

COMUNICADO AO MERCADO E ABERTURA DE PRAZO PARA DESISTÊNCIA

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
EM SÉRIE ÚNICA, DA 276ª (DUCENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO DA



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Securitizadora – CVM Nº 728
CNPJ nº 08.769.451/0001-08
Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, CEP 05501-900, São Paulo – SP

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela



RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Companhia Fechada
CNPJ nº 42.361.818/0001-80
Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 900, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04548-003, São Paulo - SP

Perfazendo o montante total de, inicialmente,

R\$ 100.000.000,00

(cem milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI BRIMWLCRINB4

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

Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: devedor único

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, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 08.769.451/0001-08 (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”), em conjunto com o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, bairro Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 (“**Coordenador Líder**”), no âmbito da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 276ª (ducentésima septuagésima sexta) emissão da Emissora (“**CRI**” e “**Emissão**” ou “**Oferta**”, respectivamente), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) (“**Valor Nominal Unitário dos CRI**”), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 09 de junho de 2025 (“**Data de Emissão dos CRI**”), o montante total de, inicialmente, R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“**Valor Total da Emissão**”), observado que a quantidade de CRI originalmente ofertados poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 25.000 (vinte e cinco mil) CRI no valor total de até R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**Resolução CVM 160**”), a ser realizada nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea b, da Resolução CVM nº 160, da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 60**”) e demais leis e regulamentações aplicáveis (“**Oferta**”), sendo os CRI lastreados em créditos imobiliários decorrentes de notas comerciais escriturais, em série única, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada da 1ª (primeira) emissão da **RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 42.361.818/0001-80 (“**Notas Comerciais**” e “**Devedora**”, respectivamente), a serem subscritas de forma privada pela Emissora, nos termos do “**Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, Destinadas para Colocação Privada, da RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.**”, celebrado em 14 de maio de 2025, entre a Devedora, a Emissora, a **DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 16.614.075/0001-00 (“**Direcional**”) e a **LUCIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.424.129/0001-27 (“**Lucio**”) e, em conjunto com a Direcional “**Fiadoras**”) em 14 de maio de 2025, e seus eventuais aditamentos (“**Termo de Emissão**”), **COMUNICAM**, nesta data, por meio do presente comunicado ao mercado (“**Comunicado ao Mercado**”), nos termos do artigo 69, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160 a **ALTERAÇÃO (1)** do “**Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.**” (“**Prospecto Preliminar**”, sendo que a definição de Prospecto Preliminar engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência), disponibilizado ao público em 14 de maio de 2025, para refletir os ajustes necessários (i) à Seção 18, nos itens 18.8 e 18.11 do Prospecto Preliminar de forma a corrigir o valor da Dívida Líquida relacionada à Lucio Empreendimentos e Participações S.A.; (ii) à “**Seção 5, item 5.1, letra (b), item (i)**”, e na “**Seção 8, item 8.5**”, do Prospecto Preliminar de forma a substituir o “**Critério de Rateio**” por alocação de acordo com a ordem cronológica de chegada das intenções de investimento enviadas às Instituições Participantes da Oferta que indicarem a taxa de remuneração dos CRI definida no Procedimento de *Bookbuilding*, caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado que o total dos CRI objeto das intenções de investimento recebidas pelas Instituições Participantes da Oferta no âmbito da Oferta excedeu a quantidade dos CRI inicialmente ofertada, observados os demais termos e condições

RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

• COMUNICADO AO MERCADO •

estabelecidos nas referida seções do Prospecto Preliminar (“**Critério de Alocação**”); e (iii) à Seção 5.1. do Prospecto Preliminar de forma a refletir no cronograma tentativo da Oferta (a) a data de divulgação do presente Comunicado ao Mercado e disponibilização da nova versão do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta (conforme abaixo definida); (b) as datas de início e encerramento do Período de Desistência (conforme abaixo definido); e (c) as novas datas de realização do Procedimento *Bookbuilding*, de divulgação do comunicado de resultado do Procedimento *Bookbuilding*, de concessão do registro automático da Oferta pela CVM, de divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, de realização do Procedimento de Alocação e a nova data estimada de liquidação da Oferta, conforme transcrito no item 1 abaixo; e (2) da “*Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*” (“**Lâmina da Oferta**”) para refletir os ajustes necessários em adequação à substituição do “Critério de Rateio” para o Critério de Alocação no item 5, subitem “*Como será feito o rateio?*”.

1. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ESTAPAS OFERTA

1.1 A Oferta seguirá o cronograma tentativo das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (3)}
1.	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Prospecto Preliminar, do Aviso ao Mercado e da Lâmina da Oferta	14/05/2025
2.	Início das Apresentações para Potenciais Investidores (<i>Roadshow</i>)	15/05/2025
3.	Início do Período de Reserva	21/05/2025
4.	Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta e de Abertura de Prazo de Desistência da Oferta Disponibilização de nova versão do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta	30/05/2025
5.	Início do Período de Desistência	02/06/2025
6.	Encerramento do Período de Desistência	06/06/2025
7.	Encerramento do Período de Reserva	06/06/2025
8.	Procedimento <i>Bookbuilding</i> Comunicado de Resultado de <i>Bookbuilding</i>	09/06/2025
9.	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM Divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início ⁽²⁾	10/06/2025
10.	Procedimento de Alocação	12/06/2025
11.	Data Estimada de Liquidação da Oferta	12/06/2025
12.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 dias após a divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ 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 no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

⁽²⁾ Data de início do período de distribuição da Oferta.

⁽³⁾ O Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento bem como quaisquer outros anúncios referentes à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

2. PERÍODO DE DESISTÊNCIA DAS INTENÇÕES DE INVESTIMENTO

2.1 Diante das modificações da Oferta acima indicadas, nos termos do artigo 69, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, que já tenham realizado intenções de investimento, serão comunicados diretamente pela respectiva Instituição Participante da Oferta, conforme o caso, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, nos termos deste Comunicado ao Mercado, para que confirmem, até as 16:00 horas do dia 06 de junho de 2025 (inclusive) (“**Período de Desistência**”), à respectiva Instituição Participante da Oferta na qual tenham efetuado sua intenção de investimento, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.

3. OBTENÇÃO DA NOVA VERSÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR E DA LÂMINA DA OFERTA

3.1 Os investidores que desejarem obter exemplar deste Comunicado ao Mercado, do Prospecto Preliminar, da Lâmina da Oferta, ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir desta data de disponibilização do presente Comunicado ao Mercado, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO** (“**B3**”), conforme abaixo indicados:

- **Coordenador Líder**

BANCO ITAÚ BBA S.A.

<https://www.italu.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> (neste *website*, localizar “RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.” e então selecionar o documento desejado).

- **Securitizadora**

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

<https://virgo.inc/> (neste *website*, clicar em “Regulatório”, em seguida acessar “Acesse página de emissões”, buscar por “RL80” no campo de busca, localizar a emissão e o documento desejado e clicar em “Download”).

- **B3**

<http://www.b3.com.br> (neste *website*, acessar “Produtos e Serviços” e, no item “Negociação”, selecionar “Renda Fixa”; em seguida, selecionar “Títulos Privados” e acessar a aba “CRI”; após, na aba “Sobre o CRI”, selecionar “CRI Listados” e buscar pela “Virgo Companhia de Securitização”, inserir o ano base de 2025 e buscar a “Emissão: 276ª” e, em seguida, na aba “Informações Relevantes”, inserir o ano base de 2025 e no campo “Categoria” selecionar “Documentos da Oferta de Distribuição”, localizar o documento desejado).

- **CVM**

<https://sistemas.cvm.gov.br/consultas.asp> (neste *website*, clicar em “Oferta Públicas”, depois clicar em “Ofertas de Distribuição”, depois clicar em “Consulta de Informações”, em “Valor Mobiliário”, selecionar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”, e inserir em “Ofertante” a informação “Virgo Companhia de Securitização”, clicar em filtrar, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com as informações da Oferta, localizar o documento desejado ao final da página).

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.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM, DA ANBIMA E/OU DE QUALQUER OUTRA ENTIDADE AUTORREGULADORA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM E/OU DE ENTIDADE AUTORREGULADORA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, TODOS OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE COMUNICADO AO MERCADO.

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

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NA SEÇÃO 4 DO PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES QUE, PARA FINS DO DISPOSTO NO ARTIGO 41 DA RESOLUÇÃO CVM 60, A EMISSÃO SERÁ REALIZADA EM CLASSE ÚNICA E TAL INFORMAÇÃO CONSTARÁ NO CAMPO “DESCRIÇÃO ADICIONAL” NOS SISTEMAS ADMINISTRADOS E OPERACIONALIZADOS PELA B3.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, A DEVEDORA E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER E/OU NA CVM.

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

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODEM SER OBTIDAS COM OS COORDENADORES E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, OU COM A CVM NOS ENDEREÇOS INDICADOS NO PROSPECTO PRELIMINAR.

São Paulo, 30 de maio de 2025



COORDENADOR LÍDER DA OFERTA



RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.