

COMUNICADO AO MERCADO

ACERCA DO RESULTADO DO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª (PRIMEIRA), 2ª (SEGUNDA), 3ª (TERCEIRA) E 4ª (QUARTA) SÉRIES DA 145ª (CENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, DA

virgo

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Securitizadora - Código CVM nº 728 - Categoria "S2"

CNPJ nº 08.769.451/0001-08 | NIRE 35.300.340.949

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

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELO

BANCO MERCANTIL

BANCO MERCANTIL DO BRASIL S.A.

Companhia Aberta - Código CVM nº 1325

CNPJ nº 17.184.037/0001-10 | NIRE 31.300.036.162

Avenida do Contorno, nº 5.800, Edifício Statement, 11º ao 15º andar, CEP 30110-042, Savassi, Belo Horizonte - MG

no montante total de

R\$500.000.000,00

(quinhentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI DI I: Nº "BRIMWLCRIHE0"

CÓDIGO ISIN DOS CRI DI II: Nº "BRIMWLCRIHF7"

CÓDIGO ISIN DOS CRI PréxDI I: Nº "BRIMWLCRIHG5"

CÓDIGO ISIN DOS CRI PréxDI II: Nº "BRIMWLCRIHH3"

Classificação Preliminar de Risco (*rating*) da Emissão atribuída pela Standard & Poor's Ratings: "brA(sf)**"

*Esta classificação de risco (*rating*) foi emitida em 23 de janeiro de 2024, estando sujeita a alterações.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora categoria "S2" perante a CVM sob o código CVM nº 20818, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora" ou "Securitizadora"), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com endereço na Cidade de São Paulo, Estado São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder"), com o **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, a instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, CEP 04543-011, inscrito no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 ("Bradesco BBI") e com o **BANCO MERCANTIL INVESTIMENTOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida do Contorno, nº 5.800, 14º andar, Savassi, CEP 30110-042, inscrito no CNPJ sob o nº 34.169.557/0001-72 ("BBI") e, em conjunto com o Coordenador Líder e com o Bradesco BBI, "Coordenadores", no âmbito da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª (primeira), 2ª (segunda), 3ª (terceira) e 4ª (quarta) séries ("CRI DI I", "CRI DI II", "CRI PréxDI I" e "CRI PréxDI II", respectivamente) da 145ª (centésima quadragésima quinta) emissão da Emissora, para distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação de 500.000 (quinhentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos e escriturais ("CRI"), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 20 de março de 2024, o montante total de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), observado que, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, atingiu-se o Valor Total da Emissão e, portanto, este não foi ou será diminuído, (considerando que havia a possibilidade de Distribuição Parcial), conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding* ("Oferta"), sendo os CRI lastreados em créditos imobiliários decorrentes de letras financeiras, para colocação privada, de emissão, em 4 (quatro) séries, do Devedor (conforme adiante definido), objeto do "Instrumento Particular de Letras Financeiras, em até 4 (quatro) séries, para colocação privada do Banco Mercantil do Brasil S.A." celebrado, em 23 de janeiro de 2024, conforme aditado em 18 de março de 2024, entre o **BANCO MERCANTIL DO BRASIL S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida do Contorno, nº 5.800, Edifício Statement, 11º ao 15º andar,



Savassi, CEP 30110-042, inscrita no CNPJ sob o nº 17.184.037/0001-10 ("Devedor"), e a Securitizadora, ("Instrumento de Emissão"), **COMUNICAM**, nesta data, qual seja, 18 de março de 2024, por meio deste comunicado ao mercado ("**Comunicado ao Mercado**"), nos termos dos artigos 13 e 61, §4º, da Resolução CVM 160, que, em 15 de março de 2024, foi concluído o Procedimento de *Bookbuilding*, conforme definido no "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (primeira), 2ª (segunda), 3ª (terceira) e 4ª (quarta) Séries da 145ª (centésima quadragésima quinta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização*" ("**Prospecto Preliminar**"), disponibilizado ao público em 23 de janeiro de 2024, conforme republicado em 22 de fevereiro de 2024), o qual definiu:

- (i) o número de séries da emissão dos CRI e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Letras Financeiras, qual seja, 4 (quatro) séries.
- (ii) o volume final de emissão dos CRI e, conseqüentemente, o volume de emissão das Letras Financeiras, qual seja, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais). Conforme o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, atingiu-se o Valor Total da Emissão, qual seja, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), de modo que, após o início do período de distribuição da Oferta e integralização dos CRI em montante equivalente ao Valor Total da Emissão, a Oferta será encerrada.
- (iii) a quantidade final de CRI alocada em cada série da emissão dos CRI na Primeira Data de Integralização e, conseqüentemente, a quantidade de Letras Financeiras alocada em cada série da emissão das Letras Financeiras na Primeira Data de Integralização, qual seja (a) 76.400 (setenta e seis mil e quatrocentos) para os CRI DI I e, conseqüentemente, 1.528 (mil quinhentas e vinte e oito) para as Letras Financeiras DI I, equivalentes a R\$76.400.000,00 (setenta e seis milhões e quatrocentos mil reais); (b) 80.850 (oitenta mil oitocentos e cinquenta) para os CRI DI II e, conseqüentemente, 1.617 (mil seiscentas e dezessete) para as Letras Financeiras DI II, equivalentes a R\$80.850.000,00 (oitenta milhões e oitocentos e cinquenta mil reais); (c) 111.800 (cento e onze mil e oitocentos) para os CRI PrédDI I e, conseqüentemente, 2.236 (duas mil duzentas e trinta e seis) para as Letras Financeiras PrédDI I, equivalentes a R\$111.800.000,00 (cento e onze milhões e oitocentos mil reais); e (d) 230.950 (duzentos e trinta mil novecentos e cinquenta) para os CRI PrédDI II e, conseqüentemente, 4.619 (quatro mil seiscentas e dezenove) para as Letras Financeiras PrédDI II, equivalentes a R\$230.950.000,00 (duzentos e trinta milhões e novecentos e cinquenta mil reais); e
- (iv) a taxa final da remuneração de cada série dos CRI e, conseqüentemente, para a taxa final de remuneração de cada série das Letras Financeiras, qual seja (a) Taxa DI acrescida de sobretaxa de 0,80% (oitenta centésimos por cento) para os CRI DI I e, conseqüentemente, para as Letras Financeiras DI I; (b) Taxa DI acrescida de sobretaxa de 1,00% (um inteiro por cento) para os CRI DI II e, conseqüentemente, para as Letras Financeiras DI II; (c) 10,8800% (dez inteiros e oitenta e oito centésimos por cento) para os CRI PrédDI I e, conseqüentemente, as Letras Financeiras PrédDI I; e (d) 11,6346% (onze inteiros e seis mil trezentos e quarenta e seis décimos de milésimos por cento) para os CRI PrédDI II e, conseqüentemente, as Letras Financeiras PrédDI II.

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, foi aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas (conforme definido no Prospecto Preliminar) no Procedimento de *Bookbuilding*. Como não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada, será permitida a colocação de CRI junto aos Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas.

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* foi (i) ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, ao Instrumento de Emissão e à Escritura de Emissão de CCI, sem necessidade de nova deliberação societária do Devedor, aprovação da Securitizadora ou aprovação em assembleia especial de Titulares dos CRI; e (ii) divulgado também por meio do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, que serão disponibilizados conforme cronograma abaixo, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160.

CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

Encontra-se abaixo um cronograma estimado das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático da Oferta:

Nº	Evento ⁽¹⁾	Data de realização/ data prevista ⁽²⁾⁽³⁾
1.	Protocolo na CVM do requerimento de registro automático da Oferta Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	23/01/2024
2.	Divulgação de Comunicado ao Mercado (4T23 Devedor) Divulgação de Nova Versão do Prospecto Preliminar	22/02/2024
3.	Início do Período de Reservas	29/02/2024
4.	Encerramento do Período de Reservas	14/03/2024
5.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	15/03/2024
6.	Divulgação deste Comunicado ao Mercado (Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>)	18/03/2024



Nº	Evento ⁽¹⁾	Data de realização/ data prevista ⁽²⁾⁽³⁾
7.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo Registro da Oferta pela CVM	19/03/2024
8.	Primeira Data de Integralização dos CRI	20/03/2024
9.	Divulgação máxima do Anúncio de Encerramento	15/09/2024

⁽¹⁾ Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Securitizadora e do Coordenador Líder, nos termos previstos nos Prospectos Preliminares.

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

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

OBTENÇÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR E DA LÂMINA DA OFERTA

Este Comunicado ao Mercado, o Prospecto Preliminar e a Lâmina da Oferta podem ser obtidos nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores, em meio eletrônico:

Emissora: <https://emissoes.virgo.inc> (neste *website*, digitar "Mercantil" no Campo de busca, localizar a página referente à oferta, clicar no documento desejado).

Coordenador Líder: <https://www.xpi.com.br> (neste *website*, acessar a aba "Produtos e Serviços", depois clicar "Oferta Pública", na seção "Ofertas em Andamento", clicar "CRI Mercantil - Oferta Pública da 145ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Banco Mercantil do Brasil S.A." e então, clicar no documento desejado).

Bradesco BBI: <https://www.bradescobbi.com.br/Site/Home/Default.aspx> (neste *website*, clicar em "Ofertas Públicas", na aba "Escolha o tipo de oferta e encontre na lista abaixo", selecionar "CRI", buscar por "CRI Mercantil", e assim obter o documento desejado).

BMI: <https://bancobmi.com.br/> (neste *website*, clicar em "Ofertas Públicas" na parte superior da página principal, assim, selecionar o documento desejado).

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, na parte inferior da página principal, dentro da coluna "Principais Consultas", clicar em "Ofertas Públicas", na sequência clicar em "Ofertas Públicas de Distribuição", clicar novamente em "Consulta de Informações". Na página do Sistema de Registro de Ofertas, selecionar "Certificados de Recebíveis Imobiliários" dentro da aba "Valor Mobiliário", buscar, dentro do campo "Emissor", por "Virgo Companhia de Securitização", bem como certificar-se que os campos "Período Criação Processo" e "Período Criação Registro" estão sem preenchimento, selecionar a presente Emissão e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

B3: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/pesquisarGerenciadorDocumentosCertificadosCVM?paginaCertificados=true&tipoFundo=&administrador=&idCategoriaDocumento=0&idTipoDocumento=0&idEspecieDocumento=0&situacao=&cnpj=&dataReferencia=&dataInicial=01%2F10%2F2019&dataFinal=29%2F10%2F2019&idModalidade=&palavraChave=> (neste *website*, clicar em "Exibir Filtros", buscar no campo "Securitizadora" "Virgo Companhia de Securitização", em seguida, no clicar "categoria" e selecionar "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e, no campo "Tipo" selecionar o documento desejado, inserir o período de 23/01/2024 até a data da busca. Localizar o assunto: "CORP MERCANTIL" e selecionar o "Download").

Participantes Especiais: Informações adicionais sobre as instituições financeiras consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta exclusivamente para o recebimento de ordens, na qualidade de participantes especiais, a serem identificados no "Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda), 3ª (Terceira) e 4ª (Quarta) Séries da 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Banco Mercantil do Brasil S.A." ("Participantes Especiais" e, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, "Instituições Participantes da Oferta") podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais credenciadas junto à B3 para participar da Oferta, bem como na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

Os interessados em adquirir CRI poderão contatar a Emissora, os Coordenadores, a B3 e a CVM nos endereços indicados no Prospecto Preliminar.

Exceto quando especificamente definidos neste comunicado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuídos no Prospecto Preliminar.



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

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE COMUNICADO AO MERCADO.

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DO DEVEDOR DAS LETRAS FINANCEIRAS QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NO PROSPECTO PRELIMINAR.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A EMISSORA, O DEVEDOR, OS CRI E OS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PODERÃO SER OBTIDOS NO PROSPECTO PRELIMINAR, JUNTO À EMISSORA E ÀS INSTITUCIONAIS PARTICIPANTES DA OFERTA E NA SEDE DA CVM.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTES COMUNICADO AO MERCADO, DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. DE ACORDO COM AS REGRAS E PROCEDIMENTOS PARA CLASSIFICAÇÃO DE CRI Nº 05, DE 2 DE JANEIRO DE 2023, DA ANBIMA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO: **(I) CATEGORIA:** “CORPORATIVOS”, O QUE PODE SER VERIFICADO NA SEÇÃO “DESTINAÇÃO DE RECURSOS” DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO I, ITEM “B”, DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS; **(II) CONCENTRAÇÃO:** “CONCENTRADO”, UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SÃO DEVIDOS 100% (CEM POR CENTO) PELO DEVEDOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO II, ITEM “B”, DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS; **(III) TIPO DE SEGMENTO:** “IMÓVEL COMERCIAL E LAJES CORPORATIVAS”, CONSIDERANDO QUE OS RECURSOS SERÃO DESTINADOS A DETERMINADOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, O QUE PODE SER VERIFICADO NA SEÇÃO “DESTINAÇÃO DE RECURSOS” DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO III, ITEM “E”, DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS; E **(IV) TIPO DE CONTRATO COM LASTRO:** “VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA”, UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORREM DAS LETRAS FINANCEIRAS, OBJETO DO INSTRUMENTO DE EMISSÃO, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO IV, ITEM “C”, DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS. **ESSA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTES PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

A data deste Comunicado ao Mercado é de 18 de março de 2024.



COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES

