

AVISO AO MERCADO DA

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 223ª (DUCENTÉSIMA VIGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO DA



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Securitizadora – CVM n.º 728

CNPJ n.º 08.769.451/0001-08

Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, São Paulo – SP

(“Emissora” ou “Securitizadora”)

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA



EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

sociedade anônima

CNPJ n.º 03.142.682/0001-65

Avenida Eliseu de Almeida, n.º 1.415, 1º andar, bairro Butantã, CEP 05533-000, São Paulo-SP

(“Devedora”)

No montante de

R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRIMWLCRIKM7

Nos termos do disposto no artigo 57, parágrafo 1º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), a Emissora, em conjunto com o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.845.753/0001-59, na qualidade de coordenador líder da distribuição para fins do artigo 25 da Resolução CVM 160 (“Coordenador Líder”), vêm a

público, por meio deste aviso ao mercado ("Aviso ao Mercado"), comunicar, que, nos termos do disposto no artigo 57 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), na presente data, foi apresentado à CVM o requerimento de registro automático de oferta pública de distribuição, por meio do rito de registro automático, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII da Resolução CVM 160 e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada exclusivamente a investidores profissionais ("Oferta"), de 70.000 (setenta mil) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos e escriturais, em série única, da 223ª (ducentésima vigésima terceira) emissão, com valor nominal unitário de emissão de R\$1.000,00 (mil reais), na data de emissão, qual seja, 20 de novembro de 2024 ("Data de Emissão"), perfazendo o montante de R\$70.000.000,00 (setenta milhões de reais) ("CRI") e que, a partir da presente data, a Oferta encontra-se a mercado.

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários decorrentes da 3ª (terceira) emissão privada de notas comerciais escriturais, com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, da Devedora ("Notas Comerciais"), nos termos e condições previstos no *"Termo da 3ª (Terceira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Exto Incorporações e Empreendimentos Imobiliários S.A."* celebrado em 22 de novembro de 2024 entre a Devedora, **ANTONIO ROBERTO DE MATOS**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, após a Lei nº 6.515/1977, portador da Cédula de Identidade RG nº 8.417.197 e inscrito no Cadastro das Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF") sob o nº 821.640.378-04 ("Avalista"), com interveniência anuência de sua cônjuge, **SILVIA PAVILAVICIUS DE MATOS**, brasileira, portadora da Cédula de Identidade RG nº 11.724.315-2, inscrita no CPF sob o nº 056.406.338-08, residentes e domiciliados na Rua Professor Alexandre Correia, nº 310, apto 81, Morumbi, CEP: 05657-230, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo e a Securitizadora ("Termo de Emissão"). As Notas Comerciais são garantidas pela (i) garantia fidejussória tendo em vista o aval prestado pelo Avalista ("Aval"), bem como contarão com garantia real, na forma de alienação fiduciária, a ser constituída sobre determinados imóveis. Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, como devedora única.

Exceto quando especificamente definidos neste Aviso ao Mercado os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 223ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Exto Incorporações e Empreendimentos Imobiliários S.A."* ("Termo de Securitização").

1. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta será registrada pela CVM, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei do Mercado de Valores Mobiliários"), da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observado o rito de registro automático de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários previsto nos artigos 25 e 26, inciso VIII, alínea "a" da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de distribuição destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, sendo, portanto, dispensada a utilização de prospecto e lâmina para a Oferta, conforme previsto no artigo 9º, inciso I e no artigo 23, §1º da Resolução CVM 160. A oferta não foi submetida à análise prévia da CVM ou da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA").

2. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

Encontra-se abaixo um cronograma estimado das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (3)}
1	Protocolo na CVM do requerimento de registro automático da Oferta na CVM.	25/11/2024
2	Divulgação deste Aviso ao Mercado.	25/11/2024
3	Início das apresentações de <i>Roadshow</i>	26/11/2024
4	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM ⁽²⁾⁽³⁾	09/12/2024
5	Divulgação do Anúncio de Início ⁽²⁾⁽³⁾	10/12/2024
6	Data de liquidação financeira dos CRI	10/12/2024
7	Divulgação do Anúncio de Encerramento	11/12/2024

(1) Todas as datas acima indicadas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Emissora e do Coordenador Líder. Nos termos do artigo 67, §2º, da Resolução CVM 160, a modificação do cronograma de distribuição não depende de prévia aprovação da CVM. No entanto, qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da 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. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal 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 referente à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

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

A EMISSÃO E OS CRI NÃO CONTAM COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

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.

A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS. OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, SENDO PERMITIDA SUA NEGOCIAÇÃO APENAS ENTRE INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160, COMBINADO COM O ARTIGO 43-A, PARÁGRAFO SEGUNDO, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 60.

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO".

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDIU DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E/OU DE ENTIDADE AUTORREGULADORA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE AVISO AO MERCADO.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA OU, AINDA, DOS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODEM SER OBTIDAS COM A EMISSORA OU COM A CVM.

De acordo com o Anexo Complementar IX – Classificação de CRI e CRA, das *"Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas"* da ANBIMA, em vigor desde 15 de julho de 2024, os CRI são classificados como: (i) Categoria: "Corporativos", o que pode ser verificado na seção "Destinação de Recursos" do Termo de Securitização, nos termos do artigo 4º, inciso I, item "b", 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: "Apartamentos ou casas", conforme destinação de recursos descritas na seção "Destinação de Recursos" do Termo de Securitização, nos termos do artigo 4º, inciso III, item "a", 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 Notas Comerciais, e são devidos independentemente de contraprestação futura, objeto do Termo de Emissão, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", das referidas regras e procedimentos. ***Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.***

A data deste Aviso ao Mercado é 25 de novembro de 2024.

COORDENADOR LÍDER

