

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS DA 138ª (CENTÉSIMA TRIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO,
EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DA



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA



CIDADE MARAVILHOSA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ROUPAS S.A.

Companhia Fechada
CNPJ nº 09.611.669/0001-94
Rua General Bruce, nº 551, parte, São Cristóvão, CEP 20.921-030, Rio de Janeiro - RJ

Perfazendo o montante total de
R\$625.000.000,00
(seiscentos e vinte e cinco milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 1ª SÉRIE: BRIMWLCRIHB6
CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 2ª SÉRIE: BRIMWLCRIHC4
CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 3ª SÉRIE: BRIMWLCRIHD2

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI DA 1ª SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/132
REGISTRO DA OFERTA DOS CRI DA 2ª SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/133
REGISTRO DA OFERTA DOS CRI DA 3ª SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/134
todos em 04 de março de 2024

Classificação de risco definitiva da emissão dos CRI realizada pela
Standard and Poor's do Brasil Ltda.: "brAA+(sf)".

**Esta classificação foi realizada em 04 de março de 2024, estando as características deste papel sujeitas a alterações*

1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 728, na categoria "S2", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 08.769.451/0001-08 ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**"), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, Itaim Bibi, CEP 04.543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("**Coordenador Líder**"), e o **BANCO SANTANDER (BRASIL) 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 2.041 e 2.235, Bloco A, Vila Olímpia, CEP 04.543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42 ("**Santander**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "**Coordenadores**"), e, em conjunto com os Participantes Especiais (conforme definido abaixo), comunicam, nos termos do artigo 59 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de

2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), que foi registrada na CVM, em 04 de março de 2024, a oferta pública, sob rito o de registro automático, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, de 625.000 (seiscentos e vinte e cinco mil) certificados de recebíveis imobiliários da 138ª (centésima trigésima oitava) emissão, em 3 (três) séries, da Emissora (“**CRI**”), todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário, na data de emissão, qual seja, 15 de fevereiro de 2024, de R\$1.000,00 (mil reais) (“**Valor Nominal Unitário**”), sendo (i) 76.865 (setenta e seis mil e oitocentos e sessenta e cinco) correspondentes aos CRI da 1ª Série; (ii) 268.068 (duzentos e sessenta e oito mil e sessenta e oito) correspondentes aos CRI da 2ª Série; e (iii) 280.067 (duzentos e oitenta mil e sessenta e sete) correspondentes aos CRI da 3ª Série, perfazendo, portanto, nesta data, o valor total de R\$625.000.000,00 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais), observado que houve o exercício total da Opção de Lote Adicional (conforme definido no Prospecto), a ser realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, e a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 60**” e “**Oferta**”, respectivamente), iniciando, portanto, a partir da presente data, o período de distribuição da Oferta.

Os CRI têm como lastro os créditos imobiliários, representados pelas cédulas de crédito imobiliário (“**CCI**”) emitidas nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, celebrado em 25 de janeiro de 2024 entre a Emissora e a Companhia Hipotecária Piratini – CHP, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50, conforme aditado de tempos em tempos, oriundo das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, em 3 (três) séries, da Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 09.611.669/0001-94 (“**Debêntures**” e “**Devedora**”, respectivamente), emitidas nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.*”, celebrado em 25 de janeiro de 2024 entre a Devedora, a Emissora e a Grupo de Moda Soma S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 10.285.590/0001-08 (“**Fiadora**” e conforme aditado de tempos em tempos, “**Escritura de Emissão**”, respectivamente). As Debêntures contam com a Fiança (conforme definida no Prospecto) prestada pela Fiadora, nos termos da Escritura de Emissão.

Nos termos do artigo 4º das “*Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA*”, atualmente vigente, conforme emitido pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), os CRI são classificados como (i) Categoria: “Corporativos”; (ii) Concentração: “Concentrados”; (iii) Tipo de Segmento: “Imóvel Comercial”; e (iv) Tipo de Contrato com Lastro: “Valor Mobiliário Representativo de Dívida. A classificação acima indicada foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

Exceto quando especificamente definidos neste “*Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 138ª (centésima trigésima oitava) Emissão, em 3 (Três) Séries, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.*” (“**Anúncio de Início**”), os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 138ª (centésima trigésima oitava) Emissão, em 3 (Três) Séries, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.*” (“**Prospecto Definitivo**”) e no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 138ª (Centésima Trigésima Oitava) Emissão, em 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Cidade Maravilhosa Indústria e Comércio de Roupas S.A.*”, celebrado em 25 de janeiro de 2024 entre a Securitizadora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (conforme aditado de tempos em tempos, “**Termo de Securitização**”).

Os CRI são objeto de oferta pública de distribuição, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Inicial da Emissão, sendo certo que, os CRI Adicionais serão distribuídos sob o regime de melhores esforços de colocação.

Considerando que não foi verificado pelos Coordenadores excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI Adicionais), foi permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e as intenções de investimento enviadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas foram aceitas.

2. OBTENÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO E DA LÂMINA DA OFERTA E MAIORES INFORMAÇÕES

Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, este Anúncio de Início, o Prospecto Definitivo e a Lâmina da Oferta (conforme definido no Prospecto) podem ser obtidos nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores, em meio eletrônico:

- **COORDENADORES**

COORDENADOR LÍDER

www.xpi.com.br/ (neste *website*, acessar “Produtos e Serviços” e clicar em “Ofertas Públicas”, na seção “Ofertas em Andamento”, clicar em “CRI Grupo Soma – Oferta Pública de Distribuição, em Até 3 Séries, da 138ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização”);

SANTANDER

<https://www.santander.com.br/assessoria-financeira-e-mercado-de-capitais/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento> (neste *website*, clicar em “CRI Soma 2024”, e localizar o documento desejado);

- **SECURITIZADORA**

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

<http://www.virgo.inc> (neste *website*, acessar “Securitização”, depois acessar “Acesse a página de emissões”, digitar no campo de busca “Soma”, acessar a página da emissão, localizar o documento desejado e clicar em “Download”);

CVM/B3

<http://www.gov.br/cvm> (neste *website*, clicar no ícone de menu da Comissão de Valores Imobiliários, acessar “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM), clicar em “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, e clicar no link “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”. Na página clicar no canto superior esquerdo em “Exibir Filtros”, em “Tipo de Certificado” selecionar “CRI” e em “Securizadora” buscar “Virgo Companhia de Securitização”. Em seguida clicar “categoria” e selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e, no campo “Tipo” selecionar o documento desejado e no “Período de Entrega”, inserir o período de 01/01/2024 até a data da busca. Localizar o assunto: “ISEC CRI Emissão: 138 Série(s):1 (+2) CORP SOMA 02/2024” e selecionar o “Download” do documento desejado.

3. RITO DE REGISTRO DA OFERTA PERANTE A CVM

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, por se tratar de oferta de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada a Investidores Profissionais, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução CVM 160.

A Oferta não foi submetida à análise prévia da ANBIMA ou de qualquer entidade reguladora ou autorreguladora. Contudo, após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“**Anúncio de Encerramento**”), a Oferta será objeto de registro na ANBIMA, nos termos dos artigos 20 e 22 do “*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*”, expedido pela ANBIMA em 02 de janeiro de 2023.

4. CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾ ⁽³⁾
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado, Lâmina da Oferta e disponibilização do Prospecto Preliminar	26/01/2024
2.	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>)	29/01/2024
3.	Início do Período de Reservas	02/02/2024
4.	Divulgação do Comunicado ao Mercado referente à 1ª alteração do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta Divulgação de novas versões do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta	15/02/2024
5.	Início do Período de Desistência da Oferta	16/02/2024
6.	Término do Período de Desistência da Oferta	22/02/2024
7.	Divulgação do Comunicado ao Mercado referente à 2ª alteração do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta Divulgação de novas versões do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta	21/02/2024
8.	Início do Período de Desistência da Oferta	22/02/2024
9.	Término do Período de Desistência da Oferta	28/02/2024
10.	Encerramento do Período de Reservas	28/02/2024
11.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	29/02/2024
12.	Comunicado ao Mercado com o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	01/03/2024
13.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação deste Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo ⁽²⁾ ⁽³⁾	04/03/2024
14.	Data Estimada de Liquidação da Oferta	05/03/2024
15.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	31/08/2024

⁽¹⁾ As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

⁽²⁾ Data de início do período de distribuição da Oferta.

⁽³⁾ O Anúncio de Início é, e o Anúncio de Encerramento será, bem como quaisquer outros anúncios referentes à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

5. PARTICIPANTES ESPECIAIS

As seguintes instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais atuaram na qualidade de participantes especiais da Oferta (“**Participantes Especiais**”): Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., Ativa Investimentos S.A. Corretora de Títulos, Câmbio e Valores, Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A., Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores, Itaú Corretora de Valores S.A., Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., RB Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., Banco Daycoval S.A., Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio LTDA., BB Banco de Investimentos S.A., Banco BTG Pactual S.A. e Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., credenciadas junto a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), e foram convidadas a participar da Oferta exclusivamente para o recebimento de reservas, mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição (conforme definido no Prospecto Definitivo), entre o Coordenador Líder e referidas instituições. Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais credenciadas junto à B3 para participar da Oferta, bem como na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

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

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA, DA FIADORA E DAS DEBÊNTURES, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, REPRESENTADOS PELAS CCI, ORIUNDOS DAS DEBÊNTURES.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDIU DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, NÃO FORAM NEM SERÃO OBJETO DE REVISÃO PELA CVM.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA, DA FIADORA E/OU DAS DEBÊNTURES, NEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO DEFINITIVO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO “RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA” DO PROSPECTO DEFINITIVO.

NOS TERMOS DO ARTIGO 59, PARÁGRAFO 3º, INCISO V DA RESOLUÇÃO CVM 160, INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE A EMISSORA, A OFERTA, OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, A DEVEDORA, A FIADORA E OS CRI PODERÃO SER OBTIDAS COM OS COORDENADORES E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, OU COM A CVM.

São Paulo, 04 de março de 2024.



COORDENADOR LÍDER



COORDENADOR



ASSESSOR JURÍDICO DOS
COORDENADORES DA OFERTA



ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

