

ANÚNCIO DE INÍCIO

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

R\$ 250.000.000,00

(duzentos e cinquenta milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRIMWLCRIN07

REGISTRO AUTOMÁTICO DOS CRI SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/376

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DEFINITIVA 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 definitiva foi realizada em 1º de julho de 2025.

Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: devedor único

1. VALOR MOBILIÁRIO E EMISSORA

Nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, 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**, 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 ACESSORIA 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”) e, ainda, em conjunto com as seguintes instituições financeiras consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, que atuam na qualidade de participantes especiais: **BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.**

PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.

• ANÚNCIO DE INÍCIO •



(CNPJ nº 48.795.256/0001-69), **BANCO BRADESCO S.A.** (CNPJ nº 60.746.948/0001-12), **AZIMUT BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** (CNPJ nº 18.684.408/0001-95), **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** (CNPJ nº 18.945.670/0001-46), **RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** (CNPJ nº 89.960.090/0001-76), **BANCO SANTANDER BRASIL S.A.** (CNPJ nº 90.400.888/0001-42), **UBS (BRASIL) CORRETORA DE VALORES S.A.** (CNPJ nº 61.809.182/0001-30), **UNICRED DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** (CNPJ nº 53.899.051/0001-63) e **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** (CNPJ nº 02.332.886/0001-04) (em conjunto, os “**Participantes Especiais**” e, quando em conjunto com os Coordenadores, as “**Instituições Participantes da Oferta**”), anunciam nesta data, o início da distribuição pública de **250.000 (duzentos e cinquenta mil)** certificados de recebíveis imobiliários, em classe única, em série única, 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 **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 (“**Data de Emissão**”), 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 alterada “**Investidores Qualificados**” ou “**Investidores**”).

A Emissora poderia, a seu critério e após consulta e concordância prévia dos Coordenadores e da Devedora, exercer, nos termos e conforme os limites estabelecidos do artigo 50 da Resolução CVM 160, opção de emissão de lote adicional de CRI, nas mesmas condições e no mesmo preço dos CRI inicialmente ofertados, de forma que o Valor Total da Emissão inicial, poderia ter sido, mas não foi aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento), em razão da ausência do exercício do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo).

A Oferta foi conduzida, pelos Coordenadores, sob o rito de registro automático, sob o regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão inicial (“**Oferta**”).

Foi realizado procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas dos Investidores, conduzido pelos Coordenadores nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, bem como nos termos do Contrato de Distribuição, o qual definiu **(i)** a taxa da remuneração aplicável aos CRI e, consequentemente, da taxa dos Juros Remuneratórios das Debêntures (conforme definido abaixo), observada a Taxa Teto; e **(ii)** a quantidade e o volume final da Emissão dos CRI e, consequentemente, das Debêntures (conforme definido abaixo) a serem emitidas (“**Procedimento de Bookbuilding**”), conforme indicadas no Prospecto Definitivo.

Os CRI são 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 06 de junho de 2025, entre a Devedora e a Emissora, conforme aditado em 1º de julho de 2025.

Os CRI são emitidos conforme estabelecido 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 dos CRI, conforme aditado em 1º de julho de 2025 (“**Termo de Securitização**”).

Para fins do artigo 4º do Anexo Complementar IX 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**” e “**Regras e Procedimentos ANBIMA**”, respectivamente), 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: “*Apartamentos 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 representativos de dívida. **ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTA PÁGINA SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**



2. OBTENÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO, DO PROSPECTO DEFINITIVO E DA LÂMINA DA OFERTA

Os Investidores que desejarem obter exemplar deste Anúncio de Início, do “*Prospecto Definitivo 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 Definitivo**”) e 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 do Anúncio de Início, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

- **Coordenadores**

ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.

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

BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.

<https://www.btgactual.com/investment-bank> (neste *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”).

- **Securitizadora**

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

www.virgo.inc (neste *website*, acessar “Securitização”, depois acessar “Acesse a página de emissões”, buscar por “Pacaembu” no campo de busca, localizar “Prospecto Definitivo” 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 “Securitizadora” 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 Definitivo” 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.)

3. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

O registro da Oferta dos CRI foi concedido pela CVM em 1º de julho de 2025, sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/376. A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM, da ANBIMA ou de entidade autorreguladora e seu registro foi 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.

4. CRONOGRAMA 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 do 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 deste 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 “Anúncio de Início 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.” (“Anúncio de Início”), que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no Prospecto Definitivo.



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 PRESCINDIU 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 DEFINITIVO, A LÂMINA DA OFERTA, O AVISO AO MERCADO, TODOS OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, 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 E 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 DEFINITIVO, 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 DEFINITIVO, 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 FOI REALIZADA EM CLASSE ÚNICA E TAL INFORMAÇÃO CONSTA NO CAMPO “DESCRIÇÃO ADICIONAL” NOS SISTEMAS ADMINISTRADOS E OPERACIONALIZADOS PELA B3.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A EMISSORA, A DEVEDORA, OS CRI E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO À EMISSORA, AOS COORDENADORES E/OU NA CVM.

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

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 DEFINITIVO.

São Paulo 1º de julho de 2025



COORDENADOR LÍDER



COORDENADOR



COORDENADOR



PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.

• ANÚNCIO DE INÍCIO •