



COMUNICADO AO MERCADO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
DA 186ª (CENTÉSIMA OCTOGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA DA

virgo

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Securitizadora - CVM nº 728 - Categoria "S2" | CNPJ nº 08.769.451/0001-08
Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, CEP 05501-900, São Paulo - SP

NO VALOR TOTAL DE

R\$ 600.000.000,00

(seiscentos milhões de reais)

lastreados em Crédito Imobiliário devido pela



ALBERT EINSTEIN
SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA

SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA HOSPITAL ALBERT EINSTEIN

CNPJ nº 60.765.823/0001-30

Avenida Albert Einstein, nº 627, Morumbi, CEP 05652-000, São Paulo, SP

CÓDIGO ISIN: BRIMWLCRIJ76

Classificação Preliminar de Risco (*Rating*) da Emissão atribuída pela Moody's Local BR
Agência de Classificação de Risco Ltda.: "(P) AAA.br (sf)"*

*Esta classificação de risco (*rating*) foi emitida em 16 de agosto de 2024, estando sujeita a alterações.

1

RESULTADO DO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING

Nos termos do artigo 61, §4º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), a VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia securitizadora de créditos imobiliários, devidamente registrada na CVM sob o nº 728, na categoria "S2", nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora" ou "Securitizadora"), em conjunto com o BANCO SAFRA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, 17º andar, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 ("Coordenador Líder"); o BANCO BRADESCO BBI S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 ("Bradesco BBI"); o BANCO DAYCOVAL S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90 ("Daycoval") e 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, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 ("IBBA") e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, o Bradesco BBI e o Daycoval, os "Coordenadores", vêm a público, por meio deste comunicado ao mercado ("Comunicado ao Mercado"), COMUNICAR, no âmbito da distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais, sob o rito de registro automático de distribuição, sem análise prévia da CVM e/ou de entidade autorreguladora, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução CVM 160, da 186ª (centésima octogésima sexta) emissão, em série única de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que, em 16 de setembro de 2024, foi realizado procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas dos Investidores, conduzido pelos Coordenadores nos

SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA HOSPITAL ALBERT EINSTEIN

• COMUNICADO AO MERCADO •





termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, inexistindo valores máximos ou mínimos, o qual definiu a taxa final para a Remuneração e, consequentemente, para os juros da CCB, nas condições previstas no Contrato de Distribuição, qual seja, 97,50% (noventa e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) (“**Procedimento de Bookbuilding**”).

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (i) foi ratificado por meio de aditamento à CCB, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, sem a necessidade de deliberação adicional da Devedora, da Securitizadora ou aprovação em Assembleia Especial; e (ii) será divulgado também por meio do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, que serão disponibilizados nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Comunicado ao Mercado que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuídos no “*Prospecto Preliminar da 186ª (Centésima Octogésima Sexta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização*” (“**Prospecto Preliminar**”).

De acordo com o artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: (i) **categoria:** “Corporativo”, o que pode ser verificado na seção “destinação de recursos” deste Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, inciso I, item “b”, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; (ii) **concentração:** “concentrado”, uma vez que o Crédito Imobiliário é devido 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item “b”, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; (iii) **tipo de segmento:** “outros”, considerando que os recursos serão destinados a determinados empreendimentos imobiliários do setor da saúde (clínicas e hospitais), o que pode ser verificado na seção “destinação de recursos” do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, inciso III, item “i”, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; e (iv) **tipo de contrato com lastro:** “cédula de crédito bancário”, uma vez que o Crédito Imobiliário decorre da CCB, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item “c”, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

2 OBTENÇÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR E DA LÂMINA DA OFERTA

Os Investidores que desejarem obter exemplar do Prospecto Preliminar, que incorpora por referência o Formulário de Referência da Emissora, ou da lâmina da Oferta, bem como informações adicionais sobre a Oferta, deverão se dirigir aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, da Emissora, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

- **Coordenadores**

- **BANCO SAFRA S.A.**

- Avenida Paulista, nº 2.100, 17º andar, Bela Vista, CEP 01310-930, São Paulo – SP

- <https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste *website*, clicar em “CRI – Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein” e na sequência clicar no documento desejado).

- **BANCO BRADESCO BBI S.A.**

- Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, São Paulo – SP

- <https://www.bradescobbi.com.br/Site/Home/Default.aspx> (neste *website*, clicar em “Ofertas Públicas”, na aba “Escolha o tipo de oferta e encontre na lista abaixo”, selecionar “CRI”, buscar por “186 Emissão de CRI da Virgo – CRI Einstein”, e assim obter os documentos desejados).

- **BANCO DAYCOVAL S.A.**

- Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, São Paulo – SP

- <https://www.daycoval.com.br/credito-para-sua-empresa/debt-capital-markets/ofertas-publicas> (neste *website*, descer a página até encontrar a Emissão, na seção “Ofertas Públicas Ativas”, realizar o download do documento desejado conforme lista de documentos da Emissão).

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

- Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo – SP

- <https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas> (neste *website*, descer a página e clicar em “Hospital Albert Einstein”, encontrar a Emissão e selecionar o documento desejado conforme lista suspensa de documentos).

- **Emissora**

- **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

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

- <https://emissoes.virgo.inc> (neste *website*, preencher o campo de busca com “Einstein”, clicar no resultado que indicar a presente Emissão e realizar o download do documento desejado em “Documentos”).



• CVM e B3

CVM – Rua Sete de Setembro, nº 111, CEP 20050-901, Rio de Janeiro – RJ, ou
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 1333-010, São Paulo – SP

B3 – Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-010, São Paulo – SP

Fundos.NET (CVM e B3) – <http://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* 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 “Securizadora” “Virgo Companhia de Securitização”, em seguida, no clicar “categoria” e selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e, no campo “Tipo” selecionar “o “Prospecto Preliminar”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta, inserir o período de 15/08/2024 até a data da busca. Localizar o assunto: “Einstein” e selecionar o “Download”).

3 RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e/ou de entidade autorreguladora, e seu registro se dará sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta de CRI destinada a Investidores Profissionais e Investidores Qualificados.

4 CRONOGRAMA 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:

Nº	Eventos ⁽¹⁾	Data de realização/ data prevista ⁽²⁾⁽³⁾
1.	Protocolo na CVM do Requerimento de Registro Automático da Oferta Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	16/08/2024
2.	Início do Período de Reservas	23/08/2024
3.	Encerramento do Período de Reservas	13/09/2024
4.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	16/09/2024
5.	Divulgação deste Comunicado ao Mercado (Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>)	17/09/2024
6.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo Registro da Oferta pela CVM	18/09/2024
7.	Data de Integralização dos CRI	20/09/2024
8.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 180 dias Contados da Divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados nos Meios de Divulgação, nos termos previstos do Prospecto Preliminar.

⁽²⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Securizadora e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação de Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160.

⁽³⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, ver item “8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa” do Prospecto Preliminar e para informações sobre modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, ver item “7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor” da seção “Restrições a direitos de investidores no contexto da oferta” do Prospecto Preliminar.



FOI ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 23 DE AGOSTO DE 2024. AS INTENÇÕES DE INVESTIMENTO SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A SECURITIZADORA, OS CRI E A OFERTA PODEM SER OBTIDAS JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E À CVM.

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS COMO “VERDE”, “SOCIAL”, “SUSTENTÁVEL” OU TERMOS CORRELATOS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 23 A 42 DO PROSPECTO PRELIMINAR, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

O PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NOS MEIOS DE DIVULGAÇÃO.

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 COMPANHIA SECURITIZADORA OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI.

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DA CCB QUE COMPOE SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE O CRÉDITO IMOBILIÁRIO E OS CRI.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE COMUNICADO AO MERCADO E NO PROSPECTO PRELIMINAR NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO E EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DA SEÇÃO “7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA” DO PROSPECTO PRELIMINAR.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO (CONFORME DEFINIDOS NO PROSPECTO PRELIMINAR) E ESTE COMUNICADO AO MERCADO.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO 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 O CRÉDITO IMOBILIÁRIO PODERÃO SER OBTIDOS NO PROSPECTO PRELIMINAR, JUNTO À EMISSORA, AOS COORDENADORES E NA SEDE DA CVM E DA B3.

São Paulo, 17 de setembro de 2024.



COORDENADOR LÍDER



Safra | Investment Bank

COORDENADORES

