

COMUNICADO AO MERCADO

SOBRE O RESULTADO DO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 230ª (DUCENTÉSIMA TRIGÉSIMA) EMISSÃO DA



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Securitizadora - Código CVM nº 728 – Categoria “S2”
CNPJ nº 08.769.451/0001-08
Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, São Paulo - SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELO

ANNECY 59

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ Nº 57.300.503/0001-08

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRIMWLCRIK6

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (*RATING*) PRELIMINAR DA EMISSÃO DOS CRI ATRIBUÍDA PELA S&P GLOBAL RATINGS BRASIL, “brAAA(SF)”

*Esta classificação foi realizada em 05 de dezembro de 2024, estando as características dos CRI sujeitas a alterações

Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: devedor único

A **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), na categoria S2, sob o nº 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 08.769.451/0001-08, (“**Securitizadora**” ou “**Emissora**”), 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 Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04543-907, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 (“**Coordenador Líder**”) no âmbito da oferta pública de distribuição primária de certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”) da 230ª (ducentésima trigésima) emissão, em série única, da Securitizadora (“**Oferta**”), vêm a público, por meio deste comunicado ao mercado (“**Comunicado ao Mercado**”), informar que, foi realizado, em 16 de dezembro de 2024, o Procedimento de *Bookbuilding*, (conforme definido no Prospecto Preliminar), tendo sido definido o quanto segue:

VOLUME TOTAL DA OFERTA	O Valor Total da Emissão será de R\$384.000.000,00 (trezentos e oitenta e quatro milhões de reais), conforme apurado no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> . A quantidade de CRI inicialmente ofertado, qual seja de R\$384.000.000,00 (trezentos e oitenta e quatro milhões de reais), poderia ter sido, mas não foi aumentada, a exclusivo critério da Emissora e de comum acordo com o Cedente e o Coordenador Líder, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 96.000 (noventa e seis mil) CRI adicionais, totalizando 480.000 (quatrocentos e oitenta mil) CRI, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, sem a necessidade de novo pedido de registro à CVM (“ Opção de Lote Adicional ”). A distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional seria realizada, pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços.
REMUNERAÇÃO DOS CRI	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado incidirão juros remuneratórios correspondentes a 8,1191% (oito inteiros e mil, cento e noventa e um décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive).

Como não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada, será aceita a colocação de CRI junto aos Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas. Assim, não há limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

Os termos iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural e utilizados neste Comunicado ao Mercado que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 230ª (ducentésima trigésima) Emissão da Virgo Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pelo Anncy 59 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*” (“**Prospecto Preliminar**”).

Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX – Classificação de CRI e CRA, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: (i) **Categoria:** corporativo, uma vez que os Imóveis e os Créditos Imobiliários deles decorrentes possuem destinação e natureza comercial, nos termos da alínea “b” do inciso I do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; (ii) **Concentração:** concentrado, uma vez que 100%, ou seja, mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos por um único devedor, qual seja, a Devedora, nos termos da alínea “b” do inciso II do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; (iii) **Tipo de Segmento:** imóveis comerciais, nos termos da alínea “e” do inciso III do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos

ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

• COMUNICADO AO MERCADO •

ANBIMA; (iv) Tipo de Contrato Lastro: contratos de locação, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem dos Contratos de Locação, nos termos da alínea “b” do inciso IV do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. **Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Serão celebrados aditamentos aos documentos da Oferta para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*. O Prospecto Definitivo da Oferta e o Anúncio de Início, serão divulgados aos Investidores, em 17 de dezembro de 2024, nos endereços e páginas da internet indicados abaixo, nos quais poderão também ser encontrados exemplares do Prospecto Preliminar, da Lâmina da Oferta, do Aviso ao Mercado e deste Comunicado ao Mercado:

- **EMISSORA:** <https://emissoes.virgo.inc/> (neste *website*, pesquisar na aba "busca" por "ESTR GUARDIAN", clicar em "CRI ESTR GUARDIAN" e localizar o documento desejado).
- **COORDENADOR LÍDER:** www.xpi.com.br (neste *website*, na aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Ofertas públicas”, em seguida buscar por “CRI Guardian SLB Atacadão - Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 230ª Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização”, selecionar a referida emissão por meio do link “Detalhes da Oferta”, e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida) e, então, clicar no documento desejado).
- **CVM/B3 (Fundos NET):** <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 "Devedor", 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).

www.b3.com.br/pt_br (neste *website*, acessar em "Produtos e Serviços" o campo "Renda Fixa", em seguida clicar em "Títulos Privados", selecionar "CRI", e no campo direito em "Sobre o CRI", selecionar a opção "CRIs listados". No campo buscar, digitar "Virgo Companhia de Securitização" ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por "Emissão: 230 - Série: Única". Posteriormente, clicar em "Informações Relevantes" e em seguida em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

A OFERTA É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DA EMISSORA E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DA EMISSORA OU DE PESSOAS A ELA VINCULADAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 58 DA RESOLUÇÃO CVM 160.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, A OFERTA, OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, A DEVEDORA E OS CRI PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, À EMISSORA E NA SEDE DA CVM.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

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

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

A OFERTA NÃO ESTÁ SUJEITA A ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA E/OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI, NEM SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

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

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, BEM COMO OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE “FATORES DE RISCO”.

A data deste Comunicado ao Mercado é de 17 de dezembro de 2024.



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES

TAUIL | CHEQUER
MAYER | BROWN

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

CESCON
BARRIEU

ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

• COMUNICADO AO MERCADO •