

# AVISO AO MERCADO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 134ª (CENTÉSIMA TRIGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO, EM ATÉ 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, inicialmente,

# 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

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

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 (“**Securitizadora**” 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 nº 58.160.789/0001-28 (“**Safra**” ou “**Coordenador Líder**”); vêm a público, por meio deste aviso ao mercado (“**Aviso ao Mercado**”), comunicar que, nos termos do disposto no artigo 57 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), foi protocolizado, na presente data, perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, da Resolução CVM 160, o requerimento de pedido de registro automático da oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 150.000 (cento e cinquenta mil) certificados de recebíveis imobiliários (“**Montante Mínimo**”) da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão da Securitizadora, em até 3 (três) séries, todos com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) (“**Valor Total da Emissão**”), sendo que, nos termos e limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade dos CRI inicialmente ofertada poderá ser aumentada em virtude do exercício parcial ou total do lote adicional até um montante que não exceda 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 37.500 (trinta e sete mil e quinhentos) CRI adicionais, totalizando, junto com a quantidade inicialmente ofertada, 187.500 (cento e oitenta e sete mil e quinhentos) CRI (“**Opção de Lote Adicional**” e “**Lote Adicional**”, respectivamente), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, a ser realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, a Lei nº 14.430, de 3 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 (“**Oferta**” e “**Resolução CVM 60**”, respectivamente) e que, a partir da presente data, a Oferta encontra-se a mercado, sendo que a quantidade de séries e a quantidade dos CRI alocado em cada série será definida conforme o procedimento de coleta de intenções de investimento a ser realizado pelo Coordenador Líder, com recebimento de reservas durante o Período de Reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para verificação da demanda pelos CRI, bem como para definir: (i) a taxa final da remuneração dos CRI das respectivas séries e, conseqüentemente, da taxa final da remuneração das Debêntures (conforme definido abaixo) das respectivas séries; (ii) a quantidade e os volumes finais de CRI, e conseqüentemente a quantidade e volumes finais de emissão as Debêntures, considerando o eventual exercício, total ou parcial, do Lote Adicional; e (iii) a quantidade de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série de emissão dos CRI, e, conseqüentemente, da quantidade de Debêntures a ser efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão de Debêntures (“**Procedimento de Bookbuilding**”). 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 serão lastreados em créditos imobiliários decorrentes da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em até 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 até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*” (“**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.

A Oferta será realizada sob a coordenação do Coordenador Líder, e poderá contar com a participação de determinadas instituições financeiras consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), convidadas a participar da Oferta exclusivamente para o recebimento de reservas, na qualidade de participantes especiais, a serem identificados no Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo (conforme definido no Prospecto Preliminar) (“**Participantes Especiais**” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “**Instituições Participantes da Oferta**”).

Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Total da Emissão (isto é, sem considerar o Lote Adicional, os quais, se emitidos, serão colocados sob o regime de melhores esforços de colocação).

## OBTENÇÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR, DA LÂMINA DA OFERTA E DE MAIORES INFORMAÇÕES

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Aviso ao Mercado, do “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 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.*” (“**Prospecto Preliminar**”), da “*Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 134ª (centésima trigésima quarta) Emissão, em até 3 (três) séries, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela One Innovation Empreendimentos e Participações S.A.*” (“**Lâmina da Oferta**”), ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir desta data de disponibilização do Aviso ao Mercado, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

- **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://emissoes.virgo.inc> (neste *website*, acessar a barra de pesquisa e digitar no campo de busca “ONE”, acessar a página da emissão, localizar o documento desejado e clicar em “Download”);

- **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 “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 27/02/2024 até a data da busca. Localizar o assunto: “CORP ONE” e selecionar o “Download” do documento desejado. Alternativamente, buscar por “BRIMWLRIHP6”).

## RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será 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. Ainda, a Oferta não será objeto de análise prévia pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”) ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora.

## CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista <sup>(1)(3)</sup>
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM	06/03/2024
2.	Divulgação deste 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

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista <sup>(1)(3)</sup>
8.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo <sup>(2)(3)</sup>	22/03/2024
9.	Data Estimada de Liquidação da Oferta	26/03/2024
10.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento <sup>(3)</sup>	18/09/2024

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> Data de início do período de distribuição da Oferta.

<sup>(3)</sup> O Anúncio de Início e 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.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Aviso ao Mercado, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no Prospecto Preliminar.

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

**A OFERTA É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DA EMISSORA E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DA EMISSORA OU DE PESSOAS A ELA VINCULADAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 58 DA RESOLUÇÃO CVM 160.**

**QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, A OFERTA, OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, A DEVEDORA E OS CRI PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, À EMISSORA E NA SEDE DA CVM.**

**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.**

**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 PRELIMINAR, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES “FATORES DE RISCO” DESSES DOCUMENTOS.**

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

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, 06 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.**

• AVISO AO MERCADO •