



ANÚNCIO DE INÍCIO



“ESTE ANÚNCIO É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO, NÃO SE TRATANDO DE OFERTA DE VENDA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS”

ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS 306^a E 307^a SÉRIES DA 4^a EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

COMPANHIA ABERTA - CVM Nº 20818
RUA TABAPUÃ, Nº 1.123, 21º ANDAR, CONJUNTO 215, CEP 04533-014, SÃO PAULO - SP

LASTREADO EM DEBÊNTURES EMITIDAS PELA



TENDA ATACADO S.A.

COMPANHIA FECHADA – SEM REGISTRO NA CVM – CNPJ/ME Nº 01.157.555/0001-04
RUA PROFESSOR JOÃO CAVALEIRO SALEM, Nº 365, CONJUNTO B, CEP 07243-580, SÃO PAULO – SP

NO VALOR TOTAL DE

R\$329.399.000,00

(TREZENTOS E VINTE E NOVE MILHÕES, TREZENTOS E NOVENTA E NOVE MIL REAIS)

CÓDIGO ISIN DOS CRI 306^a SÉRIE: BRIMWLCRI8V0 / CÓDIGO ISIN DOS CRI 307^a SÉRIE: BRIMWLCRI8W8
SEM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

REGISTRO DA OFERTA NA CVM: CVM/SRE/CRI/2021/027 PARA OS CRI DA 307^a SÉRIE E
CVM/SRE/CRI/2021/028 PARA OS CRI DA 308^a SÉRIE

COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

PINHEIRO NETO
ADVOGADOS

ASSESSOR LEGAL DA DEVEDORA

VBSO ADVOGADOS





ANÚNCIO DE INÍCIO



O **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1309, 10º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.271.464/0073-93 (“**Coordenador Líder**”); e **ÁGORA CORRETORA DE - TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 74.014.747/0001-35, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.450 - 3º andar – Bela Vista, 01310-917; **ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS**, Câmbio e Valores, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.775.974/0001-04, com endereço na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 3.500, bloco 1, salas 311 a 318, Barra da Tijuca, 22.640-102; **BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 24.933.830/0001-30, com endereço na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, 105, Sala 3701 –20.031-923; **BANCO BNP PARIBAS BRASIL S.A.**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 01.522.368/0001-82, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek. 1909, Torre Sul, 9º ao 11º andares, 04543-011; **VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.384.738/0001-98, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171 – 11º andar torre A; **BANCO DAYCOVALS.A.**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 62.232.889/0001-90, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.793; **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi 151, 04538-132; **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.945.670/0001-46, com endereço na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Av. Barbacena, nº 1.219, 21º andar, 30190-131; **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar; **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100; **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25, com endereço na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar; **RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 89.960.090/0001-76, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, Itaim Bibi, 04538-132; **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0001-45, com endereço na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco II, sala 501, 22250-911; **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (“**Participantes Especiais**” e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, as “**Instituições Participantes da Oferta**”), na qualidade de instituições convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta para o recebimento de ordens, nos termos do artigo 52 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), comunicam, nesta data, o início da distribuição PÚBLICA de 329.399 (trezentos e vinte e nove mil, trezentos e noventa e nove) certificados de recebíveis imobiliários das 306ª (trecentésima sexta) e 307ª (trecentésima sétima) Séries da 4ª (quarta) emissão da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo e Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 (“**Emissora**”, “**Emissão**” e “**CRI**” respectivamente), todos nominativos e escriturais, sendo que a oferta base correspondeu a 300.000 (trezentos mil) CRI, acrescidos de 29.399 (vinte e nove mil, trezentos e noventa e nove)





ANÚNCIO DE INÍCIO



CRI, em virtude do exercício parcial da Opção de Lote Adicional conforme item 4.1.1 abaixo, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) (“**Valor Nominal Unitário**”), perfazendo, na data de emissão, qual seja, 15 de outubro de 2021 (“**Data de Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente), o total de:

R\$329.399.000,00

(TREZENTOS E VINTE E NOVE MILHÕES E TREZENTOS E NOVENTA E NOVE MIL REAIS)

A Oferta será realizada em conformidade com a Instrução CVM 400 e com a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM 414”).

Exceto quando especificamente definidos neste “**Anúncio de Início de Distribuição Pública das 306^a (trecentésima sexta) e 307^a (trecentésima sétima) Séries da 4^a (quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.**”, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400 (“ANÚNCIO de Início”), os termos aqui utilizados iniciados em letra MAIÚSCULA terão o significado a eles atribuídos no prospecto definitivo da Oferta (“Prospecto Definitivo”) e no Termo de Securitização (conforme definido abaixo).

1. DELIBERAÇÕES SOBRE A EMISSÃO

1.1. A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelo conselho de administração da Emissora, conforme a Ata de Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 4.3.2021, registrada na JUCESP em sessão de 15 de abril de 2021 sob nº 170.414/21-8 e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal “O Dia SP” na edição de 29 de abril de 2021, por meio da qual foi autorizada, por unanimidade de votos, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio pela Emissora até o limite de R\$ 80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais).

1.2. A 2^a (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em duas séries, para colocação privada, da **TENDA ATACADO S.A.**, sociedade por ações sem registro de emissor perante a CVM, com sede na Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, na Rua Professor João Cavaleiro Salem, nº 365, Conjunto B, Bonsucesso, CEP 07243-580, inscrita no CNPJ sob o nº 01.157.555/0001-04, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.546.539 (“Debêntures” e “Devedora”, respectivamente), bem como sua vinculação aos CRI e a assinatura dos demais documentos da operação pela Devedora foram aprovados com base nas deliberações tomadas na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 20 de setembro de 2021, cuja ata foi arquivada perante a JUCESP em 20 de outubro de 2021 sob o nº 505.221/21-4 e publicada no “Diário Oficial do Estado de São Paulo” e no jornal Gazeta de São Paulo em 24 de setembro de 2021.





ANÚNCIO DE INÍCIO



2. TERMO DE SECURITIZAÇÃO

2.1. A Emissão é regulada pelo “**Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 306ª e 307ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização**” (“Termo de Securitização”), celebrado em 25 de outubro de 2021, entre a Emissora e a PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0001-38, com telefone: (21) 3385-4565, site www.pentagonotrustee.com.br e-mail: assembleias@pentagonotrustee.com.br, na qualidade de agente fiduciário da Emissão (“Agente Fiduciário”).

3. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela Devedora por força das debêntures não conversíveis em ações, em 2 (duas) séries, da espécie quirografária, para colocação privada, da 2ª (segunda) emissão da Devedora (“Debêntures da Primeira Série”, “Debêntures da Segunda Série” e, em conjunto, as “Debêntures”, respectivamente), livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, emitidas pela Devedora no âmbito do “**Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória para Colocação Privada da Tenda Atacado S.A.**” (“Escritura”), celebrado em 22 de setembro de 2021 entre a Emissora, a Devedora e a TÉCNICA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob nº 05.047.028/0001-06, com sede na Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, na Rua Professor João Cavaleiro Salem, nº 231, Anexo II, Cidade Parque Brasília, CEP 07243-580 (“Fiadora”), sendo certo que as Debêntures corresponderão ao lastro dos CRI objeto da presente Emissão e serão segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição dos respectivos Regimes Fiduciários, na forma prevista na Cláusula 10.1 do Termo de Securitização, nos termos da Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei 10.931”) e da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (respectivamente “Créditos Imobiliários Primeira Série” e “Créditos Imobiliários Segunda Série”, em conjunto “Créditos Imobiliários”).

3.2. Os Créditos Imobiliários foram vinculados como lastro dos CRI com base no Termo de Securitização, e têm, substancialmente, as seguintes características: (i) a Devedora emitiu as Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, que serão pagas pela Devedora, consubstanciando assim os Créditos Imobiliários; (ii) a Emissora realizará a emissão dos CRI, nos termos da Lei nº 10.931, da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 414, sob regime fiduciário, com lastro nos Créditos Imobiliários, conforme o disposto no Termo de Securitização, os quais serão ofertados publicamente no mercado de capitais brasileiro; (iii) a Emissora efetuará o pagamento do preço de integralização das Debêntures, em moeda corrente nacional; e (iv) os recursos líquidos obtidos pela Devedora em razão da integralização das Debêntures deverão ser destinados, nos termos da Lei 10.931, da Lei nº 9.514 e da Instrução CVM 414 (i) ao reembolso de despesas de natureza imobiliária e predeterminadas relativas aos custos de aquisição, construção e desenvolvimento de empreendimentos identificados na Tabela 1 do Anexo IV do Termo de Securitização (“Imóveis Reembolso”), incorridas pela Devedora nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta dos CRI; e (ii) para a construção, expansão, desenvolvimento e reforma, de parte dos Imóveis Reembolso, bem como de



ANÚNCIO DE INÍCIO



determinados imóveis adicionais identificados na Tabela 2 do Anexo IV Termo de Securitização (“Imóveis Destinação”), o que deverá ocorrer até a Data de Vencimento dos CRI, observada a forma de destinação dos recursos, nos moldes da Tabela 3 do Anexo IV do Termo de Securitização, e o cronograma tentativo da destinação dos recursos, nos moldes da Tabela 4 do Anexo IV Termo de Securitização (“Destinação dos Recursos”).

3.3. O Patrimônio Separado 306ª Série, conforme definido no Termo de Securitização, será composto (i) pelos Créditos Imobiliários Primeira Série; (ii) todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora e que se refiram aos CRI 306ª Série; e (iii) os bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii), conforme aplicável (“Créditos do Patrimônio Separado da 306ª Série”).

3.4. O Patrimônio Separado 307ª Série, conforme definido no Termo de Securitização, será composto (i) pelos Créditos Imobiliários Segunda Série; (ii) todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora e que se refiram aos CRI 307ª Série; e (iii) os bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii), conforme aplicável (“Créditos do Patrimônio Separado 307ª Série” e junto com os Créditos do Patrimônio Separado da 306ª Série, “Créditos do Patrimônio Separado”).

4. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

4.1. Quantidade de CRI: Foram emitidos 300.000 (trezentos mil) CRI, sendo (i) [•] ([•]) CRI da 306ª Série, e (ii) [•] ([•]) CRI da 307ª Série, observado que a quantidade de CRI alocada em cada uma das Séries da Emissão foi definida por meio de Sistema de Vasos Comunicantes de acordo com a demanda de mercado apurada no procedimento de coleta de intenções de investimento conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e do artigo 44 da Instrução CVM 400 (“Procedimento de Bookbuilding”).

4.1.1. A Emissora, após consulta e concordância prévia do Coordenador Líder e da Devedora, optou por aumentar a quantidade de CRI originalmente ofertados, em aproximadamente 9,8% (nove inteiros e oitenta centésimos por cento), ou seja, em 29.399 (vinte e nove mil, trezentos e noventa e nove) CRI, mediante o exercício parcial da opção de lote adicional, prevista no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400 (“Opção de Lote Adicional”). Aplicar-se-ão aos CRI decorrentes do exercício parcial de Opção de Lote Adicional as mesmas condições e preço dos CRI definidos no *Bookbuilding*.

4.2. Valor Nominal Unitário: Os CRI tem Valor Nominal Unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão.

4.3. Série e Emissão: Os CRI da 4ª (quarta) emissão da Emissora foram emitidos em 2 (duas) séries, sendo os CRI alocados entre as Séries no Sistema de Vasos Comunicantes, de modo que a existência de cada Série e a quantidade de CRI alocada em cada Série foi definida com base na demanda de Investidores apurada no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitida em cada uma das Séries foi abatida da quantidade total de CRI, observado que o somatório dos CRI da 306ª Série e dos CRI da 307ª Série não excede o Valor Total da Emissão, observado o [não] exercício [total/parcial] da Opção de Lote Adicional;

4.4. Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão (“Valor Total da Emissão”) de R\$ 329.399.000,00 (trezentos e vinte e



ANÚNCIO DE INÍCIO



nove milhões e trezentos e noventa e nove mil reais), na Data de Emissão. O Valor Total da Emissão foi aumentado em R\$ 29.399.000,00 (vinte e nove milhões e trezentos e noventa e nove mil reais), com relação ao valor inicialmente previsto para a Oferta, equivalente a R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), considerando o exercício parcial da Opção de Lote Adicional, conforme item 4.1.1 acima.

4.5. Formae Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados. Será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome do titular de CRI emitido pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“**B3**”), enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, caso aplicável, será considerado comprovante, extrato emitido pelo Escriturador (conforme definido no Termo de Securitização) com base nas informações prestadas pela B3.

4.6. Prazo Total: (i) 5 (cinco) anos, a contar desde a Data de Emissão até 15 de outubro de 2026 para os CRI 306ª Série (“Data de Vencimento dos CRI da 306ª Série”); e (ii) 7 (sete) anos, a contar desde a Data de Emissão até 15 de outubro de 2028 para os CRI 307ª Série; (“Data de Vencimento dos CRI da 307ª Série”).

4.7. Registro de Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica: Os CRI serão depositados (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3, e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3.

4.8. Registro na ANBIMA: Nos termos do artigo 16 do Código ANBIMA em vigor nesta data, a Oferta será registrada na ANBIMA, pelo Coordenador Líder, no prazo de 15 (quinze) dias contados do encerramento da Oferta.

4.9. Distribuição: Os CRI serão objeto de oferta PÚBLICA de distribuição nos termos da Instrução CVM 400, com intermediação do Coordenador Líder, sob regime de garantia firme e melhores esforços de colocação, observadas as condições e o plano de distribuição estabelecidos no “**Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, das 306ª (trecentésima sexta) e 307ª (trecentésima sétima) Séries da 4ª (quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Tenda Atacado S.A.**” celebrado em 22 de setembro de 2021, entre o Coordenador Líder, a Emissora e a Devedora (“Contrato de Distribuição”).

4.9.1. Durante o Período de Reserva, os CRI foram direcionados aos Investidores da seguinte forma, prioritariamente: 10% (dez por cento) dos CRI para os Investidores Não Institucionais; e (ii) 90% (noventa por cento) dos CRI para os Investidores Institucionais, observadas as disposições da Oferta Não Institucional e da Oferta Institucional (“Direcionamento da Oferta”), sendo que, caso não haja demanda de Investidores Não Institucionais, haverá alocação de Investidores Institucionais, e vice-versa, nos termos da Oferta. [Para fins do cálculo da quantidade de CRI alocada à Oferta, conforme Direcionamento da Oferta previsto nesta Cláusula, foram levados em consideração os CRI decorrentes do exercício [total/parcial] da Opção de Lote Adicional.]





ANÚNCIO DE INÍCIO



4.10. Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, observado um montante mínimo de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais);

4.11. Oferta Não Institucional. Observado o limite estabelecido na Cláusula 4.9.1 acima, os CRI serão alocados, na primeira Data de Integralização, após o Período de Reserva, para Investidores Não Institucionais, que tiverem seu Pedido de Reserva admitido ("Oferta Não Institucional").

4.11.1. Os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais não foram considerados no Procedimento de Bookbuilding, não participando, portanto, da definição da taxa final de Remuneração e alocação dos CRI entre as séries.

4.12. Oferta Institucional. A alocação dos CRI para Investidores Institucionais, na primeira Data de Integralização, após o Período de Reserva, dar-se-á em conformidade com o Direcionamento da Oferta ("Oferta Institucional").

4.12.1. Para fins da definição da Remuneração e alocação dos CRI entre as séries, foram levadas em consideração exclusivamente as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais no âmbito do Procedimento de **Bookbuilding**.

4.13. Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação: A garantia firme de colocação dos CRI está limitada a R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), e será prestada pelo Coordenador Líder, observadas as disposições da Instrução CVM 400. O montante remanescente da emissão será distribuído pelo Coordenador Líder (sendo admitida a participação de participantes especiais nos termos do Contrato de Distribuição) em regime de melhores esforços.

4.13.1. A oferta dos CRI oriundos de exercício da Opção de Lote Adicional foi conduzida pelo Coordenador Líder sob regime de melhores esforços de colocação.

4.13.2. O exercício pelo Coordenador Líder da garantia firme de colocação dos CRI, inclusive no que se refere ao montante acima previsto, está condicionado ao atendimento integral das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição e demais requisitos estabelecidos no Termo de Securitização.

4.13.3. Em atendimento ao disposto no item 5 do Anexo VI da Instrução CVM 400, até a divulgação do ANÚNCIO de Encerramento, não haverá revenda dos CRI que venham a ser subscritos pelo Coordenador Líder em virtude do exercício da garantia firme de colocação dos CRI prevista no Contrato de Distribuição.

4.14. Contrato de Estabilização de Preço: Não será celebrado contrato de estabilização de preço no âmbito da Oferta.

4.15. Formador de Mercado: [A Oferta contou com a participação do [•], que realizou a atividade de formador de mercado para os CRI, com a finalidade de prestação de serviços por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI, em plataformas administradas pela B3, conforme (i) a Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003; (ii) o Manual de Normas para Formadores de Mercado no ambiente CETIP, de 1º de julho de 2008; (iii) o Comunicado CETIP nº 111, de 06 de novembro



ANÚNCIO DE INÍCIO



de 2006, conforme alterado; e (iv) o Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. (“Formador de Mercado”).]

4.16. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente mensalmente, todo dia 15 (“Data de Aniversário”), pela variação mensal do IPCA/IBGE, a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI (“Atualização Monetária” e “Valor Nominal Unitário Atualizado”, respectivamente), conforme fórmula estabelecida na Cláusula 6.1 do Termo de Securitização.

4.17. Remuneração dos CRI da 306ª Série: A partir da Primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 306ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 6,4803% (seis inteiros e quatro mil, oitocentos e três décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (“Remuneração CRI 306ª Série”).

4.18. Remuneração dos CRI da 307ª Série: A partir da Primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 307ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 6,9809% (seis inteiros noventa e oito mil e nove décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (“Remuneração CRI 307ª Série” e, em conjunto com a Remuneração CRI 307ª Série, “Remuneração” ou “Juros Remuneratórios”), de acordo com a fórmula constante da Cláusula 6.2 do Termo de Securitização.

4.19. Pagamento da Remuneração: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI previstas no Termo de Securitização, os valores relativos à Remuneração deverão ser pagos semestralmente, conforme as datas previstas na tabela constante no Anexo I do Termo de Securitização, a partir da Data de Emissão (cada uma, uma “Data de Pagamento da Remuneração”), conforme tabela constante do Anexo I do Termo de Securitização.

4.20. Amortização: A amortização dos CRI ocorrerá (i) com relação aos CRI da 306ª Série, em 3 (três) parcelas iguais, anuais e sucessivas, a partir de 15 de outubro de 2024, de acordo com a tabela de pagamento dos CRI constante do Anexo I do Termo de Securitização; e (ii) com relação aos CRI da 307ª Série, em 5 (cinco) parcelas iguais, anuais e sucessivas, a partir de 15 de outubro de 2024, de acordo com a tabela de pagamento dos CRI constante do Anexo I do Termo de Securitização.

4.21. Garantia: Além da fiança outorgada pela Fiadora que integra os Créditos Imobiliários (“Garantia” ou “Fiança”), não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI e/ou as Debêntures e/ou os Créditos Imobiliários, sendo que os titulares de CRI não obterão qualquer privilégio, bem como não será segregado nenhum ativo em particular em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações decorrentes dos CRI.



ANÚNCIO DE INÍCIO



4.22. Prazo Máximo de Colocação: O prazo máximo para colocação dos CRI é de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do presente ANÚNCIO de Início, nos termos da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 414, ou até a data de divulgação do ANÚNCIO de Encerramento, o que ocorrer primeiro ("Prazo Máximo de Colocação").

4.23. Anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, as Instituições Participantes da Oferta disponibilizaram ao PÚBLICO o Prospecto Preliminar da Oferta, precedido de publicação do "**Aviso ao Mercado da Distribuição Pública das 306ª e 307ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização**", nos termos do artigo 53 e 54-A da Instrução CVM 400 ("Aviso ao Mercado"). A partir do 5º (quinto) Dia Útil contado da data da publicação do Aviso ao Mercado, as Instituições Participantes da Oferta realizaram a coleta de intenções de investimentos para os Investidores no âmbito da Oferta, com recebimento de reservas, por meio de recebimento de pedidos de reserva, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, e dos procedimentos previstos no Prospecto Definitivo da Oferta ("Pedidos de Reserva"). Para fins de recebimento dos Pedidos de Reserva, foi considerado, como "Período de Reserva" o período compreendido entre os dias [•] de [•] de 2021 e [•] de [•] de 2021.

4.24. Início da Oferta: A Oferta terá início a partir da (i) obtenção de registro perante a CVM; (ii) disponibilização do ANÚNCIO de Início, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400; e (iii) disponibilização do prospecto definitivo da Oferta ao PÚBLICO.

4.25. Preço de Integralização: O Preço de Integralização será pago à vista em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos estabelecidos pela B3: (i) nos termos do respectivo Boletim de Subscrição; e (ii) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme Cláusula 5.1 do Termo de Securitização.

4.25.1. Todos os CRI serão subscritos e integralizados na Data da Primeira Integralização, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente, sendo que em tal caso o preço de subscrição e integralização corresponderá ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração **pro rata temporis** incidente a partir da Data da Primeira Integralização até a efetiva data de integralização dos CRI, de acordo com o Termo de Securitização.

4.25.2. O Coordenador Líder não concederá qualquer tipo de desconto aos Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta.

4.25.3. Os CRI poderão ser subscritos com deságio a ser definido no ato de subscrição dos CRI. Caso aplicável, o deságio será o mesmo para todos os CRI de uma mesma série em cada Data de Integralização.

4.26. Resgate Facultativo: Nos termos da Cláusula sétima do Termo de Securitização, os CRI não contarão com hipótese de resgate antecipado facultativo pela Devedora.

Oferta de Resgate Antecipado: A Devedora poderá submeter à Emissora uma oferta de resgate antecipado em relação à totalidade de uma ou ambas as séries das Debêntures e, por consequência, a Emissora deverá submeter aos Titulares dos CRI



ANÚNCIO DE INÍCIO



uma oferta de resgate antecipado em relação à totalidade dos CRIs de uma ou ambas as séries (“Oferta de Resgate Antecipado” e “Resgate Antecipado Voluntário”), sendo certo que a Devedora poderá condicionar o Resgate Antecipado Voluntário a uma adesão mínima.

(i) Para fins da Oferta de Resgate Antecipado, a Devedora deverá encaminhar à Emissora notificação informando (i) a intenção de realizar o Resgate Antecipado Voluntário; (ii) a data pretendida para realização do Resgate Antecipado Voluntário, que deverá ser um Dia Útil e não poderá ocorrer em menos de 30 (trinta) dias contados do envio da notificação; (iii) quais séries das Debêntures serão objeto de eventual Resgate Antecipado Voluntário; (iv) se a Oferta de Resgate Antecipado conta com adesão mínima e, conforme o caso, o montante mínimo da Oferta de Resgate Antecipado (“Montante Mínimo”); e (v) eventual oferta em relação ao valor do prêmio a ser pago aos Titulares dos CRI em função do Resgate Antecipado Facultativo (“Notificação de Oferta”);

(ii) Em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da Notificação de Oferta, a Emissora realizará a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme determinado pela Devedora, por meio de: (i) publicação de ANÚNCIO nos jornais “Gazeta de São Paulo” e no “Diário Oficial do Estado de São Paulo – DOESP”; ou (ii) comunicação individual dirigida à totalidade dos Titulares de CRI, com cópia para o Agente Fiduciário (“Editais de Resgate Antecipado”), que deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, incluindo: (a) data efetiva para o resgate dos CRI e pagamento aos Titulares de CRI caso seja aceita a Oferta de Resgate Antecipado; (b) data-limite para os Titulares de CRI manifestarem à Emissora, por meio de comunicação escrita com cópia para o Agente Fiduciário, a intenção de aderir à Oferta de Resgate Antecipado, data esta que deverá ser de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data da publicação do Edital de Resgate Antecipado, e o procedimento para tal manifestação, sendo certo que a não manifestação implica na respectiva não adesão; (c) as demais condições de resgate antecipado ofertadas pela Devedora nos termos da Notificação de Oferta; e (d) quaisquer outras condições necessárias para a operacionalização da Oferta Resgate Antecipado;

(iii) A Emissora deverá realizar o resgate antecipado de todos os CRI que aceitarem a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI na data indicada no Edital de Resgate Antecipado, pelo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI cujo resgate tenha sido aceito pelos respectivos Titulares dos CRI, na data programada para o Resgate Antecipado Voluntário, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da ÚLTIMA data de pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo resgate e acrescido de eventuais despesas e encargos moratórios, bem como prêmio de resgate, se houver (“Montante do Resgate Antecipado”), desde que o Patrimônio Separado conte com recursos para tanto;

(iv) O não recebimento de manifestação por Titulares de CRI dentro do prazo estabelecido no Edital de Resgate Antecipado ou o seu recebimento fora do referido prazo será interpretado como não aceitação por parte dos respectivos titulares de CRI para aderir ao Resgate Antecipado do CRI;

(v) O valor a ser pago aos Titulares de CRI que aceitarem a Oferta de Resgate Antecipado será equivalente ao Montante do Resgate Antecipado;

(vi) Na hipótese de manifestação de interesse pelos Titulares de CRI na Oferta de Resgate Antecipado em montante inferior ao Montante Mínimo, o Resgate Antecipado Voluntário não será realizado;



ANÚNCIO DE INÍCIO



(vii) Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

4.27. Pagamento do resgate antecipado: O Resgate Antecipado Compulsório Total será feito pela Companhia mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado, nos termos do Termo de Securitização.

4.28. Cancelamento dos CRI: Os CRI resgatados serão obrigatoriamente cancelados.

4.29. Resgate Antecipado Total Tributos: Caso qualquer órgão competente venha a criar ou exigir o recolhimento, retenção ou pagamento de impostos, taxas, contribuições sobre a Remuneração estipulada nas Debêntures ou nos CRI, a Devedora, a seu exclusivo critério e sem a necessidade de realização de Assembleia Geral dos Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 6.7.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, deverá:

(i) Arcar com tais tributos, na medida em que seja a responsável tributária conforme estabelecido pela legislação tributária, acrescentando tais valores no pagamento da Remuneração, de modo que os Titulares dos CRI recebam os mesmos valores caso tais tributos não existissem; ou, **alternativamente**:

(ii) Promover o resgate antecipado das Debêntures e, por consequência, dos CRI ("Resgate Antecipado Facultativo Tributos"), no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data em que seja devido o primeiro recolhimento, retenção ou pagamento pelo seu Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, caso já tenha ocorrido qualquer amortização de principal, acrescido da Remuneração devida, calculada **pro rata temporis**, a partir da primeira Data de Integralização ou da ÚLTIMA data de pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo resgate e acrescido de eventuais despesas e encargos moratórios, sem a incidência de qualquer multa ou prêmio de pré-pagamento ("Montante Devido – Resgate Tributos"), sendo certo que, até que o resgate antecipado das Debêntures e dos CRI tenha sido efetivado, quaisquer pagamentos de Remuneração devidos nos termos do Termo de Securitização ou da Escritura de Emissão de Debêntures deverão ser acrescidos dos tributos devidos pela Devedora.

4.29.1. Na hipótese de que trata o item "II" acima, a Emissora deverá, no Dia Útil subsequente ao recebimento de comunicação da Devedora sobre a opção pelo Resgate Antecipado Facultativo Tributos, publicar um comunicado ou, alternativamente, anviar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI, bem como informar a B3, o Agente Fiduciário e o Escriturador informando sobre o resgate antecipado dos CRI.

4.29.2. Em tal hipótese, o resgate antecipado da totalidade dos CRI será realizado pela Emissora na data do resgate antecipado das Debêntures, mediante o pagamento do Montante Devido – Resgate Tributos.

4.30. Liquidação do Patrimônio Separado: Nos termos da Cláusula 12.1 do Termo de Securitização, seja verificada a insolvência da Securitizadora, ou ainda, caso seja verificada mora ou inadimplemento de quaisquer obrigações da Securitizadora assumidas no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário, conforme disposto na Cláusula do Termo de Securitização, deverá assumir imediatamente e de forma transitória a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos dos Patrimônios Separados e convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Geral para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, dos Patrimônios Separados.



ANÚNCIO DE INÍCIO



4.31. Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração dos CRI conforme Cláusula 4.19 acima, na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI, incidirão, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês calculados *pro rata temporis*, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ambos incidentes sobre o respectivo valor devido e não pago.

4.32. Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas no Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

4.33. Destinação dos Recursos pela Emissora: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados para a integralização das Debêntures.

4.34. Destinação dos Recursos pela Devedora: Os recursos líquidos obtidos pela Devedora em razão da integralização das Debêntures deverão ser destinados (i) ao reembolso de despesas de natureza imobiliária e predeterminadas relativas aos custos de aquisição, construção e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, identificados na Tabela 1 do Anexo V do Termo de Securitização ("Imóveis Reembolso"), incorridas pela Companhia nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta dos CRI; e (ii) para a construção, expansão, desenvolvimento e reforma, de determinados imóveis identificados na Tabela 2 do Anexo V do Termo de Securitização ("Notificação de Imóveis Destinação" e "Imóveis Destinação", respectivamente), observada a forma de destinação dos recursos, nos moldes da Tabela 3 do Anexo V do Termo de Securitização, e o cronograma tentativo da destinação dos recursos, nos moldes da Tabela 4 do Anexo V do Termo de Securitização.

4.34.1. O percentual destinado a cada um dos Imóveis Destinação, conforme estabelecido na Tabela 3 do Anexo V do Termo de Securitização, poderá ser alterado a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos que não tenha sido reembolsada em relação aos Imóveis Reembolso investida nos Imóveis Destinação), caso o cronograma de obras ou a necessidade de caixa de cada um dos Imóveis Destinação seja alterado após a integralização das Debêntures, sendo que, neste caso, a alteração deverá ser precedida de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada um dos Imóveis Destinação. Referidas alterações poderão ser realizadas, nos termos aqui previstos, mediante comunicação, pela Devedora, à Emissora, sem a necessidade de aprovação por meio de Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

4.34.2. Ainda, a qualquer momento entre a Data de Emissão e a Data de Vencimento, novos imóveis além daqueles indicados na Tabela 2 do Anexo V do Termo de Securitização poderão ser acrescidos pela Devedora aos Imóveis Destinação, desde que tal inserção tenha sido previamente aprovada pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral.

4.34.3. Nos termos de relatório enviado pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ("Relatório de



ANÚNCIO DE INÍCIO



Reembolso”), acompanhado dos documentos que comprovam os valores e pagamentos incorridos relativos aos Imóveis Reembolso no período compreendido entre os meses de outubro de 2019 e setembro de 2021, incluindo, mas não se limitando, a cópias das notas fiscais, e demais comprovantes de pagamento e termos de quitação das parcelas do preço de aquisição e/ou das demais despesas incorridas, conforme o caso (“Documentos Comprobatórios Reembolso”), o Agente Fiduciário verificou a parcela da Destinação dos Recursos referente aos Imóveis Reembolso.

4.34.4. Os Documentos Comprobatórios Reembolso descritos na Cláusula 4.34.3 acima são necessariamente referentes às despesas imobiliárias incorridas nos Imóveis Reembolso nos 24 (vinte e quatro) meses que antecederem o encerramento da Oferta.

4.34.5. Nos termos da Cláusula 7.9.3.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora declarou à Emissora que as despesas de natureza imobiliária relativas aos custos de aquisição, construção e desenvolvimento dos Imóveis Reembolso que foram ou serão vinculadas como destinação dos recursos da Emissão, não decorrem de outras operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

4.34.6. Destinação dos Recursos referente aos Imóveis Destinação será comprovada pela Devedora ao agente fiduciário dos CRI, com cópia à Debenturista, mediante envio de relatórios semestrais na forma do Anexo VI à Escritura de Emissão de Debêntures (“Relatórios Semestrais”), informando o valor total dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos recursos líquidos das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para cada Imóvel Destinação, acompanhado do cronograma físico-financeiro, do relatório de obras elaborado pelo técnico responsável pela obra dos imóveis durante o respectivo semestre, responsável este que deverá ser indicado e contratado pela Companhia, às suas expensas (“Documentos Comprobatórios Destinação” e, conjuntamente com os Documentos Comprobatórios Reembolso, “Documentos Comprobatórios”).

4.35. Regime Fiduciário: Em observância à faculdade prevista nos artigos 9º a 16 da Lei 9.514, serão instituídos os Regimes Fiduciários sobre os Créditos do Patrimônio Separado, com a conseqüente constituição do Patrimônio Separado. Para fins do parágrafo ÚNIC do artigo 23 da Lei 10.931, o Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante.

4.36. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, respeitado o intervalo mínimo, de 2 (dois) Dias Úteis, entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, não havendo qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação mencionada.

4.37. PÚBLICO Alvo: Os CRI serão distribuídos publicamente a Investidores: (i) pessoas físicas ou jurídicas que, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo A da Resolução CVM 30 (“Investidores Profissionais”); (ii) pessoas físicas ou jurídicas que, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30 (“Investidores Qualificados” e, em conjunto com os Investidores Profissionais,



ANÚNCIO DE INÍCIO



“Investidores”), sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro perante a B3 os Pedidos de Reserva e os demais serão cancelados. Não serão recebidos Pedidos de Reserva de investidores que não se enquadrem como Investidores Profissionais ou Investidores Qualificados.

4.37.1. Investidores Institucionais. Serão considerados Investidores Institucionais os Investidores Qualificados ou Investidores Profissionais, conforme definidos nos artigos 11 e 12 da Resolução CVM 30, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Reserva em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 1.000 (mil) CRI, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”).

4.37.2. Investidores Não Institucionais. Serão considerados Investidores Não Institucionais os Investidores Qualificados ou Investidores Profissionais, conforme definidos nos artigos 11 e 12 da Resolução CVM 30, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma ÚNICA Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade máxima de 999 (novecentos e noventa e nove) CRI (“Investidores Não Institucionais”).

4.38. Declaração de Inadequação de Investimento: O investimento em CRI não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação.

4.39. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3, a Emissora deixará, na sede da Emissora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

4.40. Publicidade: Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de CRI deverão ser veiculados, na forma de aviso, no jornal “DCI”.

4.40.1. A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões, desde que comprovados ao Agente Fiduciário. O disposto nesta Cláusula não inclui “atos e fatos relevantes”, que deverão ser divulgados na forma prevista na Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme em vigor.



ANÚNCIO DE INÍCIO



4.40.2. As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema da CVM Empresas.Net módulo de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

4.41. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta A Emissora e/ou o Coordenador Líder, sempre em concordância com a Devedora, podem requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta ou que o fundamentem, que resulte em aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta.

4.41.1. Adicionalmente, a Emissora e/ou o Coordenador Líder, sempre com concordância com a Devedora, podem modificar, a qualquer tempo, a Oferta, a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores, conforme disposto no artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400.

4.41.2. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado por até 90 (noventa) dias, contados da aprovação do pedido de modificação.

4.41.3. A revogação da Oferta ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio de ANÚNCIO de retificação a ser divulgado ao menos pelos mesmos meios utilizados para divulgação da Oferta, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400 (“ANÚNCIO de Retificação”). Após a divulgação de ANÚNCIO de Retificação, o Coordenador Líder e as Instituições Participantes da Oferta somente aceitarão ordens daqueles Investidores que estejam cientes de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições, nos termos do ANÚNCIO de Retificação. Os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito do ANÚNCIO de Retificação para que confirmem, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção de sua ordem em caso de silêncio.

4.41.4. Na hipótese de (i) revogação da Oferta ou (ii) revogação, pelos Investidores, de sua aceitação da Oferta, na hipótese de modificação das condições da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 26 da Instrução CVM 400, os montantes eventualmente utilizados por Investidores na integralização dos CRI durante o Prazo Máximo de Colocação serão integralmente restituídos pela Emissora e/ou pelo Coordenador Líder, conforme o caso, aos respectivos Investidores, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data (i) da revogação da Oferta, ou (ii) em que em receber a comunicação enviada pelo Investidor de revogação da sua aceitação. Neste caso, os Investidores deverão fornecer recibo de quitação referente aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição referentes aos CRI já integralizados.

4.41.5. Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores eventualmente dados em contrapartida à aquisição dos CRI, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.



ANÚNCIO DE INÍCIO



4.42. Direitos, Vantagens e Restrições dos CRI: Sem prejuízo das demais informações contidas no Prospecto e neste ANÚNCIO de Início, será instituído regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, nos termos do Termo de Securitização. A cada CRI corresponderá um voto na Assembleia Geral.

4.43. Classificação de Risco: Os CRI não contam com classificação de risco.

4.44. Código ISIN dos CRI: BRIMWLCRI8V0 para os CRI 306ª Série; e BRIMWLCRI8W8 para os CRI 307ª Série.

4.45. Inexistência de Manifestação de Auditores Independentes: Os NÚMEROS e informações presentes no Prospecto Definitivo referentes à Emissora não foram objeto de revisão por parte de auditores independentes, e, portanto, não foram obtidas quaisquer manifestações de auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras constantes do Prospecto Definitivo, conforme recomendação constante do Código ANBIMA.

4.46. Fatores de Risco: Para uma explicação acerca dos fatores de risco que devem ser considerados cuidadosamente antes da decisão de investimento nos CRI, consultar a seção “**Fatores de Risco**” do Prospecto Definitivo.

4.47. Assembleia Geral: Nos termos da Cláusula Décima Terceira do Termo de Securitização, os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

4.48. Pessoas Vinculadas: Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, foi aceita a participação de investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de **Bookbuilding**. Para fins da Oferta, “Pessoas Vinculadas” são investidores que sejam: (i) Controladores ou administradores ou empregados da Emissora, da Devedora, da Fiadora ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) Controladores ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades Controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v); e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados. [Como [não] foi verificado pelo Coordenador Líder excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI objeto de exercício da Opção de Lote Adicional), [não] foi permitida a colocação de CRI junto a Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, [de forma que, os Pedidos de Reserva realizados por Pessoas Vinculadas foram automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400].



ANÚNCIO DE INÍCIO



4.48.1. [A vedação acima não se aplica ao Formador de Mercado, nos termos da regulação da CVM.]

5. CRONOGRAMA

5.1. A Oferta seguirá o seguinte cronograma tentativo:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista
1.	Publicação do Aviso ao Mercado	22/09/2021
2.	Disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores	22/09/2021
3.	Início do	22/09/2021
4.	Início do Período de Reserva	29/09/2021
5.	Encerramento do Período de Reserva	20/10/2021
6.	Procedimento de	21/10/2021
7.	Registro da Oferta pela CVM	10/11/2021
8.	Alocação dos CRI na Conta de Custódia dos Investidores	12/11/2021
9.	Divulgação do ANÚNCIO de Início	11/11/2021
10.	Disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores	11/11/2021
11.	Data Estimada de Liquidação Financeira dos CRI	12/11/2021
12.	Divulgação do ANÚNCIO de Encerramento	16/11/2021

(1) As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a modificações suspensões, antecipações ou prorrogações, a critério do Coordenador Líder e da Emissora. Qualquer modificação no cronograma da Oferta deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

(2) Todos os CRI serão subscritos e integralizados na Data da Primeira Integralização, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente, a integralização ocorrerá pelo Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis.





ANÚNCIO DE INÍCIO



6. LOCAIS ONDE OS CRI PODEM SER ADQUIRIDOS

Os Investidores interessados em subscrever e integralizar os CRI poderão contatar o Coordenador Líder ou os Participantes Especiais. O Coordenador Líder fornecerá todas as informações necessárias sobre a Oferta e os CRI, no endereço abaixo indicado (para os locais de acesso ao Prospecto Definitivo vide item 6 – Locais de Acesso ao Prospecto Definitivo, abaixo). Neste endereço, estarão disponíveis também, para consulta ou cópia, o Contrato de Distribuição e o Prospecto Definitivo.

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1309, 10º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-011 - São Paulo – SP

At.: Marina Rodrigues

Telefone: +55 11 2169-4400 ou +55 11 2169-5000

E-mail: marina.m.rodrigues@bradescobbi.com.br

Website: www.bradescobbi.com.br

7. DIVULGAÇÃO DO AVISO AO MERCADO E DO ANÚNCIO DE INÍCIO

7.1. O Aviso ao Mercado, elaborado nos termos do artigo 53, e, este ANÚNCIO de Início, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, foram divulgados, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400, na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) do Coordenador Líder; (iii) da CVM; e (iv) da B3, conforme abaixo:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

www.virgo.inc (neste website, acessar “Securitização”, depois acessar “Acesse a página de emissões”, acessar “N. Emissão: 4 – N. Série: 306 e 307”, , posteriormente, acessar o arquivo em PDF do Aviso ao Mercado e do Anuncio de Início, conforme aplicável.

BANCO BRADESCO BBI S.A.

https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx (neste website, selecionar o tipo de oferta “CRI”, em seguida identificar “CRI Tenda Atacado”, clicar em “Aviso ao Mercado” ou em “ANÚNCIO de Início”).





ANÚNCIO DE INÍCIO



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

<http://www.cvm.gov.br> (neste **website**, acessar em “Informações de Regulados” ao lado esquerdo da tela, clicar em “Companhias”, clicar em “Consulta a Informações de Companhia”, clicar em “Informações Periódicas e Eventuais de Companhia”, buscar “Virgo” no campo disponível. Em seguida acessar “Virgo”, clicar em “Documentos de Oferta de Distribuição PÚBLICA” e posteriormente acessar “download” do “Aviso ao Mercado” ou “ANÚNCIO de Início” ou “ANÚNCIO de Encerramento” com relação à 306ª ou 307ª Série da 4ª Emissão de CRI da Virgo Companhia de Securitização).

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3

http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/rendera-fixa/cri/prospectos/ (neste website, identificar e clicar na linha “Título/Assunto” “Virgo Companhia de Securitização”, “Emissão” “4ª”, “Emissor”, “Virgo Companhia de Securitização”, “Série” “306ª ou 307ª”)

8. LOCAIS DE ACESSO AO PROSPECTO DEFINITIVO E INFORMAÇÕES ADICIONAIS

8.1. O Prospecto Definitivo da Oferta e as informações adicionais sobre a Oferta e os CRI estarão disponíveis nos endereços abaixo indicados ou nas respectivas páginas (**websites**) mantidas por cada um deles na rede mundial de computadores, sendo que o Prospecto Definitivo encontra-se à disposição dos investidores na CVM apenas para consulta.

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1309, 10º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-011 - São Paulo – SP

At.: Marina Rodrigues

Telefone: +55 11 2169-4400 ou +55 11 2169-5000

E-mail: marina.m.rodrigues@bradescobbi.com.br

Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo: https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx (neste website, selecionar o tipo de oferta “CRI”, em seguida identificar “CRI Tenda Atacado”, clicar em “Prospecto Definitivo”).





ANÚNCIO DE INÍCIO



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Tabapuã, nº 1123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, São Paulo - SP

At.: Depto. Gestão e Depto. Jurídico

Telefone: +55 (11) 3320-7474

E-mail: gestao@virgo.inc e juridico@virgo.inc

Site: <https://virgo.inc/>

Link para acesso direto ao Prospecto:

<https://emissoes.virgo.inc>, neste website, acessar “N. Emissão: 4ª – N. Série: “306ª” ou “307ª” e, posteriormente, acessar o arquivo em PDF do Prospecto com data mais recente.

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - SEGMENTO CETIP UTM

Praça Antônio Prado, 48, 7º andar, Centro, São Paulo - SP

Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo:

http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-fixa/cri/prospectos/ (neste website, identificar e clicar na linha “Título/Assunto” “VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO”, “Emissão” “4ª”, “Emissor” “VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO”, “Série” “306ª” ou “307ª”).

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rua Sete de Setembro, 111, Rio de Janeiro - RJ

ou

Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo - SP

Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo:

<http://www.cvm.gov.br> (neste **website**, acessar em “Informações de Regulados” ao lado esquerdo da tela, clicar em “Companhias”, clicar em “Consulta à Informações de Companhias”, clicar em “Informações Periódicas e Eventuais de Companhias”, buscar “Virgo” no campo disponível. Em seguida acessar “Virgo Companhia de Securitização”, clicar em “Documentos de Oferta de Distribuição PÚBLICA” e posteriormente acessar “download” do “Prospecto de Distribuição PÚBLICA” referente à Oferta PÚBLICA de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 306ª ou 307ª Série da 4ª Emissão de CRI da Virgo Companhia de Securitização”).

9. AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. A instituição financeira contratada para prestação de serviços de agente fiduciário dos CRI é a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102 inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0001-38, na qualidade de agente fiduciário e representante dos titulares de CRI.





ANÚNCIO DE INÍCIO



Os potenciais Investidores podem contatar o Agente Fiduciário para dirimir eventuais DÚVIDAS por meio do telefone (21) 3385-4565 por meio do website www.pentagonotruster.com.br, ou por meio do e-mail: assembleias@pentagonotruster.com.br.

9.2. Atuação em outras emissões da Emissora: Para fins do parágrafo 3º, artigo 6º, da Resolução CVM 17, de 09 de fevereiro de 2021, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outras emissões de valores mobiliários da Emissora, conforme indicadas no Anexo V do Termo de Securitização e na seção “Relacionamentos - Entre a Emissora e o Agente Fiduciário” do Prospecto Definitivo.

10. CUSTODIANTE

10.1. A companhia contratada para prestação de serviços de custódia, responsável pela guarda dos Documentos Comprobatórios que representam os Créditos Imobiliários é o Agente Fiduciário.

11. ESCRITURADOR

11.1. A instituição financeira contratada para prestação de serviços de escrituração dos CRI desta Emissão é o **Banco Bradesco S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de Osasco e Estado de São Paulo, NÚCLEO Cidade de Deus – s/n, Vila Yara, CEP 6029-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12.

12. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

12.1. A OFERTA FOI REGISTRADA PERANTE A CVMEM 10 DE NOVEMBRO DE 2021, SOB O Nº CVM/SRE/CRI/2021/027 PARA OS CRI DA 307ª SÉRIE E Nº CVM/SRE/CRI/2021/028 PARA OS CRI DA 308ª SÉRIE.

DATA DO INÍCIO DA OFERTA: A partir da data de divulgação deste anúncio de início, qual seja, 11 de novembro de 2021, bem como a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

AS INFORMAÇÕES DESTES ANÚNCIO DE INÍCIO ESTÃO EM CONFORMIDADE COM O PROSPECTO DEFINITIVO.





ANÚNCIO DE INÍCIO



OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, DO PROSPECTO DEFINITIVO, BEM COMO AS SEÇÕES “DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO” E “DESCRIÇÃO DOS PRINCIPAIS RISCOS DE MERCADO”, NO ITEM 4 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, PARA ANÁLISE DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ENCONTRA-SE INCORPORADO POR REFERÊNCIA AO PROSPECTO DEFINITIVO.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA, DA FIADORA, BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO DEFINITIVO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA

São Paulo, 11 de novembro de 2021.

COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

PINHEIRO NETO
ADVOGADOS

ASSESSOR LEGAL DA DEVEDORA

VBSO ADVOGADOS

winnerpublicidade.com



ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA PÚBLICA DE CRI LASTREADO EM DEBÊNTURES DEVIDOS PELA TENDA ATACADO S.A.

| PÁG. 22/22

ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA PÚBLICA DE CRI LASTREADO EM DEBÊNTURES DEVIDOS PELA TENDA ATACADO S.A.



11 3231-3003
winnerpublicidade.com
Mercado de Capitais | Publicidade Legal