

AVISO AO MERCADO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 287ª (DUCENTÉSIMA OCTOGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DA

virgo

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Securitizadora 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

PACAEMBU CONSTRUTORA



PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 96.298.013/0001-68 | NIRE 35.300.516.192

Rua Sete de Setembro, nº 11-07, Centro, CEP 17015-032, Bauru – SP

Perfazendo o valor total de, inicialmente,

R\$ 250.000.000,00

(duzentos e cinquenta milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRIMWLCRIN07

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR DA EMISSÃO DOS CRI ATRIBUÍDA
PELA MOODY'S LOCAL BR AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCOS LTDA.

EM ESCALA NACIONAL: AAA.br

*Esta Classificação de Risco Preliminar foi realizada em 06 de junho de 2025, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: devedor único

VALOR MOBILIÁRIO E EMISSORA

A **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o nº 728, na categoria “S2”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“**CNPJ**”) sob o nº 08.769.451/0001-08 (“**Emissora**”), 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, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 (“**Coordenador Líder**”), o **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13 (“**BTG Pactual**”) e a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, sociedade anônima, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, 5º Andar, CEP 70092-900, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, por meio de sua Vice-Presidência Negócios de Atacado, situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 750, 13º andar (“**CAIXA**”) e, em conjunto com o Coordenador Líder e o BTG Pactual, “**Coordenadores**”) 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 em vigor (“**Resolução CVM 160**”), foi protocolado, na presente data, perante a CVM, nos termos dos artigos 26 e 27 da Resolução CVM 160, o requerimento de pedido de registro de oferta pública, sob o rito de registro automático, destinada exclusivamente a investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“**Investidores Qualificados**” ou “**Investidores**”), para distribuição de, inicialmente, 250.000 (duzentos e cinquenta mil) certificados de recebíveis imobiliários, com a possibilidade de lote adicional, em série única, para distribuição pública da 287ª (ducentésima octogésima sétima) emissão da Emissora (“**CRI**”), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) (“**Valor Total da Emissão**”), na Data de Emissão, qual seja, 25 de junho de 2025.

PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.

• AVISO AO MERCADO •



A partir da presente data, a Oferta encontra-se a mercado, sendo que os Coordenadores realizarão o procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o período de reserva, sem lotes mínimos ou máximos, para verificação, junto aos Titulares de CRI **(i)** da taxa da remuneração dos CRI e, conseqüentemente, da taxa da Remuneração das Debêntures (conforme definido abaixo), observada a taxa teto, conforme aplicável; e **(ii)** da quantidade de CRI a ser emitida e, conseqüentemente, da quantidade de Debêntures a ser emitida (conforme definido abaixo) (“**Procedimento de Bookbuilding**”).

A quantidade total dos CRI inicialmente ofertada, qual seja, 250.000 (duzentos e cinquenta mil) de CRI, no valor de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) poderá, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, ser aumentada em até 25,00% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 62.500.000,00 (sessenta e dois milhões e quinhentos mil de reais), mediante a emissão de até 62.500 (sessenta e dois mil e quinhentos) CRI adicionais (e da quantidade correspondente de Debêntures adicionais), caso seja verificado excesso de demanda pelos CRI por parte de Titulares de CRI no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding* (“**Opção de Lote Adicional**”).

A Oferta será conduzida sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Total da Emissão, observada que a Opção de Lote Adicional, caso exercida, será realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, da Resolução CVM 160, da Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor, da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 60**”), do “*Código de Ofertas Públicas*”, em vigor desde 15 de julho de 2024 e das “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*”, em vigor desde 24 de março de 2025, ambos expedidos pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA (“**ANBIMA**”, “**Código ANBIMA**” e “**Regras e Procedimentos ANBIMA**”, respectivamente, e, em conjunto, “**Normativos ANBIMA**”) e demais leis e regulamentações aplicáveis (“**Oferta**”).

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários representados por debêntures simples, em série única, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada, da 2ª (segunda) emissão da **PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor categoria A junto à CVM, com sede na cidade de Bauru, Estado de São Paulo, na Rua Sete de Setembro, nº 11-07, Centro, CEP 17015-032, inscrita no CNPJ sob o nº 96.298.013/0001-68, com seus atos societários arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o Número de Identificação do Registro de Empresas - NIRE 35.300.516.192 (“**Devedora**” e “**Debêntures**”, respectivamente) subscritas de forma privada pela Emissora e emitidas nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures, em Série Única, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Pacaembu Construtora S.A.*”, celebrado em em 06 de junho de 2025, entre a Devedora e a Emissora.

Exceto quando especificamente definidos neste Aviso ao Mercado os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 287ª (ducentésima octogésima sétima) Emissão, em Classe Única, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Pacaembu Construtora S.A.*” (“**Prospecto Preliminar**”) e no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 287ª (Ducentésima Octogésima Sétima) Emissão, em Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Pacaembu Construtora S.A.*”, celebrado em 06 de junho de 2025, entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de Agente Fiduciário (“**Termo de Securitização**”).

Para fins do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI são classificados como: **(a)** Categoria: “Residencial”, uma vez que são CRI oriundos de atividade comercial relacionada a imóveis residenciais como apartamentos, casas ou loteamentos; **(b)** Concentração: “Concentrados”, uma vez que os CRI possuem mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora; **(c)** Segmento: “Apartamento ou casas”; e **(d)** Tipo de contrato com lastro: Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida, dado que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais são valores mobiliários. **ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTA PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

OBTENÇÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR E DA LÂMINA DA OFERTA

Os Investidores que desejarem obter exemplar deste Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar, da “*Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 287ª (ducentésima octogésima sétima) Emissão, em Classe Única, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Pacaembu Construtora S.A.*” (“**Lâmina da Oferta**”), ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir desta data de disponibilização deste Aviso 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:

- **Coordenadores**

- **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**

- <https://www.itaubba-pt/ofertas-publicas> (nesse *website*, procurar por “Pacaembu” e na seção “2025” selecionar o documento desejado).

- **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**

- <https://www.btgpactual.com/investment-bank> (nesse *website*, clicar em “Mercado de Capitais - Download”, e então, buscar na seção “2025” e “CRI PACAEMBU - OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 287ª (DUCENTÉSIMA OCTOGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.”; e localizar o documento desejado).

- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

- <https://www.caixa.gov.br/investimentos/ofertas-publicas/Paginas/default.aspx> (nesse *website*, procurar o documento específico sob “Virgo Companhia de Securitização – 287ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI Pacaembu Construtora” em “Ofertas Públicas – Vigentes”)





- **Securizadora**

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

SITE: www.virgo.inc (neste *website*, acessar “Securitização”, depois acessar “Acesse a página de emissões”, buscar por “Pacaembu” no campo de busca, localizar “Prospecto Preliminar” e clicar em “Download”).

FUNDOS NET (CVM e B3): www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website*, acessar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre 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 Securitização”. Em seguida clicar “categoria” e selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e, no campo “Tipo” selecionar “Prospecto de Distribuição Pública” e no “Período de Entrega”, selecionar “Período” e inserir o período de 31/12/2024 até a data da busca. Digitar no campo Buscar: Pacaembu e localizar o “Tipo”: “Prospecto de Distribuição Pública e em “Espécie”: Prospecto Preliminar” e selecionar o “Download”).

- **B3**

https://www.b3.com.br/pt_br/ (neste *website*, acessar em “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: 287”. Posteriormente clicar em “Informações Relevantes”, selecionar ano da emissão da oferta e em seguida em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e realizar o download da versão mais recente do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública da 287ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pacaembu Construtora S.A. ou outro documento desejado).

- **CVM**

<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 em “Consulta de Informações”. Na página do Sistema de Registro de Ofertas, localizar o campo de busca “Valor Imobiliário” e selecionar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”, buscar, dentro do campo “Emissor”, por “nome da securitizadora”, bem como certificar-se que os campos “Período Criação Processo” e “Período Criação Registro” estão sem preenchimento, na sequência clicar em “Filtrar” e selecionar a presente Emissão pelo símbolo constante na coluna “Ações” e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida.).

RITO DE REGISTRO

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM, da ANBIMA e/ou de entidade autorreguladora e seu registro será obtido de forma automática por se tratar de Oferta de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada a Investidores Qualificados, de acordo com o previsto no artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução CVM 160, sendo, portanto, obrigatória a utilização de prospecto e lâmina para a Oferta.

CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Encontra-se abaixo um cronograma indicativo e tentativo das principais etapas da Oferta:

| # | Eventos | Data Prevista ⁽¹⁾⁽³⁾ |
|----|---|---|
| 1 | Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM. Divulgação deste Aviso ao Mercado e da Lâmina da Oferta. Disponibilização do Prospecto Preliminar. | 06/06/2025 |
| 2 | Início das apresentações para potenciais Investidores (<i>roadshow</i>). | 09/06/2025 |
| 3 | Início do Período de Reserva. | 13/06/2025 |
| 4 | Encerramento do Período de Reserva. | 29/06/2025 |
| 5 | Procedimento de <i>Bookbuilding</i> . | 30/06/2025 |
| 6 | Comunicado ao Mercado com o resultado de <i>Bookbuilding</i> . | 30/06/2025 |
| 7 | Concessão do registro automático da Oferta pela CVM. Divulgação do Anúncio de Início. ⁽³⁾ Divulgação do Prospecto Definitivo. ⁽²⁾ | 01/07/2025 |
| 8 | Realização do Procedimento de Alocação. | 03/07/2025 |
| 9 | Data Estimada da Liquidação Financeira dos CRI. | 03/07/2025 |
| 10 | Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento. ⁽³⁾ | Em até 180 (cento e oitenta) dias contados 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 realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Aviso 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 AVISO 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 DEBÊNTURES 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, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NA SEÇÃO 4 DO PROSPECTO PRELIMINAR, BEM COMO A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO” DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA 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 O COORDENADOR LÍDER E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, OU COM A CVM NOS ENDEREÇOS INDICADOS NO PROSPECTO PRELIMINAR.

São Paulo, 06 de junho de 2025.



COORDENADOR LÍDER



COORDENADOR



COORDENADOR



PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.

• AVISO AO MERCADO •