

# COMUNICADO AO MERCADO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS EM SÉRIE ÚNICA, DA 230ª (DUCENTÉSIMA TRIGÉSIMA) EMISSÃO DA



## VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Securitizadora - CVM nº 728, na 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

no montante total de, inicialmente,

**R\$384.000.000,00**

(trezentos e oitenta e quatro milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRIMWLCRIK6

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR DA EMISSÃO, EM ESCALA NACIONAL,  
REALIZADA 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**

Nos termos do disposto no artigo 57 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), e da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada, a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria S2, perante a 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, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de emissora e ofertante (“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 Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (“Coordenador Líder”), vêm a público, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 230ª (ducentésima trigésima) emissão da Securitizadora (“CRI”, “Emissão” e “Oferta”, respectivamente), comunicar, por meio deste comunicado ao mercado (“Comunicado ao Mercado”), os seguintes fatos relacionados à Oferta:

## 1. DA DIVULGAÇÃO DO RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Conforme previsto 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” divulgado em 27 de novembro de 2024 (“Prospecto Preliminar”), a S&P Global Ratings Brasil realizou a classificação de risco preliminar da Emissão, tendo-lhe atribuído nota de classificação de risco preliminar “brAAA(sf)”, em sua escala nacional.

Em função da atribuição do *rating* acima, o Prospecto Preliminar foi redivulgado nesta data de modo a prever a súmula supramencionada.

## 2. DA ALTERAÇÃO DE DETERMINADOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA E DO INÍCIO DO PERÍODO DE DESISTÊNCIA DAS INTENÇÕES DE INVESTIMENTO

Adicionalmente, a Emissora e o Coordenador Líder comunicam por meio deste Comunicado ao Mercado, a realização das seguintes alterações nos termos e condições da Oferta:

- Alteração da redação da Cláusula 4.1.3 do Contrato de Cessão e seu correspondente no Termo de Securitização (conforme definido no Prospecto Preliminar) de modo a reiterar e esclarecer o entendimento de que, em regra, na hipótese da ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória (conforme definido no Prospecto Preliminar), a Recompra Compulsória (conforme definido no Prospecto Preliminar) deverá ser realizada apenas em relação aos

Créditos Imobiliários que venham a ser afetados, pela respectiva proporção dos Créditos Imobiliários (conforme definido no Prospecto Preliminar) em questão, devidamente atualizado pelo IPCA/IBGE incidente desde esta data até a data da efetiva Recompra Compulsória, salvo os casos expressos indicados nos Documentos da Operação.

- Alteração do prazo indicado no Contrato de Cessão (conforme definido no Prospecto Preliminar) para lavratura das Escrituras de Alienação Fiduciária (conforme definido no Prospecto Preliminar) passando esse a se encerrar em até 2 (dois) Dias Úteis contados da: **(i)** lavratura das respectivas Escrituras Definitivas (conforme definido no Prospecto Preliminar); ou **(ii)** data em que for divulgado o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI (conforme definido no Prospecto Preliminar), o que ocorrer por último.
- Alteração do modelo de Escrituras de Alienação Fiduciária de modo a refletir as alterações acima indicadas.
- Atualização da curva de amortização dos CRI descrita nos Documentos da Operação com a consequente alteração da *duration* do papel, passando a vigorar na forma dos itens 2.3 e 2.6 do novo Prospecto Preliminar.
- Inclusão de informações financeiras adicionais da Devedora na seção “18.9. Material Publicitário da Devedora” do Prospecto Preliminar.
- Atualização da tabela de custos da Oferta indicada no item “14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: (a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; (b) a comissão de coordenação; (c) a comissão de distribuição; (d) a comissão de garantia de subscrição; (e) outras comissões (especificar); (f) o custo unitário de distribuição; (g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e (h) outros custos relacionados” em consonância com as alterações realizadas acima e com os custos mais atualizados da operação.

Em virtude das alterações promovidas acima, o Prospecto Preliminar da Oferta e a “Lâmina 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 Anecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada” divulgados em 27 de novembro de 2024 foram disponibilizados, nesta data, e os Documentos da Operação foram, conforme aplicável, aditados, refletindo, ao longo dos respectivos documentos, as alterações acima descritas e alterando o cronograma da Oferta de modo prever a veiculação deste Comunicado ao Mercado.

**Em razão da modificação da Oferta, nos termos do artigo 69, parágrafo 1º da Resolução CVM 160, (i) o Coordenador Líder e/ou Participante Especial deverá comunicar diretamente ao Investidor que tenha formalizado sua intenção de investimento junto a tal Coordenador ou Participante Especial a respeito da modificação informada nos termos deste Comunicado ao Mercado; e (ii) os Investidores que já apresentaram sua intenção de investimento até a presente data poderão desistir da sua respectiva intenção de investimento no “Período de Desistência” compreendido entre os dias 06 de dezembro de 2024, inclusive, e 12 de dezembro de 2024, inclusive, devendo, para tanto, informar sua decisão até as 16:00 horas do dia 12 de dezembro de 2024, ao Coordenador Líder e/ou Participante Especial que tenha recebido sua respectiva intenção de investimento (por meio de correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação), presumindo-se a aceitação no caso de silêncio dos Investidores que já tiverem aderido à Oferta até a presente data.**

**O COORDENADOR LÍDER REITERA A RECOMENDAÇÃO DE LEITURA ATENTA DA VERSÃO ATUALIZADA DO PROSPECTO PRELIMINAR, DA LÂMINA DA OFERTA, DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE “FATORES DE RISCO”.**

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.

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 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.**

### 3. OBTENÇÃO DESTE COMUNICADO AO MERCADO, DO PROSPECTO PRELIMINAR E DA LÂMINA DA OFERTA

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Comunicado ao Mercado, do novo Prospecto Preliminar, da Lâmina da Oferta, ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização deste Comunicado ao Mercado, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), conforme abaixo indicados:

- **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](http://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).
- **PARTICIPANTES ESPECIAIS**  
Informações adicionais sobre os Participantes Especiais (conforme abaixo definido) 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)).

#### 4. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

SEGUEM INALTERADOS OS DEMAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, SALVO NAQUILO EM QUE FOREM AFETADOS PELOS FATOS AQUI COMUNICADOS.

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 05 de dezembro de 2024



COORDENADOR LÍDER



investment  
banking

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 •