

# COMUNICADO AO MERCADO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, DA 155ª EMISSÃO, EM ATÉ DUAS SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (“OFERTA” e “CRI”, RESPECTIVAMENTE) 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 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.

## 1. COMUNICAÇÃO

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 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”, vêm a público comunicar que, na presente data, qual seja, 9 de abril de 2024, foi realizada a reapresentação do “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”) cuja versão original foi divulgada em 8 de abril de 2024, sendo certo que esta nova divulgação está sendo realizada antes da data de início do Período de Reserva (conforme definido no Prospecto Preliminar), qual seja, 15 de abril de 2024, exclusivamente para realização de alterações no (a) item “12. Informações sobre Devedores ou Coobrigados”, subitem 12.4, do Prospecto Preliminar para ajustar os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta; e (b) item “14. Contrato de Distribuição de Valores Mobiliários”, subitem 14.2, do Prospecto Preliminar para ajustar a tabela de custos estimados da Oferta. Destacamos que os ajustes realizados nos itens anteriormente indicados não são relevantes, não caracterizam prejuízo informacional aos investidores e não alteram os termos ou condições da Oferta, de modo que não há que se falar em abertura de prazo para desistência, considerando, ainda, que o Período de Reserva não foi iniciado até a presente data.

PATRIMAR ENGENHARIA S.A.

COMUNICADO AO MERCADO

Adicionalmente, no Prospecto Preliminar reapresentado nesta data, consta o cronograma abaixo e constante da seção 2 ajustado, para incluir a disponibilização deste Comunicado ao Mercado e de novo Prospecto Preliminar nesta data, qual seja, 9 de abril de 2024.

Exceto quando especificamente definidos neste comunicado ao mercado (“**Comunicado ao Mercado**”), os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Prospecto Preliminar.

## 2. CRONOGRAMA DA OFERTA

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

#	Eventos	Data Prevista <sup>(1)(2)</sup>
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 ( <i>Roadshow</i> ).	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 do 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

<sup>(1)</sup> 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. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

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

## 3. OUTRAS INFORMAÇÕES

Os investidores que desejarem acessar o exemplar deste Comunicado ao Mercado, do Prospecto Preliminar, da Lâmina da Oferta ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir **(i)** aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores e/ou das demais Instituições Participantes da Oferta indicados abaixo; ou **(ii)** à B3 e à CVM.

- 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](http://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).

- **UBS BB**

**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](http://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 DESTE PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

São Paulo, 9 de abril de 2024



Coordenador Líder



Assessor Jurídico dos Coordenadores



Coordenador



Assessor Jurídico da Devedora



**PATRIMAR ENGENHARIA S.A.**

**COMUNICADO AO MERCADO**