

## COMUNICADO AO MERCADO

MODIFICAÇÃO DE OFERTA E ABERTURA DE PRAZO PARA DESISTÊNCIA  
DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS DA 138ª (CENTÉSIMA TRIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO,  
EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA



CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.

Companhia Fechada  
CNPJ nº 09.611.669/0001-94  
Rua General Bruce, nº 551, parte, São Cristóvão, CEP 20.921-030, Rio de Janeiro - RJ

NO VALOR DE, INICIALMENTE:  
**R\$500.000.000,00**  
(quinhentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 1ª SÉRIE: BRIMWLCRIHB6  
CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 2ª SÉRIE: BRIMWLCRIHC4  
CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 3ª SÉRIE: BRIMWLCRIHD2

Classificação de risco preliminar da emissão dos CRI realizada pela Standard & Poor's  
Ratings do Brasil Ltda.: "brAA+(sf)"\*.

*\*Esta classificação foi realizada em 08 de fevereiro de 2024, estando as características deste papel  
sujeitas a alterações*

A VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica 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., inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder") e o BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42 ("Santander" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores"), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da 138ª (centésima trigésima oitava) emissão, em até 3 (três) séries, da Securitizadora, a ser realizada nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente), comunicam, nesta data, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta e a abertura do período de desistência da Oferta, pelo prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da presente data, aos Investidores que formalizaram reserva, nos termos do artigo 69, parágrafo 1º da Resolução CVM 160 ("Período de Desistência" e "Modificação da Oferta", respectivamente), em decorrência da disponibilização de novas versões do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta contendo as seguintes modificações voluntárias em relação às versões originalmente divulgadas em 26 de janeiro de 2024: (i) no Prospecto Preliminar: (a) inclusão do seguinte fator de risco no item 4.1 do Prospecto Preliminar: "A Operação de Combinação de Negócios entre a Fiadora e a Arezzo&Co depende da verificação de determinadas condições, e a Fiadora não pode garantir se ou quando a Operação de Combinação de Negócios será efetivada. Caso a

*Operação de Combinação de Negócios seja concluída, as atividades da Fiadora e suas controladas serão impactadas, e a Fiadora não pode assegurar que tais impactos não trarão efeitos adversos”; (b) a alteração do seguinte fator de risco no item 4.1 do Prospecto Preliminar: “Riscos de potencial conflito de interesse”; (c) alteração de cronograma tentativo da Oferta, em razão da divulgação deste Comunicado ao Mercado e abertura de prazo de desistência; (d) alteração dos Eventos de Inadimplemento (conforme definido no Prospecto Preliminar) previstos nas alíneas “(ii)” e “(xiii)” no item “Eventos de Inadimplemento Automáticos”, bem como nas alíneas “(ii)”, “(viii)”, “(ix)”, “(x)”, “(xiv)”, “(xv)” e “(xx)” no item “Eventos de Inadimplemento Não Automáticos”, da seção 10.9 do Prospecto Preliminar; (e) a alteração do seguinte item de relacionamento: “Entre o Coordenador Líder e a Devedora ou a Fiadora”, previsto na seção 13 do Prospecto Preliminar; (f) alteração da Condição Precedente (conforme definido no Prospecto Preliminar) prevista na alínea “(xxiii)” no item 14.1 do Prospecto Preliminar; (g) atualização da Súmula de Classificação de Risco, conforme nova divulgação em 08 de fevereiro de 2024, a qual passará a figurar como Anexo XI ao Prospecto Preliminar; e (h) ajustes de *typo* para corrigir eventuais inconsistências do Prospecto Preliminar; e (ii) na Lâmina da Oferta: ajustes de *typo* para corrigir eventuais inconsistências da Lâmina da Oferta.*

Como resultado da Modificação da Oferta indicada neste Comunicado ao Mercado, nos termos do artigo 69 da Resolução CVM 160, a Emissora e os Coordenadores informam que: (a) cada Coordenador ou Participante Especial deverá comunicar diretamente ao investidor que tenha efetuado reserva junto a tal Coordenador ou Participante Especial a respeito da modificação informada nos termos deste Comunicado ao Mercado; e (b) os Investidores que já apresentaram sua reserva poderão desistir da sua reserva, a partir de 16 de fevereiro de 2024 (inclusive) até às 17:00 horas do dia 22 de fevereiro de 2024 (inclusive), devendo para tanto, informar sua decisão ao respectivo Coordenador ou Participante Especial que tenha recebido sua reserva (por meio de mensagem eletrônica ou correspondência enviada ao endereço do referido Coordenador ou Participante Especial). Caso o Investidor não informe, por escrito, sua decisão de desistência da respectiva reserva nos termos dos itens “(a)” e “(b)” acima, tal reserva ou intenção de investimento será considerada válida.

#### **OBTENÇÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR E DA LÂMINA DA OFERTA E MAIORES INFORMAÇÕES**

O novo Prospecto Preliminar, a Lâmina da Oferta e este Comunicado ao Mercado estarão disponíveis, a partir desta data, nos seguintes endereços e páginas da internet:

- **COORDENADORES**

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
[www.xpi.com.br/](http://www.xpi.com.br/) (neste website, acessar “Produtos e Serviços” e clicar em “Ofertas Públicas”, na seção “Ofertas em Andamento”, clicar em “CRI Grupo Soma – Oferta Pública de Distribuição, em até três séries, da 138ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização”);

**SANTANDER**

<https://www.santander.com.br/assessoria-financeira-e-mercado-de-capitais/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento> (neste website, clicar em “CRI Grupo Soma”, e localizar o documento desejado);

- **SECURITIZADORA**

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.**

<http://www.virgo.inc> (neste website, acessar “Securitização”, depois acessar “Acesse a página de emissões”, digitar no campo de busca “Grupo Soma”, acessar a página da emissão, localizar “Prospecto Preliminar” e clicar em “Download”);

### FUNDOS NET (CVM/B3)

<http://www.gov.br/cvm> (neste website, clicar no ícone de menu da Comissão de Valores Imobiliários, acessar “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM), clicar em “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, e clicar no link “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”. Na página clicar no canto superior esquerdo em “Exibir Filtros”, em “Tipo de Certificado” selecionar “CRI” e em “Securitizedora” buscar “Virgo Companhia de Securitização”. Em seguida clicar “categoria” e selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e, no campo “Tipo” selecionar o documento desejado e no “Período de Entrega”, inserir o período de 01/01/2024 até a data da busca. Localizar o assunto: “ISEC CRI Emissão: 138 Série:1 (+2) CORP SOMA 02/2024” e selecionar o “Download” do documento desejado.

### CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Tendo em vista a alteração do cronograma, segue abaixo o novo cronograma tentativo das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1) (3)</sup>
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado, Lâmina da Oferta e disponibilização do Prospecto Preliminar	26/01/2024
2.	Início das apresentações para potenciais investidores ( <i>roadshow</i> )	29/01/2024
3.	Início do Período de Reservas	02/02/2024
4.	Divulgação deste Comunicado ao Mercado referente à alteração do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta Divulgação de novas versões do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta	15/02/2024
5.	Início do Período de Desistência da Oferta	16/02/2024
6.	Término do Período de Desistência da Oferta	22/02/2024
7.	Encerramento do Período de Reservas	28/02/2024
8.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	29/02/2024
9.	Comunicado ao Mercado com o Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	01/03/2024
10.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo <sup>(2) (3)</sup>	04/03/2024
11.	Data Estimada de Liquidação da Oferta	05/03/2024
12.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento <sup>(3)</sup>	31/08/2024

<sup>(1)</sup> As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado. Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

<sup>(2)</sup> Data de início do período de distribuição da Oferta.

<sup>(3)</sup> O Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento, bem como quaisquer outros anúncios referentes à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Comunicado ao Mercado, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no Prospecto Preliminar.

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

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

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

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

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.

Nos termos do artigo 4º das “Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA”, atualmente vigente, conforme emitido pela ANBIMA, os CRI são classificados como “Corporativos”, “Concentrados”, “Imóvel Comercial”, “Valor Mobiliário Representativo de Dívida”. A classificação acima indicada foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

São Paulo, 15 de fevereiro de 2024.



COORDENADOR LÍDER



COORDENADOR



ASSESSOR JURÍDICO DOS  
COORDENADORES DA OFERTA



ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

