cada ano. **Artigo 20 -** Juntamente com as demonstrações financeiras a Diretoria apresentará à Assembleia Geral Ordinária proposta de destinação do lucro líquido, obedecendo a seguinte ordem de dedução, na forma da lei: a) 5% (cinco por cento) para a Reserva Legal, até atingir 20% (vinte por cento) do capital social; b) as importâncias que, legalmente, puderem ser destinadas a Reservas para Contingências; c) a quota necessária ao pagamento de um dividendo que represente, em cada exercício, 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, do lucro líquido anual, ajustado na forma prevista pelo artigo 202 da Lei de Sociedades por Ações. Os dividendos serão declarados com integral respeito aos direitos, preferências, vantagens e prioridades das ações então existentes, segundo os termos da lei e deste estatuto, e, quando for o caso, as resoluções da Assembleia Geral. Por conta dessa distribuição será declarado um dividendo quando do levantamento do balanço do primeiro semestre de cada exercício social. **§ 1º -** O saldo, se houver, terá o destino que, por proposta da Diretoria, for deliberado pela Assembleia Geral, inclusive o seguinte: a) até 90% (noventa por cento) à Reserva para Aumento de Capital com a finalidade de assegurar adequadas condições operacionais, até atingir o limite de 80% (oitenta por cento) do capital social; b) o remanescente, à Reserva Especial para Dividendos com o fim de garantir a continuidade da distribuição semestral de dividendos, até atingir o limite de 20% (vinte por cento) do capital social. **§ 2º -** Como previsto no artigo 197 e seus parágrafos da Lei de Sociedades por Ações, no exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos deste estatuto ou do artigo 202 da mesma lei, ultrapassar a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar. **§ 3º -** As reservas provenientes de lucros auferidos e lucros suspensos, inclusive a reserva legal, não poderão ultrapassar o capital social; atingido esse limite, a Assembleia Geral deliberará sobre a aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social, ou na distribuição de dividendos. **§ 4º -** A Assembleia Geral poderá atribuir à Diretoria uma participação nos lucros nos casos, forma e limites legais. **§ 5º -** A distribuição de dividendos e bonificações obedecerá aos prazos fixados em lei. **Artigo 21 -** Os balanços serão obrigatoriamente auditados por auditores independentes, registrados na Comissão de Valores Mobiliários. Tais auditores serão escolhidos e/ou destituídos pela Diretoria, observado, quando for o caso, o disposto no parágrafo 2º do artigo 142 da Lei de Sociedades por Ações. **Título VII - Da Liquidação da Sociedade: Artigo 22 -** A sociedade entrará em liquidação nos casos legais.". Nada mais a tratar, foi encerrada a reunião, que atendeu a todas as formalidades legais, da qual se lavrou esta ata. **Mesa:** Rubens Bution - Presidente. Antonio José Ambrozano Neto - Secretário. **Os Acionistas: Administradora Fortaleza Ltda.** Aloysio de Andrade Faria - Diretor. **Banco Alfa de Investimento S.A.** Antonio José Ambrozano Neto. Fabiano Siqueira de Oliveira. **BRI Participações Ltda**. Flávio Márcio Passos Barreto. Marco Aurélio Neto Arnes. Esta ata é cópia fiel da original lavrada em livro próprio. Rubens Bution - Presidente da Mesa; Antonio José Ambrozano Neto - Secretário. Certidão: Junta Comercial do Estado de São Paulo. Certifico o registro sob o nº 140.798/18-3, em 21.03.2018. Flávia R. Britto Gonçalves - Secretária Geral.

PROPECUS AGROPECUÁRIA S.A.

CNPJ nº 01.299.251/0001-81

Demonstrações Financeiras - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016 (Em milhares de reais - R$, exceto o prejuízo líquido por ação)

Relatório da Diretoria: Senhores Acionistas: Submetemos à apreciação de V.Sas. as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31/12/2017, sendo que as notas explicativas e o relatório dos auditores independentes encontram-se disponíveis na sede da Companhia.

Balanços patrimoniais

	2017	2016 (reapresentado)	2015
Ativo/Circulante:			
Caixa e equivalentes de caixa	**5.555**	274	5.032
Clientes	**883**	178	–
Estoques	**3.201**	3.377	268
Instrumentos financeiros	**–**	576	–
Ativo biológico	**18.797**	12.197	15.473
Outros créditos	**122**	55	57
Total do ativo circulante	**28.558**	16.657	20.830
Não circulante: Depósitos judiciais	**–**	22	48
Impostos e contribuições a compensar	**1.355**	1.302	1.292
IR e CS diferidos	**–**	–	1.027
Imobilizado	**18.630**	20.722	22.051
Total do ativo não circulante	**19.985**	22.046	24.418
Total do ativo	**48.543**	38.703	45.248
Passivo e patrimônio líquido: Circulante			
Fornecedores	**3.986**	464	354
Empréstimos e financiamentos	**4.119**	3.201	9.740
Obrigações tributárias	**38**	3	65
Obrigações trabalhistas e previdenciárias	**80**	65	127
Instrumentos financeiros	**–**	–	140
Outras obrigações	**–**	–	22
Total do passivo circulante	**8.223**	3.733	10.448
Não circulante			
Empréstimos e financiamentos	**2.574**	3.541	4.780
IR e CS diferidos	**2.126**	598	–
Provisão para demandas judiciais	**–**	22	20
Total do passivo não circulante	**4.700**	4.161	4.800
Patrimônio líquido			
Capital social	**59.286**	56.286	48.286
Adiantamento para futuro aumento de capital	**–**	1.500	8.000
Prejuízos acumulados	**(23.666)**	(26.977)	(26.286)
Total do patrimônio líquido	**35.620**	30.809	30.000
Total do passivo e patrimônio líquido	**48.543**	38.703	45.248

Demonstrações resultados abrangentes

	2017	(reapresentado) 2016
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício	**3.311**	(691)
Total dos resultados abrangentes do exercício	**3.311**	(691)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

	Capital social	AFAC	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2015 (reapresentado)	**48.286**	**8.000**	**(26.286)**	**30.000**
Integralização AFAC - AGO 28/03/2016/JUCESP 24/05/2016	**8.000**	**(8.000)**	**–**	**–**
AFAC - Adiantamento para Futuro Aumento de Capital - 16/11/2015	**–**	**1.500**	**–**	**1.500**
Prejuízo do exercício	**–**	**–**	**(691)**	**(691)**
Saldos em 31 de dezembro de 2016 (reapresentado)	**56.286**	**1.500**	**(26.977)**	**30.809**
Integralização AFAC - AGO 28/03/2017-JUCESP 12/05/2017	**1.500**	**(1.500)**	**–**	**–**
Integralização AFAC - AGE 31/10/2017-JUCESP 20/12/2017	**1.500**	**–**	**–**	**1.500**
Lucro do exercício	**–**	**–**	**3.311**	**3.311**
Saldos em 31 de dezembro de 2017	**59.286**	**–**	**(23.666)**	**35.620**

Demonstrações resultados (*)(reapresentado)

	2017	(*)2016
Receita operacional líquida	**15.812**	14.135
Ganho/(Perda) na avaliação dos ativos biológicos	**6.254**	1.830
Custo dos produtos vendidos	**(14.867)**	(15.940)
Lucro (prejuízo) bruto	**7.199**	25
Despesas operacionais: Gerais e administrativas	**(2.016)**	(1.699)
Outras despesas operacionais, líquidas	**(768)**	(20)
Resultado operacional	**4.415**	(1.694)
Resultado financeiro		
Receitas financeiras	**1.289**	3.700
Despesas financeiras	**(761)**	(1.072)
Lucro/(Prejuízo) antes do IR e da CS	**4.943**	934
IR e CS diferidos	**(1.632)**	(1.625)
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício	**3.311**	(691)
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício por ação - R$	**0,128**	(0,027)

Demonstrações dos fluxos de caixa (*)(reapresentado)

	2017	(*)2016
Fluxo de caixa das atividades operacionais:		
Lucro antes do IR e da CS	**4.943**	934
Ajustes para conciliar o prejuízo antes do IR e da CS:		
Depreciação	**1.276**	1.450
Variação do valor justo dos ativos biológicos	**(6.254)**	(1.830)
Resultado na venda de bens do ativo imobilizado	**1.157**	241
Provisões de juros e variações monetárias	**513**	646
Instrumentos financeiros derivativos não realizados	**576**	(716)
Provisões para demandas judiciais	**(22)**	2

(Aumento) redução nos ativos operacionais:

	2017	(*)2016
Clientes	**(705)**	(178)
Estoques	**175**	(3.109)
Impostos e contribuições a compensar	**(157)**	(10)
Ativo biológico	**(346)**	5.106
Outros créditos e depósitos judiciais	**(44)**	29
Aumento (redução) passivos operacionais:		
Fornecedores	**3.522**	110
Obrigações trabalhistas e previdenciárias	**15**	(62)
Obrigações tributárias	**35**	(62)
Outras obrigações	**–**	(22)
Pagamento de juros de empréstimos e financiamentos	**(538)**	(1.052)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	**4.146**	1.477
Fluxo de caixa das atividades de investimento:		
Aquisição de imobilizado	**(342)**	(362)
Caixa líquido (aplicado nas) atividades de investimento	**(342)**	(362)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:		
Adiantamento para futuro aumento de capital	**–**	1.500
Integralização de capital	**1.500**	–
Captação de empréstimos e financiamentos	**4.200**	1.800
Amortização de empréstimos e financiamentos	**(4.223)**	(9.173)
Caixa líquido gerado pelas/(aplicado nas) atividades de financiamento	**1.477**	**(5.873)**
Aumento/(Redução) de caixa e equivalentes de caixa	**5.281**	(4.758)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	**274**	5.032
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	**5.555**	274
Aumento/(Redução) de caixa e equivalentes de caixa	**5.281**	(4.758)

A Diretoria Contador - Odair da Silva Ribeiro - CRC nº 1 SP 208130/O-0

imprensaoficial GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO SELO DE AUTENTICIDADE

Página do Diário Oficial certificada pela Imprensa Oficial do Estado de São Paulo em 27/03/2018 07:56:53.
Nº de Série do Certificado: 2FBFF231F67953761A5B98E81155C319BC912C6E
[Ticket: 27249357] - www.imprensaoficial.com.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)