

COMUNICADO AO MERCADO

SOBRE O RESULTADO DO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* NO ÂMBITO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 134ª (CENTÉSIMA TRIGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DA

virgo

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia S2 - CVM nº 728

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 devidos pela

one

INNOVATION

ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 19.164.554/0001-52

Rua Tabapuã, nº 81, 15º andar, sala JV,

Itaim Bibi, CEP 04533-010, São Paulo - SP

perfazendo o montante total de

R\$ 150.000.000,00

(cento e cinquenta milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRIMWLCRIHP6

CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRIMWLCRIHQ4

CÓDIGO ISIN DOS CRI 3ª SÉRIE: BRIMWLCRIHR2

Não será contratada agência de classificação de risco para atribuir rating aos CRI.

Nos termos do disposto no §4º do artigo 61 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Securizadora” ou “Emissora”), em conjunto com o **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob nº 58.160.789/0001-28 (“Safra” ou “Coordenador Líder”); vêm a público, por meio deste comunicado ao mercado (“Comunicado ao Mercado”), comunicar que foi realizado e concluído em 20 de março de 2024 o Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido no Prospecto), organizado pelo Coordenador Líder no âmbito da distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão, em 3 (três) séries, da Emissora, a ser realizada nos termos da Resolução CVM 160 (respectivamente, “Oferta” e “CRI”), tendo sido definido o que segue:

ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

• COMUNICADO AO MERCADO •



Volume Total da Oferta	R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), observado que não / foi exercida a Opção de Lote Adicional (conforme definido no Prospecto).
Quantidade CRI 1ª Série	42.296 (quarenta e dois mil duzentas e noventa e seis) CRI 1ª Série.
Volume da 1ª Série	R\$ 42.296.000,00 (quarenta e dois milhões, duzentos e noventa e seis mil reais).
Quantidade CRI 2ª Série	44.252 (quarenta e quatro mil duzentas e cinquenta e dois) CRI 2ª Série.
Volume da 2ª Série	R\$ 44.252.000,00 (quarenta e quatro milhões, duzentos e cinquenta e dois mil reais).
Quantidade CRI 3ª Série	63.452 (sessenta e três mil quatrocentas e cinquenta e dois) CRI 3ª Série.
Volume da 3ª Série	R\$ 63.452.000,00 (sessenta e três milhões, quatrocentos e cinquenta e dois mil reais).
Quantidade Total	150.000 (cento e cinquenta mil), observadas as quantidades de cada série previstas acima.

Além disso, foram definidas na data do Procedimento de *Bookbuilding*:

Remuneração dos CRI 1ª Série	Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI 1ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de <i>spread</i> (sobretaxa) de 2% (dois por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Remuneração dos CRI 2ª Série	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário, Atualizado conforme o caso, dos CRI 2ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 7,9605% (sete inteiros e nove mil e seiscentos e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Remuneração dos CRI 3ª Série	Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI 3ª Série, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 12,7014% (doze inteiros e sete mil e quatorze décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

O Prospecto Definitivo e o Anúncio de Início, devidamente atualizados com os resultados do Procedimento de *Bookbuilding*, serão divulgados aos Investidores em 22 de março de 2024.

Os Investidores considerados Pessoas Vinculadas puderam participar do Procedimento de *Bookbuilding*, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, uma vez que não foi verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de CRI inicialmente ofertada no âmbito da Oferta tendo sido as intenções de investimento das Pessoas Vinculadas consideradas.

Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado ao Mercado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuídos no “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 3 (três) Séries, da 134ª (centésima trigésima quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*” (“**Prospecto Preliminar**”).

Nesta data, serão celebrados aditamentos à Escritura de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização (conforme definido no Prospecto Preliminar), de forma a refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

PROSPECTO PRELIMINAR E LÂMINA DA OFERTA

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Comunicado ao Mercado, do Prospecto Preliminar, da “*Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 134ª (centésima trigésima quarta) Emissão, em até 3 (três) séries, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*” (“**Lâmina da Oferta**”), ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir desta data de disponibilização do Comunicado ao Mercado, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

- **COORDENADOR LÍDER**
<https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste *website*, clicar em “CRI - One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.”, e na sequência clicar no documento desejado);
- **SECURITIZADORA**
<http://emissoes.virgo.inc> (neste *website*, acessar a barra de pesquisa e digitar no campo de busca “ONE”, acessar a página da emissão, localizar o documento desejado e clicar em “Download”);

ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

• **FUNDOS.NET (CVM E 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 “Securizadora” buscar “Virgo Companhia de Securização”. 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 27/02/2024 até a data da busca. Localizar o assunto: “CORP ONE” e selecionar o “Download” do documento desejado. Alternativamente, buscar por “BRIMWLCRIHP6”).

PARTICIPANTES ESPECIAIS: Informações adicionais sobre as instituições financeiras consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta exclusivamente para o recebimento de ordens, na qualidade de participantes especiais, a serem identificados no Anúncio de Início (“**Participantes Especiais**”) e, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, “**Instituições Participantes da Oferta**”) 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).

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

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 AO COORDENADOR LÍDER, À EMISSORA 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, 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 BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES “FATORES DE RISCO” DESSES DOCUMENTOS.

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

DE ACORDO COM AS REGRAS E PROCEDIMENTOS PARA CLASSIFICAÇÃO DE CRI Nº 5, DE 2 DE JANEIRO DE 2023, DA ANBIMA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO: **(I) CATEGORIA:** “CORPORATIVOS”, O QUE PODE SER VERIFICADO NA SEÇÃO “DESTINAÇÃO DE RECURSOS” DO PROSPECTO PRELIMINAR, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO I, ITEM “A”, DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS; **(II) CONCENTRAÇÃO:** “CONCENTRADO”, UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SÃO DEVIDOS 100% (CEM POR CENTO) PELA DEVEDORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO II, ITEM “B”, DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS; **(III) TIPO DE SEGMENTO:** “RESIDENCIAIS”, CONSIDERANDO QUE OS RECURSOS SERÃO DESTINADOS A DETERMINADOS IMÓVEIS RESIDENCIAIS COMO APARTAMENTOS, CASAS OU LOTEAMENTO, O QUE PODE SER VERIFICADO NA SEÇÃO “DESTINAÇÃO DE RECURSOS” DO PROSPECTO PRELIMINAR, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO III, ITEM “E”, DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS; E **(IV) TIPO DE CONTRATO COM LASTRO:** “VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA”, UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORREM DAS DEBÊNTURES, OBJETO DA ESCRITURA DE EMISSÃO, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO IV, ITEM “C”, DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS. A classificação acima indicada foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

São Paulo, 21 de março de 2024

COORDENADOR LÍDER



Safra

Investment
Bank

DEVEDORA

one
INNOVATION

AGENTE FIDUCIÁRIO

 **OLIVEIRA TRUST**

ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR LÍDER

MATTOS FILHO

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

STOCHE FORBES
ADVOGADOS

ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

• COMUNICADO AO MERCADO •