

AVISO AO MERCADO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DAS 511ª E 512ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO, DA

virgo

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Securitizadora
CNPJ nº 08.769.451/0001-08 | NIRE 35300157648
Rua Hungria, Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã,
CEP 05501-030, São Paulo - SP

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Sociedade Limitada
CNPJ nº 33.518.766/0001-11
Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 13º andar, conjunto 131, Torre 1, Condomínio São Luiz,
Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, São Paulo - SP

e pela

GAFISA S.A.

Companhia de Capital Aberto
CNPJ nº 01.545.826/0001-07
Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 13º andar, conjunto 131, Torre 1, Condomínio São Luiz,
Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, São Paulo - SP

no montante total de, inicialmente,

R\$ 105.000.000,00

(cento e cinco milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI 511ª SÉRIE: "BRIMWLCRINQ2"

CÓDIGO ISIN DOS CRI 512ª SÉRIE: "BRIMWLCRINRO"

NÃO FOI CONTRATADA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PARA A EMISSÃO DOS CRI

1. VALOR MOBILIÁRIO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

Nos termos do disposto no artigo 57 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), e da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor, a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 08.769.451/0001-08 ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**"), em conjunto com o **OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-904, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25 ("**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 CVM nº 160, na presente data, foi protocolado perante a CVM o pedido de registro, sob o rito automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), da Resolução CVM 160, da oferta pública de distribuição de 105.000 (cento e cinco mil) certificados de recebíveis imobiliários, sendo 35.000 (trinta e cinco mil) referente à 511ª Série e 70.000 (setenta mil) referente à 512ª Série, todos nominativos e escriturais, em das 55ª e 512ª Séries, sendo (i) R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) relativos à 511ª Série, e (ii) R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) relativos a 512ª Série, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 24 de junho de 2025, o montante total de, R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente).

Os CRI serão distribuídos publicamente no mercado de capitais brasileiro sob o regime de melhores esforços para o Valor Total da Emissão.

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial dos CRI ("**Distribuição Parcial**"), desde que respeitado o montante mínimo de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) ("**Montante Mínimo**"), sendo que a Oferta dos CRI em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade dos CRI no âmbito da Oferta destes, desde que seja atingido o Montante Mínimo.

Os CRI da 511ª Série são lastreados em créditos imobiliários decorrentes de notas comerciais, em para colocação privada, de emissão privada da **UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 13º andar, conjunto 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 33.518.766/0001-11 ("**Notas Comerciais 1**", "**Upcon 33**" ou "**Devedora 1**") e os CRI da 512ª Série serão lastreados nos créditos imobiliários decorrentes da 10ª (décima) emissão de notas comerciais, não conversíveis em participação societária,

UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

• AVISO AO MERCADO •



com garantia real, emitidas em série única, para colocação privada da **GAFISA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 13º andar, conjunto 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 01.545.826/0001-07 (“**Gafisa**” ou “**Devedora 2**”, em conjunto com Upcon 33, as “**Devedoras**”) emitidas nos termos do “*Instrumento Particular da 10ª (Décima) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, Com Garantia Real, Emitida em Série Única, Para Colocação Privada da Gafisa S.A.*” e do “*Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, Com Garantia Real, Emitida em Série Única, Para Colocação Privada da Upcon 33 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*” celebrados em 24 de junho de 2025, entre a respectiva Devedora e a Securitizadora, nos termos do artigo 45 e seguintes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021 (“**Termo de Emissão**”).

2. RITO DE REGISTRO DA OFERTA PERANTE A CVM

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática por se tratar de oferta pública de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada aos investidores profissionais e qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, sendo, portanto, obrigatória a utilização de Prospecto Preliminar e Lâmina da Oferta (conforme abaixo definido) no processo de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” e do artigo 27, inciso II, da Resolução CVM 160. Ainda, a Oferta não será objeto de análise prévia pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais (“**ANBIMA**”) ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora. Contudo, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA, conforme o “Código de Ofertas Públicas”, expedido pela ANBIMA e em vigor nesta data (“**Código ANBIMA**”), ficando sujeita às regras específicas previstas em tal documento, bem como nas “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*” emitidas pela ANBIMA de forma complementar ao Código ANBIMA, em vigor nesta data (“**Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas**”).

CLASSIFICAÇÃO DOS CRI CONFORME A ANBIMA: DE ACORDO COM O ARTIGO 4º, INCISOS I A IV, DO ANEXO COMPLEMENTAR IX, DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS (CONFORME DEFINIDO ABAIXO) DA ANBIMA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO: **(I)** “CORPORATIVO”, UMA VEZ QUE SÃO CRI ORIUNDOS DE ATIVIDADES COMERCIAIS; **(II)** “CONCENTRADO”, UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUE COMPÕEM O LASTRO DOS CRI SÃO INTEGRALMENTE DEVIDOS PELA DEVEDORA; **(III)** OS IMÓVEIS DOS QUAIS SE ORIGINA O LASTRO DOS CRI ENQUADRAM-SE NO SEGMENTO “RESIDENCIAL”, CONFORME DESCRITO NO ARTIGO 4º, INCISO I, ALÍNEA “A” DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA; E **(IV)** SÃO LASTREADOS NAS NOTAS COMERCIAIS, QUE SE ENQUADRAM NA CATEGORIA “CÉDULAS DE CRÉDITO BANCÁRIO OU VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA”, CONFORME DESCRITO NO ARTIGO 4º, INCISO IV, ALÍNEA “C” DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA, **OBSERVADO QUE A CLASSIFICAÇÃO ACIMA INDICADA FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTA OFERTA SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

3. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM, Divulgação do Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta	27 de junho de 2025
2	Início das Apresentações para Potenciais Investidores (<i>Roadshow</i>)	27 de junho de 2025
3	Início do Primeiro Período de Reservas	4 de julho de 2025
4	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM, bem como Divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo ^{(2) (3)}	4 de julho de 2025
5	Encerramento do Primeiro Período de Reservas ^{(4) (5)}	7 de julho de 2025
6	Primeira Data de Liquidação financeira dos CRI	7 de julho de 2025
7	Data Limite para divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	Em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Emissora e do Coordenador Líder da Oferta. 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 da Oferta, 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.

⁽⁴⁾ A Oferta poderá contar com outros períodos de subscrição e Datas de Liquidação, os quais serão informados pelo Coordenador Líder aos Investidores, observada a Data Limite para divulgação do Anúncio de Encerramento.

⁽⁵⁾ Nos termos do artigo 59, §4º, da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado desde a divulgação do Aviso ao Mercado.

Exceto quando especificamente definidos neste Aviso ao Mercado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuídos no “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 511ª e 512ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Securitizadora, lastreados em créditos imobiliários devidos pela UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e da GAFISA S.A.*” (“**Prospecto Preliminar**”).

Para mais informações sobre a classificação de risco dos CRI, veja o item 2.6 da Seção “2. Principais características da Oferta” e a Seção “4. Fatores de Risco - Risco de não cumprimento de Condições Precedentes e o conseqüente cancelamento da Oferta”, do Prospecto Preliminar.

Para mais informações sobre os efeitos de eventual modificação da Oferta, veja o item 7.3 da Seção “7. Restrições a direito de investidores no contexto da Oferta”, do Prospecto Preliminar.

4. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar, Lâmina, ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da 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:

Emissora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, São Paulo – SP

Website: <https://virgo.inc/> (neste *website*, acessar "Investidores", depois acessar "Acesse aqui", realizar o login, acessar a página de "Emissões", digitar no campo de busca "InvertIII", acessar a página da emissão, localizar os documentos desejados e clicar em "Download").

Coordenador Líder:

OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-904, São Paulo - SP

Website: <https://www.oslodtvm.com/> (neste *website*, clicar em "Áreas de Atuação", em seguida clicar em "Distribuição", selecionar a "511ª e 512ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Upcon 33 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e pela Gafisa S.A.", localizar os "Anexos" e clicar no documento desejado).

CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, Rio de Janeiro - RJ; ou Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo - SP

Website: www.gov.br/cvm (neste *website*, acessar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Companhias", posteriormente clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)" e, na página seguinte clicar "Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)", clicar em "EXIBIR FILTROS", selecionar em "Tipo de Certificado" "CRI" e na aba "Securizadora" buscar "Virgo Companhia de Securitização". Em seguida, no campo "categoria" selecionar o documento desejado e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data requerida, e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida, clicar em "consultar". Procure pelo documento desejado que será consultado. Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF". Certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download).

B3

Praça Antônio Prado, nº 48, bairro Centro, CEP 01010-901, São Paulo - SP

Website: <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 "Certificados de Recebíveis Imobiliários"; após, na aba "Sobre os CRI", selecionar "Prospectos", no campo "Título", inserir "Virgo" e buscar pelo documento desejado).

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 OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI.

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DAS DEVEDORAS QUE COMPÕEM O LASTRO DOS CRI, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORRENTES DAS REFERIDAS NOTAS COMERCIAIS. OS CRI ESTÃO SUJEITOS À RESTRIÇÕES À NEGOCIAÇÃO, CONFORME DESCRITAS NO PROSPECTO PRELIMINAR.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO PRELIMINAR.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A EMISSORA, A DEVEDORA, OS CRI E OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PODERÃO SER OBTIDOS NO PROSPECTO PRELIMINAR, JUNTO À EMISSORA E ÀS INSTITUCIONAIS PARTICIPANTES DA OFERTA E NA SEDE DA CVM.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO PRELIMINAR NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO 7.1 DO PROSPECTO PRELIMINAR.

A data deste Aviso ao Mercado é 27 de junho de 2025.



COORDENADOR LÍDER DA OFERTA



ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA

ASSESSOR JURÍDICO DAS DEVEDORAS

FREITASLEITE ✓



UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

• AVISO AO MERCADO •