

COMUNICADO 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 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

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 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

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") em atendimento ao disposto no artigo 61, parágrafo 4º, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), comunicam, por meio deste comunicado ao mercado ("Comunicado ao Mercado"), que foi realizado, no dia 30 de junho de 2025, o Procedimento de *Bookbuilding*, organizado pelos Coordenadores, por meio da coleta de intenções de investimento, no âmbito da oferta pública, sob o rito de registro automático, da distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, com a possibilidade de lote adicional, 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), na data de emissão, qual seja, 25 de junho de 2025 ("Data de Emissão" e "Oferta", respectivamente), tendo sido definido o que segue:

Número de Séries da Emissão	A Emissão será realizada em série única.
Volume final da Oferta e Quantidade de CRI	250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI e, assim, o valor total da Emissão é de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão, qual seja 25 de junho 2025, sendo que tal montante poderia ter sido, mas não foi aumentado em até 25,00% (vinte e cinco por cento), em razão da ausência do exercício da Opção de Lote Adicional no âmbito da Oferta.

PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.

• COMUNICADO AO MERCADO •

Remuneração dos CRI

Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, de 104,5% (cento e quatro inteiros e cinco décimos por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra-grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) (“Taxa DI” e “Juros Remuneratórios”, respectivamente), cujo valor será calculado conforme a fórmula descrita no Termo de Securitização.

Uma vez que não foi verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, foi aceita a colocação de CRI junto aos Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, sendo que suas intenções de investimento não foram automaticamente canceladas. Assim, não há limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

Será celebrado o “Primeiro Aditamento ao 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.”, de forma a refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos da Cláusula 3.2.5 do Termo de Securitização.

Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado 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, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia De Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Pacaembu Construtora S.A.*”, conforme alterado (“**Prospecto Preliminar**”, sendo que a definição de Prospecto Preliminar engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência), divulgado aos Investidores em 06 de junho de 2025, nos *websites* indicados no Prospecto Preliminar. O Prospecto Definitivo e o Anúncio de Início, devidamente atualizados com os resultados do Procedimento de *Bookbuilding*, serão divulgados aos Investidores em 01 de julho de 2025.

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 representativos de dívida. **ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTE PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Este Comunicado, o Aviso ao Mercado, o Prospecto Preliminar e a Lâmina da Oferta e demais informações adicionais sobre a Oferta estão disponíveis nos 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.

Website: <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.

Website: <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

Website: <https://www.caixa.gov.br/investimentos/ofertas-publicas/Paginas/default.aspx> (neste *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

Website: 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 “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 Preliminar” e selecionar o “Download”).

• **B3**

Website: 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**

Website: <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.).

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, O AVISO AO MERCADO, 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 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 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 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, 30 de junho de 2025.



COORDENADOR LÍDER



COORDENADOR



COORDENADOR



PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.

• COMUNICADO AO MERCADO •