

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 134ª (CENTÉSIMA TRIGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DA

virgo

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia S2 - CVM nº 728

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 devidos pela

ONE

INNOVATION

ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 19.164.554/0001-52

Rua Tabapuã, nº 81, 15º andar, sala JV,
Itaim Bibi, CEP 04533-010, São Paulo - SP

no valor total de,

R\$ 150.000.000,00

(cento e cinquenta milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRIMWLCRIHP6

CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRIMWLCRIHQ4

CÓDIGO ISIN DOS CRI 3ª SÉRIE: BRIMWLCRIHR2

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI 1ª SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/173

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI 2ª SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/174

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI 3ª SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/175

todos em 22 de março de 2024

Não foi contratada agência de classificação de risco para atribuir rating aos CRI.

1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

A **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) na categoria “S2” sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 08.769.451/0001-08 (“**Securitizedora**” ou “**Emissora**”), em conjunto com o **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 (“**Safra**” ou “**Coordenador Líder**”), em conjunto com as instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta mediante celebração de Termo de Adesão, sendo estes o **BANCO BTG PACTUAL 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 Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e a **GUIDE INVESTIMENTOS S.A CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 (em conjunto “**Participantes Especiais**”), comunicam, nos termos do artigo 59 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**Resolução CVM 160**”), que foi registrada na CVM, em 22 de março de 2024, a oferta pública, sob rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, da Resolução CVM 160, de 150.000 (cento e cinquenta mil)

ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

• ANÚNCIO DE INÍCIO •

certificados de recebíveis imobiliários da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão, em 3 (três) séries, da Emissora (“CRI”) todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário, na data de emissão, qual seja, 15 de março de 2024 (“**Data de Emissão**”), de R\$ 1.000,00 (mil reais) (“**Valor Nominal Unitário**”), perfazendo o montante total de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) (“**Valor Total da Emissão**”), sendo (i) R\$ 42.296.000,00 (quarenta e dois milhões, duzentos e noventa e seis mil reais) referente aos CRI 1ª Série; (ii) R\$ 44.252.000,00 (quarenta e quatro milhões, duzentos e cinquenta e dois mil reais) referente aos CRI 2ª Série; e (iii) R\$ 63.452.000,00 (sessenta e três milhões, quatrocentos e cinquenta e dois mil reais) referente aos CRI 3ª Série, realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor (“**Lei 14.430**”), e a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“**Oferta**” e “**Resolução CVM 60**”, respectivamente), iniciando, portanto, a partir da presente data, o período de distribuição da Oferta. O público-alvo é composto exclusivamente por investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Investidores Qualificados**”).

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários decorrentes da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em 3 (três) séries, da **ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 81, 15º andar, sala JV, Itaim Bibi, CEP 04533-010, inscrita no CNPJ sob o nº 19.164.554/0001-52, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE 35.300.458.567 (“**Devedora**”) nos termos e condições previstos no “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*”, celebrado em 04 de março de 2024 entre a Emissora, a Devedora e outros, conforme aditado em 21 de março de 2024 (“**Debêntures**”, “**Escritura de Emissão**” e “**Créditos Imobiliários**”, respectivamente). As Debêntures são garantidas pelas Garantias (conforme definido na Escritura de Emissão). Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, como devedora única.

Exceto quando especificamente definidos neste “*Anúncio de Início de Distribuição Pública da 134ª (centésima trigésima quarta) Emissão, em 3 (três) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*” (“**Anúncio de Início**”) os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no “*Prospecto Definitivo de Distribuição Pública da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão, em 3 (três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*” (“**Prospecto Definitivo**”) e no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em 3 (três) séries da 134ª (centésima trigésima quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*”, celebrado em 04 de março de 2024 entre a Emissora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., conforme aditado em 21 de março de 2024 (“**Termo de Securitização**”).

Os CRI são objeto de oferta pública de distribuição, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Total da Emissão.

Não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada, sendo então permitida a colocação de CRI junto aos Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas.

2. OBTENÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO, 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 podem ser obtidos nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores, em meio eletrônico:

- **COORDENADOR LÍDER**
<https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste *website*, clicar em “CRI - One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.”, e na sequência clicar no documento desejado);
- **SECURITIZADORA**
<http://www.virgo.inc> (neste *website*, acessar “Securitização”, depois acessar “Acesse a página de emissões”, digitar no campo de busca “ONE”, acessar a página da emissão, localizar o documento desejado e clicar em “Download”); e
- **FUNDOS.NET (CVM E 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 “Securitizadora” 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 27/02/2024 até a data da busca. Localizar o assunto: “CORP ONE” e selecionar o “Download” do documento desejado).

3. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

A Oferta foi registrada automaticamente perante a CVM em 22 de março de 2024:

CRI 1ª SÉRIE: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/173

CRI 2ª SÉRIE: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/174

CRI 3ª SÉRIE: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/175

4. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática por se tratar de Oferta de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada a **Investidores Qualificados** 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.

A Oferta não foi submetida à análise prévia da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), da CVM ou de qualquer entidade reguladora ou autorreguladora. Contudo, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA, conforme o “Código de Ofertas Públicas” e com as “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, publicados pela ANBIMA e em vigor desde 2 de fevereiro de 2024.

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES QUALIFICADOS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, VIII, ALÍNEA “B”, DA RESOLUÇÃO CVM 160, ESTANDO, PORTANTO, SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, III, DA RESOLUÇÃO CVM 160, COMBINADO COM O ARTIGO 4º, PARÁGRAFO ÚNICO DO ANEXO NORMATIVO I DA RESOLUÇÃO CVM 60 E CONFORME INDICADO NO PROSPECTO DEFINITIVO.

5. CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA

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

Ordem dos eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾⁽³⁾
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM	06/03/2024
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado, Lâmina e disponibilização do Prospecto Preliminar	06/03/2024
3.	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>)	07/03/2024
4.	Início do Período de Reserva	13/03/2024
5.	Encerramento do Período de Reserva	19/03/2024
6.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	20/03/2024
7.	Comunicado de Resultado de <i>Bookbuilding</i>	21/03/2024
8.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação deste Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo ^{(2) (3)}	22/03/2024
9.	Data Estimada de Liquidação da Oferta	26/03/2024
10.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	18/09/2024

⁽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 nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado. Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

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

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

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 DAS DEBÊNTURES QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI.

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 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.

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.

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

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

DE ACORDO COM AS REGRAS E PROCEDIMENTOS PARA CLASSIFICAÇÃO DE CRI Nº 5, DE 2 DE JANEIRO DE 2023, DA ANBIMA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO: (I) **CATEGORIA:** “CORPORATIVOS”, O QUE PODE SER VERIFICADO NA SEÇÃO “DESTINAÇÃO DE RECURSOS” DO PROSPECTO PRELIMINAR, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO I, ITEM “A”, DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS; (II) **CONCENTRAÇÃO:** “CONCENTRADO”, UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SÃO DEVIDOS 100% (CEM POR CENTO) PELA DEVEDORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO II, ITEM “B”, DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS; (III) **TIPO DE SEGMENTO:** “RESIDENCIAIS”, CONSIDERANDO QUE OS RECURSOS SERÃO DESTINADOS A DETERMINADOS IMÓVEIS RESIDENCIAIS COMO APARTAMENTOS, CASAS OU LOTEAMENTO, O QUE PODE SER VERIFICADO NA SEÇÃO “DESTINAÇÃO DE RECURSOS” DO PROSPECTO PRELIMINAR, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO III, ITEM “E”, DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS; E (IV) **TIPO DE CONTRATO COM LASTRO:** “VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA”, UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORREM DAS DEBÊNTURES, OBJETO DA ESCRITURA DE EMISSÃO, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO IV, ITEM “C”, DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS. A classificação acima indicada foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

São Paulo, 22 de março de 2024.



COORDENADOR LÍDER



Safra

Investment
Bank

DEVEDORA

one
INNOVATION

ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR LÍDER

MATTOS FILHO

AGENTE FIDUCIÁRIO

OLIVEIRA TRUST

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

STOCHE FORBES
ADVOGADOS

ONE INNOVATION EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

• ANÚNCIO DE INÍCIO •