

# COMUNICADO AO MERCADO

RESULTADO DO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* NO ÂMBITO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, DA 212ª (DUCENTÉSIMA DÉCIMA SEGUNDA), EM DUAS SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA



## VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta - 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**  
Mude para melhor

## 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: BRIMWLCRIK65**

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

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

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 **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 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, em conjunto com o Coordenador Líder, “**Coordenadores**”), no âmbito da oferta pública de distribuição de 200.000 (duzentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, em 2 (duas) séries, todos nominativos e escriturais, para distribuição pública, da 212ª emissão da Emissora (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) (“**Valor Nominal Unitário**”), 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, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”) e demais leis e regulamentações aplicáveis (“**Oferta**”), vêm, por meio deste comunicado ao mercado (“**Comunicado**”), informar, nos termos do artigo 61, parágrafo 4º da Resolução CVM 160, que, em 01 de novembro de 2024, os Coordenadores, por meio da coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o Período de Reservas (conforme definido no Prospecto Preliminar), sem lotes mínimos ou máximos, concluíram o Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido no Prospecto Preliminar), referente a Oferta, tendo sido definido o que segue:

#### Quantidade de Séries:

A Emissão foi realizada em 2 (duas) séries, sendo os CRI da 1ª (primeira) série da Emissão (“**CRI da Primeira Série**”) e os CRI da 2ª (segunda) série da Emissão (“**CRI da Segunda Série**”).

#### Quantidade de CRI:

Foram emitidos 200.000 (duzentos mil) CRI, sendo **(i)** 93.127 (noventa e três mil, cento e vinte e sete) CRI da Primeira Série; e **(ii)** 106.873 (cento e seis mil, oitocentos e setenta e três) CRI da Segunda Série.

#### Valor Total da Emissão:

R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sendo **(i)** R\$ 93.127.000,00 (noventa e três milhões, cento e vinte e sete mil reais) para os CRI da Primeira Série; e **(ii)** R\$ 106.873.000,00 (cento e seis milhões, oitocentos e setenta e três mil reais) para os CRI da Segunda Série.

**PATRIMAR ENGENHARIA S.A.**

**COMUNICADO AO MERCADO**

PATRIMAR



#### Remuneração

##### CRI 1ª Série:

Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescidos exponencialmente de sobretaxa (spread) de 1,95% (um inteiro e noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula constante do Termo de Securitização.

#### Remuneração

##### CRI 2ª Série:

Sobre o Valor Nominal unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondente 15,1447% (quinze inteiros e mil e quatrocentos e quarenta e sete centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, observados os termos e condições do Termo de Securitização, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.

#### Pessoas Vinculadas

Foi aceita a participação de Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*. Como não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada, será permitida a colocação de CRI junto aos Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas.

Os CRI foram emitidos nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 212ª (Ducentésima Décima Segunda) Emissão, em Até Duas Séries, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Patrimar Engenharia S.A.*”, celebrado em 04 de outubro de 2024, conforme 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 Devedora (“**Créditos Imobiliários**” e “**Debêntures**”, respectivamente), nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 6ª (Sexta) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em até 2 (Duas) Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Patrimar Engenharia S.A.*”, celebrado em 04 de outubro de 2024, conforme aditado em 12 de outubro de 2024 e na presente data, entre a Devedora e a Emissora. 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 Comunicado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado dado a eles no “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 212ª (Ducentésima Décima Segunda) Emissão, em Até Duas Séries da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Patrimar Engenharia S.A.*” (“**Prospecto Preliminar**”). O “*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**”) e o “*Anúncio de Início 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.*”, devidamente atualizados com os resultados do Procedimento de *Bookbuilding*, serão divulgados aos Investidores na presente data.

## INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Os investidores que desejarem obter o exemplar deste Comunicado ao Mercado, do Prospecto Preliminar, da Lâmina da Oferta (conforme definido no Prospecto Preliminar) 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://www.virgo.inc> (neste *website*, acessar “Regulatório”, depois acessar “Acesse a página de emissões”, buscar por “Patrimar V” no campo de busca, localizar o documento desejado e clicar em “Download”).

- **Coordenador Líder**

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

**Website:** <https://inter.co/pra-voce/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)**

**CVM:** <https://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 campo “Nome do Certificado”, digitar “Patrimar”, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o documento desejado).

**B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste *website* acessar o menu “Produtos e Serviços” o campo “Renda Fixa”, em seguida clicar em “Títulos Privados” - “Saiba mais”, selecionar “CRI”, e no campo direito em “Sobre o CRI”, selecionar a opção “CRIs listados”. No campo de buscar, digitar “Virgo Companhia de Securitização” ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por “Emissão: 212 - Série 1,2”. Posteriormente clicar em “Informações Relevantes”, selecionar ano da emissão da oferta e em seguida em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e localizar o documento desejado).

**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 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; **(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; E **(E) COBRIGAÇÃO DA EMISSORA:** NÃO HÁ. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTES PÁPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES

São Paulo, 04 de novembro de 2024.



Coordenador Líder



Assessor Jurídico dos Coordenadores



Coordenador



Assessor Jurídico da Devedora



**PATRIMAR ENGENHARIA S.A.**

**COMUNICADO AO MERCADO**