

# ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, DA 212ª 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 Créditos Imobiliários Devidos pela**



**PATRIMAR ENGENHARIA S.A.**  
Companhia Aberta  
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

no valor total de

**R\$200.000.000,00**

(duzentos milhões de reais)

**CÓDIGO ISIN DOS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE: BRIMWLCRIK65**

**CÓDIGO ISIN DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE: BRIMWLCRIK73**

**REGISTRO DA OFERTA DOS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/CRI/2024/848 em 4 de novembro de 2024**

**REGISTRO DA OFERTA DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/CRI/2024/849 em 4 de novembro 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 o **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, Santo Agostinho, CEP 30190-131, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.945.670/0001-46 (“**Coordenador Líder**”) e com o **BANCO SANTANDER (BRASIL) 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 2.041, Conjunto 281, Bloco A, Condomínio WTorre JK – Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42 (“**Santander**” e/ou “**Coordenador**”, 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.**, instituição financeira, integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.179, 8º andar, Jd. Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.795.256/0001-69, (ii) **ITAÚ 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 Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64; (iii) **RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS 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 Rua do Rocio, nº 350, 14º andar, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 89.960.090/0001-76; (iv) **TORO CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Bernardo Guimarães, nº 166, 7º, 8º e 9º andares, Bairro: Funcionários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.162.769/0001-98; (v) **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco II, sala 501, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45; e (vi) **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul - 29º e 30º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886.0011-78 (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 212ª emissão da Securitizadora (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), em duas séries, sendo 93.127 (noventa e três mil, cento e vinte e sete) CRI da 1ª (primeira) série da Emissão (“**CRI da Primeira Série**”) e 106.873 (cento e seis mil, oitocentos e setenta e três) 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, 01 de novembro de 2024, 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.

Os CRI foram emitidos nos termos do “**Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 212ª 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 04 de outubro de 2024 e

posteriormente aditado em 12 de outubro de 2024 e na presente data, 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 6ª (sexta) 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 Magalhaes, nº 521, sala 1.701 (parte), Bairro Belvedere, CEP 30320-760, 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 6ª (Sexta) 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 04 de outubro de 2024 entre a Devedora e a Emissora, e posteriormente aditado em 12 de outubro de 2024 e na presente data. 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 04 de outubro de 2024, conforme aditado na presente data, 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 212ª (Ducentésima Décima Segunda) 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 ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*" ("**Código ANBIMA**") e das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" ("**Regras e Procedimentos ANBIMA**"), expedido pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), ambos em vigor a partir de 15 de julho 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 4 DE NOVEMBRO DE 2024, SOB O Nº CVM/SRE/CRI/2024/848 (CRI DA PRIMEIRA SÉRIE) E EM 4 DE NOVEMBRO DE 2024, SOB O Nº CVM/SRE/CRI/2024/849 (CRI DA SEGUNDA SÉRIE).

## 4. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

Abaixo um cronograma estimado das principais etapas da Oferta:

Nº	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. Disponibilização da Lâmina da Oferta.	04/10/2024
2	Início das Apresentações para Potenciais Investidores ( <i>Roadshow</i> ).	07/10/2024
3	Comunicado ao Mercado informando sobre a alteração no cronograma da Oferta. Divulgação de versões atualizadas do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta.	12/10/2024
4	Início do Período de Reserva.	14/10/2024
5	Encerramento do Período de Reserva.	31/10/2024
6	Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	01/11/2024
7	Comunicado do Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	04/11/2024
8	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM. Disponibilização deste Anúncio de Início. Disponibilização do Prospecto Definitivo.	04/11/2024
9	Data de Liquidação Financeira dos CRI.	05/11/2024
10	Data Máxima para Disponibilização do Anúncio de Encerramento.	Até 03/05/2025

<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.

<sup>(2)</sup> 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://www.virgo.inc) (<https://emissoes.virgo.inc> (neste *website*, digitar “CORP PATRIMAR V” no Campo de busca, localizar a página referente à oferta, clicar no documento desejado).

- **Coordenador Líder**

**INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

**Website:** <https://inter.co/pravoice/investimentos/ofertas-publicas/> (neste *website*, clicar no botão “Conheça as Ofertas disponíveis”. No campo de pesquisa “Qual oferta pública você procura?”, pesquisar por “CRI – Patrimar Engenharia S.A. – 6ª Emissão”, selecionar a referida emissão por meio do link “Detalhes da Oferta”, e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

- **Coordenador**

**BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**

**Website:** <https://www.santander.com.br/assessoria-financeira-e-mercado-de-capitais/ofertas-publicas> (neste *website*, clicar em “Ofertas em andamento”, depois clicar em “CRI Patrimar 2024”, e em seguida 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 “Securitizadora” “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 01/10/2024 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](http://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, 04 de novembro 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

