

COMUNICADO AO MERCADO

RESULTADO DO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* NO ÂMBITO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, DA 155ª EMISSÃO, EM DUAS SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Securitizadora - CVM nº 728 - Categoria S2

CNPJ 08.769.451/0001-08 | NIRE 35.300.240.949

Rua Gerivatiba, nº 207, Conjunto 162, 16º andar, Bairro Butantã

CEP 05501-900, São Paulo - SP

LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA



PATRIMAR

Mude para melhor

PATRIMAR ENGENHARIA S.A.

Companhia Aberta - CVM nº 25305

CNPJ nº 23.236.821/0001-27 | NIRE 31.300.128.741

Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhaes, nº 521, sala 1.701 (parte), Bairro Belvedere

CEP 30320-760, Belo Horizonte - MG

(“Devedora”)

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE: BRIMWLCRIHU6

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE: BRIMWLCRIHV4

NÃO FOI CONTRATADA AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PARA A PRESENTE EMISSÃO.

A **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria “S2” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), sob o nº 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Bairro Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE 35.300.240.949 (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 (“**Coordenador Líder**”) e a **UBS BRASIL CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, pertencente ao grupo **UBS BB SERVIÇOS DE ASSESSORIA FINANCEIRA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar (parte), CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.819.125/0001-73 (“**UBS BB**” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “**Coordenadores**”), no âmbito da oferta pública de distribuição de 200.000 (duzentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, em 2 (duas) séries, todos nominativos e escriturais, para distribuição pública, da 155ª emissão da Emissora (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) (“**Valor Nominal Unitário**”), perfazendo o montante total de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) (“**Valor Total da Emissão**”), na data de emissão dos CRI, qual seja, 20 de abril de 2024, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”) e demais leis e regulamentações aplicáveis (“**Oferta**”), vêm, por meio deste comunicado ao mercado (“**Comunicado**”), informar, nos termos do artigo 61, parágrafo 4º da Resolução CVM 160, que, em 07 de maio de 2024, os Coordenadores, por meio da coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o Período de Reservas (conforme definido no Prospecto Preliminar), sem lotes mínimos ou máximos, concluíram o Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido no Prospecto Preliminar), referente a Oferta, tendo sido definido o que segue:

Quantidade de Séries:

A Emissão foi realizada em 2 (duas) séries, sendo os CRI da 1ª (primeira) série da Emissão (“**CRI da Primeira Série**”) e os CRI da 2ª (segunda) série da Emissão (“**CRI da Segunda Série**”).

Quantidade de CRI:

Foram emitidos 200.000 (duzentos mil) CRI, sendo (i) 131.119 (cento e trinta e um mil, cento e dezenove) CRI da Primeira Série; e (ii) 68.881 (sessenta e oito mil, oitocentos e oitenta e um) CRI da Segunda Série.

PATRIMAR ENGENHARIA S.A.

COMUNICADO AO MERCADO

Valor Total da Emissão:

R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sendo **(i)** R\$131.119.000,00 (cento e trinta e um milhões, cento e dezenove mil reais) correspondentes aos CRI da Primeira Série; e **(ii)** R\$ 68.881.000,00 (sessenta e oito milhões, oitocentos e oitenta e um mil reais) correspondentes aos CRI da Segunda Série.

Opção de Lote Adicional:

A Emissora, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores e da Devedora, optou por não aumentar a quantidade dos CRI inicialmente ofertados, qual seja, 200.000 (duzentos mil) CRI, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da Oferta. A colocação dos CRI oriundos do exercício de Opção de Lote Adicional caso fossem emitidos, seria conduzida pelos Coordenadores sob o regime de melhores esforços de colocação.

**Remuneração
CRI 1ª Série:**

Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescidos exponencialmente de sobretaxa de 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos a partir da primeira Data de Integralização, ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, até a Data de Pagamento subsequente.

**Remuneração
CRI 2ª Série:**

Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 114,00% (cento e quatorze por cento) da variação acumulada da Taxa DI ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

Pessoas Vinculadas:

Foi aceita a participação de Pessoas Vinculadas 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.

Os CRI foram emitidos nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 155ª Emissão, em 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Patrimar Engenharia S.A.*” celebrado em 08 de abril de 2024, a ser aditado, entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34 (“**Oliveira Trust**”), a qual foi nomeada para representar os interesses da comunhão dos titulares de CRI.

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários decorrentes de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em duas séries, para colocação privada, da 5ª (quinta) emissão da Devedora (“**Créditos Imobiliários**” e “**Debêntures**”, respectivamente), nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até Duas Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Patrimar Engenharia S.A.*”, celebrado em 08 de abril de 2024, a ser aditado, entre a Devedora e a Emissora. Os Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, são representados por 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitidas nos termos da “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural*” celebrado em 08 de abril de 2024, a ser aditado, entre a Emissora, a Oliveira Trust, na qualidade de instituição custodiante, e a Devedora.

Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado dado a eles no “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 155ª (Centésima Quinquagésima Quinta) Emissão, em Até Duas Séries da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Patrimar Engenharia S.A.*” (“**Prospecto Preliminar**”). O “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 155ª (Centésima Quinquagésima Quinta) Emissão, em Duas Séries da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Patrimar Engenharia S.A.*” (“**Prospecto Definitivo**”) e o “*Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 155ª (Centésima Quinquagésima Quinta) Emissão, em Duas Séries da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Patrimar Engenharia S.A.*”, devidamente atualizados com os resultados do Procedimento de Bookbuilding, serão divulgados aos Investidores em 09 de maio de 2024.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Os investidores que desejarem obter o exemplar deste Comunicado ao Mercado, do Prospecto Preliminar, da Lâmina da Oferta (conforme definido no Prospecto Preliminar) ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e/ou da B3, conforme indicados abaixo.

- Emissora**

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Website: [www.virgo.inc](https://emissoes.virgo.inc) (<https://emissoes.virgo.inc> (neste *website*, digitar “CORP PATRIMAR IV” no Campo de busca, localizar a página referente à oferta, clicar no documento desejado)).

- Coordenador Líder**

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Website: www.xpi.com.br (neste *website*, na aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Ofertas públicas”, em seguida clicar em “CRI Patrimar - OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 155ª EMISSÃO, EM ATÉ 2 SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO” e, então, clicar no documento desejado).

- Coordenador**

UBS BRASIL CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Website: <https://www.ubsbb.com> (neste website, acessar “Tools & Services”, clicar em “Ofertas Públicas”, na seção Ofertas Públicas, clicar em “Patrimar Engenharia S.A. - CRI 2024”, e, então, clicar no documento desejado).

• **Fundos.NET (CVM e B3)**

Website: www.gov.br/cvm (neste website acessar “Menu” ao lado esquerdo da tela, clicar em “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”, clicar novamente em “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”, clicar em “Exibir Filtros”, buscar no campo “Securizadora” “Virgo Companhia de Securitização”, em seguida, no clicar “categoria” e selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e, no campo “Tipo” selecionar “o “Prospecto Preliminar”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta , inserir o período de 01/10/2023 até a data da busca. Localizar o assunto: “Patrimar” e selecionar o “Download”).

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

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 OPERAÇÃO (CONFORME DEFINIDOS NO PROSPECTO PRELIMINAR) E ESTE COMUNICADO AO MERCADO.

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

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

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

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A SECURITIZADORA, A DEVEDORA, OS CRI E OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PODERÃO SER OBTIDOS NO PROSPECTO PRELIMINAR, JUNTO À SECURITIZADORA E AOS COORDENADORES E NA SEDE DA CVM.

CONFORME DEFINIDO NO ANEXO COMPLEMENTAR IX DAS “REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS” DA ANBIMA, EM VIGOR NESTA DATA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS CONFORME ABAIXO: **(A) CATEGORIA:** HÍBRIDO, UMA VEZ QUE SÃO CRI ORIUNDOS DE ATIVIDADES COMERCIAIS QUE ENGLOBALAM TODOS OS SEGMENTOS IMOBILIÁRIOS; **(B) CONCENTRAÇÃO:** CONCENTRADOS, UMA VEZ QUE OS CRI POSSUEM MAIS DE 20% (VINTE POR CENTO) DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA DEVEDORA; **(C) SEGMENTO:** “A”, APARTAMENTOS OU CASAS, E “E”, IMÓVEL COMERCIAL E LAJES CORPORATIVAS; E **(D) TIPO DE CONTRATO COM LASTRO:** “C”, UMA VEZ QUE OS CRI SÃO LASTREADOS NOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, DECORRENTES DAS DEBÊNTURES, OS QUAIS SÃO VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTES PAPEIS SUJEITAS A ALTERAÇÕES

São Paulo, 07 de maio de 2024.



Coordenador Líder



Assessor Jurídico dos Coordenadores



Coordenador



Assessor Jurídico da Devedora



PATRIMAR ENGENHARIA S.A.

COMUNICADO AO MERCADO