

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS EM SÉRIE ÚNICA, DA 230ª (DUCENTÉSIMA TRIGÉSIMA) EMISSÃO DA

virgo

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Securitizadora - CVM nº 728, na Categoria S2

CNPJ nº 08.769.451/0001-08

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

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELO

ANNECY 59

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 57.300.503/0001-08

REGISTRO DA OFERTA NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/979 EM 17 DE DEZEMBRO DE 2024

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRIMWLCRIK6

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) DEFINITIVA DA EMISSÃO DOS CRI ATRIBUÍDA PELA S&P GLOBAL RATINGS BRASIL, "BRAAA(SF)"

*Esta classificação foi realizada em 17 de dezembro de 2024, estando as características dos CRI sujeitas a alterações

Nos termos do disposto no artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de junho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria S2, perante a CVM, sob o nº 728, 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 de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 08.769.451/0001-08, na qualidade de emissora e ofertante ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**") e a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de coordenador líder da distribuição ("**Coordenador Líder**") e, ainda, as seguintes instituições financeiras consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro: **BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 48.795.256/0001-69; **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0002-26; **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64; e **RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 89.960.090/0001-76 ("**Participantes Especiais**") e, em conjunto com o Coordenador Líder, "**Instituições Participantes da Oferta**", vêm a público, nesta data, por meio deste anúncio de início ("**Anúncio de Início**") comunicar o início da oferta de 384.000 (trezentos e oitenta e quatro mil) certificados de recebíveis imobiliários, da 230ª emissão, em série única, da Securitizadora, todos com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 384.000.000,00 (trezentos e oitenta e quatro milhões de reais) ("**Valor Total da Oferta**"), a ser realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada ("**Lei nº 14.430**") e a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**" e "**Oferta**", respectivamente).

A quantidade de CRI inicialmente ofertada, qual seja de R\$384.000.000,00 (trezentos e oitenta e quatro milhões de reais), poderia ter sido, mas não foi aumentada, a exclusivo critério da Emissora e de comum acordo com o Cedente (conforme abaixo definido) e o Coordenador Líder, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 96.000 (noventa e seis mil) CRI adicionais, totalizando 480.000 (quatrocentos e oitenta mil) CRI, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, sem a necessidade de novo pedido de registro à CVM ("**Opção de Lote Adicional**"). A distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional seria realizada, pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços.

Os CRI são lastreados em cédulas de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural emitidas nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrado entre a **ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 57.300.503/0001-08 ("**Cedente**", "**Fundo**" ou "**FII**") e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Instituição Custodiante**"), representativas da totalidade dos direitos creditórios decorrentes de cada "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Não Residenciais na Modalidade Especial "Sale and Lease Back" e Outras Avenças*" devidos pelo **ATACADÃO S.A.**, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Movan Dias de Figueiredo, nº 6.169, Vila Maria Baixa, CEP 02170-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.315.333/0001-09; ("**Devedora**" ou "**Locatária**" e "**Contratos de Locação**", respectivamente), os quais incluirão a totalidade dos aluguéis mensais, bem como dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, seguros, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos, eventual multa devida pela Devedora, nos termos dos Contratos de Locação e demais encargos contratuais previstos nos Contratos de Locação (quando em conjunto, os "**Créditos Imobiliários**"). Os Créditos Imobiliários foram cedidos, pelo Fundo à Securitizadora, por meio do "*Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" celebrado entre o Cedente e a Securitizadora ("**Contrato de Cessão**"), pelo valor total de R\$ 384.000.000,00 (trezentos e oitenta e quatro milhões de reais) ("**Valor da Cessão**"). Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, como devedora única.

ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

• ANÚNCIO DE INÍCIO •



Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX - Classificação de CRI e CRA, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: **(i) Categoria:** corporativo, uma vez que os Imóveis e os Créditos Imobiliários deles decorrentes possuem destinação e natureza comercial, nos termos da alínea “b” do inciso I do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(ii) Concentração:** concentrado, uma vez que 100%, ou seja, mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos por um único devedor, qual seja, a Devedora, nos termos da alínea “b” do inciso II do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(iii) Tipo de Segmento:** imóveis comerciais, nos termos da alínea “e” do inciso III do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; e **(iv) Tipo de Contrato Lastro:** contratos de locação, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem dos Contratos de Locação, nos termos da alínea “b” do inciso IV do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. **Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

Exceto quando especificamente definidos neste Aviso ao Mercado os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 230ª (ducentésima trigésima) Emissão da Virgo Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pelo Anecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*” (“**Prospecto Definitivo**”).

1. RITO DE REGISTRO DA OFERTA PERANTE A CVM

A Oferta consiste na distribuição pública dos CRI sob o rito automático nos termos do artigo 26, VIII, alínea “b” da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, do “**Código de Ofertas Públicas**” da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), conforme alterado (“**Código ANBIMA**”) e das “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*” da ANBIMA, conforme alteradas (“**Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas**” e, em conjunto com o Código ANBIMA, os “**Normativos ANBIMA**”), atualmente em vigor, bem como das demais disposições aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder e com a participação dos **Participantes Especiais**.

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM ou da ANBIMA e seu registro foi obtido de forma automática por se tratar de Oferta realizada por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30 (“**Investidores Qualificados**” ou “**Investidores**”) de acordo com o previsto no artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução CVM 160, sendo, portanto, obrigatória a utilização de prospecto e lâmina para a Oferta.

2. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Encontra-se abaixo o cronograma estimado das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático de distribuição da Oferta:

#(1) (2) (3)	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM. Divulgação do Aviso ao Mercado. Disponibilização deste Prospecto Preliminar.	27/11/2024
2	Início das Apresentações para Potenciais Investidores (<i>Roadshow</i>).	29/11/2024
3	Início do Período de Reserva.	04/12/2024
4	Divulgação do Comunicado ao Mercado. Disponibilização do novo Prospecto Preliminar e nova Lâmina da Oferta.	05/12/2024
5	Início do Período de Desistência.	06/12/2024
6	Encerramento do Período de Desistência.	12/12/2024
7	Encerramento do Período de Reserva.	15/12/2024
8	Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	16/12/2024
9	Comunicado do Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> . Divulgação do Comunicado ao Mercado.	17/12/2024
10	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM. Disponibilização deste Anúncio de Início. Disponibilização do Prospecto Definitivo.	17/12/2024
11	Data de Liquidação Financeira dos CRI.	18/12/2024
12	Data Máxima para Disponibilização do Anúncio de Encerramento.	15/06/2025

⁽¹⁾ Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Emissora e dos Coordenadores da Oferta. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada pela Emissora e pelos Coordenadores ao mercado e à CVM. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

⁽²⁾ Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores da Oferta, da CVM e da B3 (conforme abaixo definido), nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

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

3. OBTENÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO E DA LÂMINA DA OFERTA

O Prospecto Definitivo, que incorpora por referência o Formulário de Referência da Securitizadora e do Atacadão S.A., na qualidade de Devedora dos Créditos Imobiliários e a Lâmina da Oferta.

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Anúncio de Início, do Prospecto Definitivo, da “*Lâmina da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 230ª (ducentésima trigésima) Emissão da Virgo Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pelo Anecy 59 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*” (“**Lâmina da Oferta**”),

ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização deste Anúncio de Início, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), conforme abaixo indicados:

- **EMISSORA:** <https://emissoes.virgo.inc/> (neste *website*, pesquisar na aba "busca" por "ESTR GUARDIAN", clicar em "CRI ESTR GUARDIAN" e localizar o documento desejado).
- **COORDENADOR LÍDER:** www.xpi.com.br (neste *website*, na aba "Produtos e Serviços", clicar em "Ofertas públicas", em seguida buscar por "CRI Guardian SLB Atacado - Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 230ª Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização", selecionar a referida emissão por meio do link "Detalhes da Oferta", e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida) e, então, clicar no documento desejado).
- **CVM/B3 (Fundos NET):** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, na parte inferior da página principal, dentro da coluna "Principais Consultas", clicar em "Ofertas Públicas", na sequência clicar em "Ofertas Públicas de Distribuição", clicar novamente em "Consulta de Informações". Na página do Sistema de Registro de Ofertas, selecionar "Certificados de Recebíveis Imobiliários" dentro da aba "Valor Mobiliário", buscar, dentro do campo "Devedor", por "Virgo Companhia de Securitização", bem como certificar-se que os campos "Período Criação Processo" e "Período Criação Registro" estão sem preenchimento, selecionar a presente Emissão e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

www.b3.com.br/pt_br (neste *website*, acessar em "Produtos e Serviços" o campo "Renda Fixa", em seguida clicar em "Títulos Privados", selecionar "CRI", e no campo direito em "Sobre o CRI", selecionar a opção "CRIs listados". No campo buscar, digitar "Virgo Companhia de Securitização" ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por "Emissão: 230 - Série: Única". Posteriormente, clicar em "Informações Relevantes" e em seguida em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

• **PARTICIPANTES ESPECIAIS**

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).

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, A OFERTA, OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, A DEVEDORA E OS CRI PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, À EMISSORA E NA SEDE DA CVM.

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

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI CONFORME DESCRITAS NO PROSPECTO DEFINITIVO.

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

A OFERTA NÃO ESTÁ SUJEITA A ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA E/OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI, NEM SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI. LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA DA OFERTA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, BEM COMO OS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE "FATORES DE RISCO".

A data deste Anúncio de Início é 17 de dezembro de 2024



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES

TAUIL | CHEQUER
MAYER | BROWN

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

CESCON
BARRIEU

ANNECY 59 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

• ANÚNCIO DE INÍCIO •