

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, DA 155ª EMISSÃO, EM DUAS SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA

virgo

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 Créditos Imobiliários Devidos pela



PATRIMAR

Mude para melhor

PATRIMAR ENGENHARIA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 23.236.821/0001-27 | NIRE 31.300.128.741

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

CEP 30320-760, Belo Horizonte - MG

no valor total de

R\$200.000.000,00

(duzentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE: BRIMWLCRIHUG

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE: BRIMWLCRIHV4

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/332 em 09 de maio de 2024

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/333 em 09 de maio de 2024

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

1. VALOR MOBILIÁRIO E EMISSORA

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 o 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 com 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 ACESSORIA 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 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.819.125/0001-73 ("Coordenador" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores"), e, ainda, com a participação das seguintes instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3")**, exclusivamente para recebimento de ordens, na qualidade de participantes especiais, quais sejam (i) **BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 48.795.256/0001-69; (ii) **BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30; (iii) **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45; e (iv) **RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 89.960.090/0001-76 (em conjunto, "Participantes Especiais" e, em conjunto com os Coordenadores, "Instituições Participantes da Oferta"), vêm, por meio do presente anúncio de início ("Anúncio de Início"), comunicar, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), o início da oferta pública de distribuição de 200.000 (duzentos mil) certificados de recebíveis imobiliários da 155ª emissão da Securitizadora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), em duas séries, sendo 131.119 (cento e trinta e um mil, cento e dezenove) CRI da 1ª (primeira) série da Emissão ("CRI da Primeira Série") e 68.881 (sessenta e oito mil, oitocentos e oitenta e um) CRI da 2ª (segunda) série da Emissão ("CRI da Segunda Série"), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), 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, observado que não houve o exercício da opção de lote adicional, sendo que os CRI são distribuídos pelos Coordenadores de acordo com a Resolução CVM 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao valor inicial da Emissão, qual seja, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), pelos Coordenadores.

PATRIMAR ENGENHARIA S.A.

ANÚNCIO DE INÍCIO

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 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**”), e posteriormente aditado em 08 de maio de 2024, 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 **PATRIMAR ENGENHARIA S.A.**, companhia aberta registrada na categoria “A” perante a CVM, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, nº 521, sala 1.701 (parte), Bairro Belvedere, CEP 30.320-760, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 23.236.821/0001-27, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o NIRE 31.300.128.741 (“**Créditos Imobiliários**”, “**Debêntures**” e “**Devedora**”, respectivamente), nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Patrimar Engenharia S.A.*”, celebrado em 08 de abril de 2024 entre a Devedora e a Emissora, e posteriormente aditado em 08 de maio de 2024. 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, conforme aditado em 08 de maio de 2024, entre a Emissora, a Oliveira Trust, na qualidade de instituição custodiante, e a Devedora.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado dado a eles no “*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**”).

A Oferta consiste na distribuição pública dos CRI sob o rito automático de registro, nos termos dos artigos 26, inciso VIII, alínea “b” e do artigo 27 da Resolução CVM 160, da Resolução CVM nº 60, de 23 dezembro de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 60**”), do “*Código de Ofertas Públicas*”, expedido pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**” e “**Código ANBIMA**”) em conjunto com as “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*” (“**Regras e Procedimentos ANBIMA**”), ambos em vigor desde 1º de fevereiro de 2024, bem como as demais disposições aplicáveis, sob a coordenação dos Coordenadores, e com a participação dos Participantes Especiais, conforme identificados neste Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.

2. RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO

Nos termos da Resolução CVM 160 e da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada (“**Lei nº 6.385**”), a Oferta é realizada sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução CVM 160, bem como das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, não estando a Oferta sujeita a análise prévia da CVM ou da ANBIMA, por se tratar de oferta de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM. Ainda, a Oferta destina-se exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Investidor Qualificado**” ou “**Investidores**” e “**Resolução CVM 30**”, respectivamente.), nos termos da Resolução CVM 160.

3. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

A OFERTA FOI REGISTRADA AUTOMATICAMENTE PERANTE A CVM EM 9 DE MAIO DE 2024, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/332 (CRI DA PRIMEIRA SÉRIE) E EM 9 DE MAIO DE 2024, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/333 (CRI DA SEGUNDA SÉRIE).

4. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

Abaixo um cronograma estimado das principais etapas da Oferta:

Nº	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾ ⁽²⁾
1	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM. Divulgação do Aviso ao Mercado. Disponibilização do Prospecto Preliminar.	08/04/2024
2	Comunicado ao Mercado sobre nova disponibilização do Prospecto Preliminar. Nova Disponibilização do Prospecto Preliminar. Início das apresentações para potenciais investidores (roadshow).	09/04/2024
3	Início do Período de Reserva.	15/04/2024
4	Encerramento do Período de Reserva.	06/05/2024
5	Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	07/05/2024
6	Comunicado do resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	07/05/2024
7	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM. Disponibilização deste Anúncio de Início. Disponibilização do Prospecto Definitivo.	09/05/2024
8	Data de liquidação financeira dos CRI.	10/05/2024
9	Data Máxima para Disponibilização do Anúncio de Encerramento.	Até 05/11/2024

⁽¹⁾ Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Securitizadora 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 no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69, da Resolução CVM 160.

⁽²⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

5. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição podem ser obtidas com os Coordenadores e demais Instituições Participantes da Oferta, ou com a CVM.

Os Investidores que desejarem obter o exemplar deste Anúncio de Início, do Prospecto Definitivo, da Lâmina da Oferta (conforme definido no Prospecto Definitivo) 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> (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 “Securitizedora” “Virgo Companhia de Securitização”, em seguida, clicar em “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”).

- Informações adicionais sobre os Participantes Especiais 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).

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 PRESCINDIU DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO (CONFORME DEFINIDOS NO PROSPECTO PRELIMINAR) E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

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.

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

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

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

São Paulo, 09 de maio de 2024.



Classificação dos CRI: 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 englobam 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 deste papel sujeitas a alterações.

Coordenador Líder



Assessor Jurídico dos Coordenadores



Coordenador



Assessor Jurídico da Devedora



PATRIMAR ENGENHARIA S.A.

ANÚNCIO DE INÍCIO