



**LÂMINA DA OFERTA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PATRIMAR ENGENHARIA S.A., DA**

virgo

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Sociedade por Ações, com registro de companhia securitizadora na categoria "S2" perante a CVM, nº 728
 CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08
 NIRE 35.300.240.949

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

Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao prospecto preliminar da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto preliminar, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

Risco de	X	Perda do Principal	Seção "Fatores de Risco" do Prospecto
	X	Falta de Liquidez	Seção "Fatores de Risco" do Prospecto
	X	Dificuldade de Entendimento	N/A
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO PRELIMINAR, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. HÁ RESTRIÇÕES À REVENDA DOS CRI.		

1. Elementos Essenciais da Oferta

Mais informações

A. Valor Mobiliário	CRI	Capa e Seção de "Definições" do Prospecto
a.1) Emissão e série	121ª, série única	Capa e Seção de "Definições" do Prospecto
a.2) Ofertante/Emissor	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria "S2" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob o nº 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, conjunto 162, 16º andar, Bairro Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob nº 08.769.451/0001-08.	Capa e Seção de "Definições" do Prospecto
B. Oferta		
b.1) Código de negociação proposto	Código de Negociação Proposto: a ser obtido quando da concessão do registro da Oferta.	Capa do Prospecto
b.2) Mercado de negociação	[x] nome fantasia: B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão [] não será negociado em mercado organizado	Capa e Seção "Principais Características da Oferta" do Prospecto



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
b.3) Quantidade ofertada - lote base	200.000 (duzentos mil) CRI	Capa e Seção "Principais Características da Oferta" do Prospecto
b.4) Preço (intervalo)	R\$1.000,00 (mil reais)	Capa e Seção "Principais Características da Oferta" do Prospecto
b.5) Taxa de remuneração (intervalo)	100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI (" Taxa DI "), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (<i>spread</i>) equivalente a 2,00% (dois por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.	Seção "Principais Características da Oferta" do Prospecto
b.6) Montante ofertado	R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais)	Capa e Seção "Principais Características da Oferta" do Prospecto
b.7) Lote suplementar	Não	N/A
b.8) Lote adicional	Sim, haverá a opção da Emissora, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores (conforme abaixo definidos) e da Devedora, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade dos CRI inicialmente ofertados, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 50.000 (cinquenta mil) CRI, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (" Resolução CVM 160 "), sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da oferta pública dos CRI, sob o rito de registro automático, realizada nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (" Resolução CVM 60 " e " Oferta ", respectivamente). A oferta dos CRI oriundos do eventual exercício de Opção de Lote Adicional será conduzida pelos Coordenadores sob o regime de melhores esforços de colocação.	Seção "Principais Características da Oferta" do Prospecto
b.9) Título classificado como "verde", "social", "sustentável" ou correlato?	Não	N/A
C. Outras informações		
c.1) Agente Fiduciário	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, sala 132 – parte, Bairro Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34.	Capa do Prospecto



2. Propósito da oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos decorrentes da subscrição e a integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para integralização das Debêntures (conforme definida abaixo), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (conforme definida abaixo). Os recursos líquidos captados através das Debêntures, serão destinados pela Devedora ou por suas controladas: (i) para a construção, aquisição e/ou reforma dos empreendimentos imobiliários com fins residenciais e comerciais em desenvolvimento ou a serem desenvolvidos pela Emissora e/ou por suas empresas controladas, coligadas ou sob controle conjunto ("SPE Investidas" e "Empreendimentos Imobiliários Elegíveis", respectivamente), conforme especificados no Anexo VI ao Termo de Securitização (conforme definido abaixo), devendo a Devedora, se for o caso, transferir os recursos obtidos por meio da presente Emissão para as SPE Investidas, bem como tomar todas as providências para que as SPE Investidas utilizem os recursos nos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis ("Destinação Futura"); e (ii) ao reembolso de montantes despendidos pelas SPE Investidas com gastos imobiliários necessários ao desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, observado que tais gastos não poderão exceder o período de 24 (vinte e quatro) meses anteriores ao envio de comunicação de encerramento da oferta dos CRI à CVM ("Reembolso" e, quando em conjunto com Destinação Futura, "Destinação de Recursos").	Seção "Destinação de Recursos" do Prospecto

3. Detalhes relevantes sobre o emissor dos títulos de dívida		Mais informações
Informações sobre o Lastro		
Tipo de Lastro	Concentrado	Capa do Prospecto
Principais informações sobre o lastro	Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários representados pelas debêntures simples, da 4ª emissão, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colocação privada, emitidas pela Patrimar Engenharia S.A. ("Devedora"), que totalizam até 250.000 (duzentos e cinquenta mil) debêntures ("Debêntures"). As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 e as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) da Devedora referentes ao período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2023, encontram-se incorporadas por referência ao Prospecto. As tabelas de capitalização da Devedora, indicando o resultado da Debêntures nos seus indicadores financeiros, constam da "Seção 11. Informações Sobre Devedores ou Coobrigados", do Prospecto Preliminar.	Seção "Informações sobre os direitos creditórios" do Prospecto
Existência de crédito não performado?	Não	N/A
Informações estatísticas sobre inadimplementos	Os Créditos Imobiliários são representados pelas Debêntures e devidos por um único devedor, a Devedora. Nesse contexto, a Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Não existem, na data deste Prospecto	Seção "Informações sobre os direitos creditórios" do Prospecto



3. Detalhes relevantes sobre o emissor dos títulos de dívida

Mais informações

Informações sobre o Lastro

Preliminar, informações estatísticas sobre inadimplimentos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, mesmo tendo sido realizados esforços razoáveis para obtê-las.

Ainda, para os fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, não houve inadimplência, perda e/ou pré-pagamento da Devedora em relação a créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data deste Prospecto Preliminar.

A Emissora indica que pôde verificar que, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, aproximadamente, 1,28% (um inteiro e vinte e oito centésimos por cento) dos CRI de sua emissão com lastro em dívidas de outras empresas (lastro corporativo) e, aproximadamente, 0,70% (setenta centésimos por cento) dos CRI de sua emissão com lastro em dívidas de outras empresas (lastro corporativo), em ambos os casos considerando o número de operações, foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

Sumário dos principais riscos do devedor e/ou coobrigado e/ou originador (no caso de crédito não performado) responsáveis por mais de 20% do lastro

Probabilidade

Impacto financeiro

Incapacidade de implementação total ou parcial de sua estratégia de crescimento planejada.

☐ Maior
☒ Média
☐ Menor

☒ Maior
☐ Média
☐ Menor

Alterações qualitativas e quantitativas na extensa e complexa legislação tributária brasileira, com foco no setor imobiliário.

☒ Maior
☐ Média
☐ Menor

☒ Maior
☐ Média
☐ Menor

Aumentos no preço de matérias-primas.

☐ Maior
☒ Média
☐ Menor

☐ Maior
☒ Média
☐ Menor

As atividades de construção de empreendimentos da Companhia podem expô-la a riscos ambientais que poderiam afetá-la adversamente.

☐ Maior
☐ Média
☒ Menor

☐ Maior
☐ Média
☒ Menor

Escassez de recursos disponíveis para financiamentos no mercado e inadimplimento de financiamento.

☐ Maior
☒ Média
☐ Menor

☒ Maior
☐ Média
☐ Menor

4. Principais informações sobre o valor mobiliário

Mais informações

Características do valor mobiliário



4. Principais informações sobre o valor mobiliário		Mais informações
Principais características	Os CRI serão emitidos pela Emissora, nos termos da (i) da Resolução CVM 60; (ii) da Resolução CVM 160; e (iii) da Lei 14.430, e serão lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Patrimar Engenharia S.A.	Seção "Principais Características da Oferta" do Prospecto
Vencimento/Prazo	1.827 (um mil e oitocentos e vinte e sete) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo, portanto, em 20 de outubro de 2028.	Seção "Principais Características da Oferta" do Prospecto
Remuneração	Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme aplicável, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (<i>spread</i>) equivalente a 2,00% (dois por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (" Remuneração dos CRI " ou " Remuneração "), de acordo com a fórmula constante na Cláusula 6 do " <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 121ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Patrimar Engenharia S.A.</i> " (" Termo de Securitização ").	Seção "Principais Características da Oferta" do Prospecto
Amortização/Juros	O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado anualmente, sendo que a primeira parcela será devida a partir do 3º (terceiro) ano (inclusive), e as demais serão devidas em cada uma das respectivas datas de amortização dos CRI e, a última, na Data de Vencimento dos CRI, nos termos do Anexo VI do Termo de Securitização (" Amortização Programada dos CRI "). Na hipótese em que a data prevista para o pagamento seja um sábado, domingo ou o feriado nacional declarado na República Federativa do Brasil, o pagamento deverá ser realizado no Dia Útil imediatamente posterior.	Seção "Principais Características da Oferta" do Prospecto
<i>Duration</i>	Aproximadamente 3,24.	N/A
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	Haverá resgate antecipado total obrigatório dos CRI na ocorrência do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures, das hipóteses de vencimento antecipado automático das Debêntures, ou na declaração de vencimento antecipado das Debêntures no caso de hipótese de vencimento antecipado não automático, conforme o Prospecto Preliminar e o Termo de Securitização.	Seção "Informações sobre os direitos creditórios" do Prospecto
Condições de recompra antecipada	Não há.	N/A
Condições de vencimento antecipado	Serão considerados eventos de vencimento antecipado, qualquer um dos eventos elencados na " <i>Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Patrimar Engenharia S.A.</i> " (" Escritura de Emissão de Debêntures ").	Seção "Informações sobre os direitos creditórios" do Prospecto



4. Principais informações sobre o valor mobiliário		Mais informações
Restrições à livre negociação	☐ Revenda restrita a investidores profissionais. ☐ Revenda a investidores qualificados após decorridos [] dias do final da oferta. ☒ Revenda ao público em geral após decorridos 6 (seis) do final da oferta, observada a regulamentação aplicável, especialmente o disposto na Resolução CVM 60. ☐ Parcelas com lock-up em ofertas destinadas a investidores não profissionais. ☐ Não há restrições à revenda.	Seção "Principais Características da Oferta" e "Fatores de Risco" do Prospecto
Formador de mercado	Não há.	N/A
Garantias		
Garantias	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI e/ou sobre as Debêntures.	Capa, Seção "Principais Características da Oferta", "Informações sobre a Estrutura da Operação" e "Informações sobre os Direitos Creditórios" do Prospecto
Classificação de risco (se houver)		
Agência de Classificação de Risco	Não haverá.	N/A
Classificação de Risco	Não haverá.	N/A

5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta?	☐ Investidores Profissionais ☒ Investidores Qualificados ☐ Público em geral	Seção "Principais Características da Oferta" e "Outras Características da Oferta" do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	Não há.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	R\$ 1.000,00 (mil reais).	Capa, Seção "Principais Características da Oferta" e "Outras Características da Oferta" do Prospecto



5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Como participar da oferta?	Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta, poderão fazê-lo, no momento: (i) da assinatura dos Termos de Aceitação, no caso dos Investidores Qualificados; e (ii) do envio das ordens de investimento, no caso dos Investidores Profissionais, indicarão a quantidade de CRI desejam subscrever.	Capa e Seção "Cronograma" do Prospecto
Como será feito o rateio?	Discricionário.	N/A
Como poderei saber o resultado do rateio?	Será informado após o término do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	N/A
O ofertante pode desistir da oferta?	O ofertante pode requerer à CVM a revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta.	Seção "Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta" do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	Imposto sobre a Renda, Contribuição ao Programa de Integração Social e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social e Imposto sobre Operações Financeiras.	Seção "Principais Características da Oferta" do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<u>Coordenador Líder:</u> https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm (neste <i>website</i>, clicar em "CRI – Patrimar 2023", e então, clicar no Prospecto). <u>Inter:</u> https://www.bancointer.com.br/pravoce/investimentos/ofertas-publicas/ (neste <i>website</i>, clicar no botão "Conheça as Ofertas disponíveis". No campo de pesquisa "Qual oferta pública você procura?", pesquisar por "CRI Patrimar", selecionar a referida emissão por meio do link "Detalhes da Oferta", e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida). <u>Emissora:</u> www.virgo.inc (neste <i>website</i>, acessar "Securitização", depois acessar "Acesse a página de emissões", buscar por "CORP PATRIMAR III" no campo de busca, localizar "Prospecto Preliminar ou Lâmina" e clicar em "Download"). <u>CVM e B3:</u> http://www.cvm.gov.br (neste <i>website</i>, acessar "Menu" ao lado esquerdo da tela, clicar em "Assuntos", clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar "Companhias", clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)", clicar novamente em "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)", clicar em "Exibir Filtros", buscar no campo "Securitizadora" "Virgo Companhia de Securitização", em seguida, no campo "Nome do Certificado", digitar CORP PATRIMAR III, no campo "Período de Entrega Até" inserir a data atual e clicar em "Filtrar". Posteriormente, localizar o Prospecto).	Seção "Identificação das Pessoas Envolvidas" do Prospecto



5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Quem são os coordenadores da oferta?	BANCO SAFRA S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.160.789/0001-28 (“ Coordenador Líder ”) e INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, Santo Agostinho, CEP 30190-131, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 18.945.670/0001-46 (“ Inter ” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “ Coordenadores ”).	Capa, Seção “Principais Características da Oferta”, Seção “Outras Características da Oferta” e “Identificação das Pessoas Envolvidas” do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	Poderão ser convidadas a participar da Oferta instituições financeiras, na qualidade de Participantes Especiais, a serem identificados no Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.	Capa do Prospecto
Procedimento de colocação	☐ Melhores Esforços ☐ Garantia Firme para o Valor Total da Emissão ☒ Regime Misto de Colocação ☐ Compromisso de Subscrição	Capa, Seção “Principais Características da Oferta” e “Cronograma” do Prospecto
Calendário		
Qual o período de reservas?	10 de outubro de 2023 a 24 de outubro de 2023	Seção “Cronograma” do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	25 de outubro de 2023	Seção “Cronograma” do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	25 de outubro de 2023	N/A
Qual a data da liquidação da oferta?	30 de outubro de 2023	Seção “Cronograma” do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	30 de outubro de 2023	N/A
Quando poderei negociar?	O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá apenas no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento, observado o disposto no artigo 25, §1º, III, da Resolução CVM 160.	Seção “Cronograma” e “Fatores de Risco” do Prospecto