

## INFORMAÇÕES ESSENCIAIS – OFERTA PRIMÁRIA DE CRI

Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao "Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 113ª (centésima décima terceira) Emissão, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Banco BMG S.A." ("Prospecto Preliminar").

A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Prospecto Preliminar, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

## ALERTAS

### Risco de:

- perda do principal
- falta de liquidez
- dificuldade de entendimento

**A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO PRELIMINAR, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. HÁ RESTRIÇÕES À REVENDA DOS CRI.**

1. Elementos essenciais da oferta		Mais informações
<b>A. Valor mobiliário</b>	<input type="checkbox"/> CRA / <input checked="" type="checkbox"/> CRI	Seção 2.1 do Prospecto Preliminar
a.1) Emissão e série	<b>Emissão:</b> 113ª (centésima décima terceira). <b>Série:</b> Única.	Seção 2 do Prospecto Preliminar
a.2) Ofertante/Emissor	<b>Nome:</b> Virgo Companhia de Securitização. <b>CNPJ:</b> 08.769.451/0001-08	Seção 2.2 do Prospecto Preliminar
<b>B. Oferta</b>		
b.1) Código de negociação proposto	Código ISIN dos CRI: "BRIMWLCRIGP8"	Capa do Prospecto Preliminar
b.2) Mercado de Negociação	<input checked="" type="checkbox"/> nome fantasia: <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3</b> <input type="checkbox"/> não será negociado em mercado organizado	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
b.3) Quantidade ofertada – oferta base	100.000	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
b.4) Preço (intervalo)	A partir de R\$1.000,00	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar

1. Elementos essenciais da oferta		Mais informações
b.5) Taxa de remuneração (intervalo)	<input checked="" type="checkbox"/> Sim: Taxa DI + sobretaxa de 1,50% ao ano. <input type="checkbox"/> Não	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
b.6) Montante ofertado dos CRI (intervalo)	R\$0,00 - R\$100.000.000,00	Seção 2.5 do Prospecto Preliminar
b.7) Lote suplementar	Não aplicável	N/A
b.8) Lote adicional	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
b.9) Título classificado como "verde", "social", "sustentável" ou correlato?	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não	Seção 3.4 do Prospecto Preliminar
C. Outras informações		
c.1) Agente Fiduciário	<b>Nome:</b> Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários <b>CNPJ:</b> 17.343.682/0001-38	Capa do Prospecto Preliminar

2. Propósito da oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	<p>Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Emissora para integralização das Letras Financeiras. O Devedor, por sua vez, empregará os recursos decorrentes da integralização das Letras Financeiras para o: <b>(i)</b> pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, diretamente atinentes à aquisição, construção, expansão, desenvolvimento, manutenção e/ou reforma, bem como pagamento de aluguéis, de unidades de determinados imóveis identificados no Termo de Securitização, e <b>(ii)</b> reembolso de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, já incorridos pelo Devedor anteriormente à emissão das Letras Financeiras, diretamente atinentes à aquisição, construção, expansão, desenvolvimento, manutenção e/ou reforma, bem como pagamento de aluguéis, de unidades de negócios localizadas nos imóveis descritos no Termo de Securitização.</p>	Seção 3.1 do Prospecto Preliminar

3. Detalhes relevantes sobre o emissor dos valores mobiliários		Mais informações
Tipo de Lastro	Concentrado	Seção 12 do Prospecto Preliminar
Principais informações sobre o lastro	<p>Os Créditos Imobiliários são representados em sua integralidade por letras financeiras, em série única, para colocação privada, de emissão do Devedor, com valor nominal unitário de R\$100.000,00 (cem mil reais).</p> <p>O Devedor possui como principal atividade a prática de todas as operações ativas, passivas e acessórias permitidas nas normas legais e regulamentares para o funcionamento dos bancos com carteira comercial, de investimento, inclusive câmbio, de crédito, financiamento e investimento, de arrendamento mercantil e de crédito imobiliário.</p> <p>Os recursos líquidos que o Devedor estima receber com a captação (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2 do Prospecto Preliminar) apresentarão, na data em que o Devedor receber tais recursos líquidos, qualquer impacto nos índices: <b>(i)</b> índices de liquidez; <b>(ii)</b> índices de atividade; e <b>(iii)</b> índices de endividamento da Devedora, conforme demonstrado no Prospecto.</p> <p><u>Índices Financeiros do Devedor</u></p> <p>As demonstrações financeiras individuais e consolidadas do Devedor, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 e as informações trimestrais individuais e consolidadas do Devedor referentes ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2023, encontram-se incorporadas por referência ao Prospecto Preliminar.</p> <p>As tabelas de capitalização do Devedor, indicando o resultado das Letras Financeiras nos seus indicadores financeiros, constam da "Seção 12. Informações Sobre Devedores ou Coobrigados", do Prospecto Preliminar.</p>	Seção 12 do Prospecto Preliminar
Existência de crédito não performado	Não	Seção 11 do Prospecto Preliminar
Informações estatísticas sobre inadimplementos	O Devedor emitiu Letras Financeiras em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Nesse sentido, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.	Seção 10.6 do Prospecto Preliminar

3. Detalhes relevantes sobre o emissor dos valores mobiliários	Mais informações
	<p>Para fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, com base nas demonstrações financeiras do Devedor dos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, não houve inadimplementos ou perdas de créditos da mesma natureza dos Créditos Imobiliários ou de qualquer título de dívida emitido pelo Devedor.</p> <p>Adicionalmente, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora verificou que, aproximadamente 0,00% (zero por cento) dos CRI de sua emissão, 0,41% (quarenta e um centésimos por cento) dos CRI de sua emissão, e aproximadamente 2,44% (dois inteiros e quarenta e quatro centésimos por cento) dos CRA de sua emissão, com lastro de emissão de outras empresas (lastro corporativo), foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.</p>

Sumário dos principais riscos do devedor e/ou coobrigado e/ou originador (no caso de crédito não performado) responsáveis por mais de 20% do lastro	Probabilidade	Impacto Financeiro
O principal negócio do Devedor está sujeito a alterações de leis e regulamentos, interpretação judicial e eventos de rescisão, bem como a políticas de entidades públicas relacionadas a deduções em folha de pagamentos.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Média	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Médio
Certas reivindicações sobre a renda do tomador têm prioridade sobre as amortizações de cartão de crédito consignado e podem fazer com que esses pagamentos sejam temporariamente suspensos ou permanentemente reduzidos.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Médio
Os resultados do Devedor podem ser prejudicados caso ocorra alteração nas regras de cobrança das parcelas de empréstimos por meio dos convênios de débitos em conta corrente com instituições financeiras nas operações de crédito pessoal não consignável.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Médio
O Devedor está sujeito a perdas associadas à sua carteira de crédito, principalmente em razão de alterações no perfil dos negócios e dos segmentos aos quais têm exposição de crédito significativa.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Médio
Descasamentos entre taxas de juros e os prazos de vencimento da carteira de crédito do Devedor e suas fontes de recursos ou falta de liquidez podem afetar adversamente o Devedor e a sua capacidade de expandir sua carteira de crédito.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Menor <input type="checkbox"/> Médio

4. Principais informações sobre o valor mobiliário		Mais informações
Informações sobre o valor mobiliário		
Principais características	Os CRI serão emitidos pela Securitizadora, nos termos da <b>(i)</b> da Resolução CVM 60; <b>(ii)</b> da Resolução CVM 160; e <b>(iii)</b> da Lei 14.430, e serão lastreados em Créditos Imobiliários representativos das letras financeiras, em série única, para colocação privada, de emissão do Devedor.	Seção 2 do Prospecto Preliminar
Vencimento/Prazo	Os CRI terão prazo de vigência de 1.858 (mil, oitocentos e cinquenta e oito) dias contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 16 de novembro de 2028.	Seção 2.5 do Prospecto Preliminar
Remuneração	Taxa DI + sobretaxa de 1,50% ao ano.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
Amortização/Juros	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado em uma parcela única, na Data de Vencimento dos CRI. A Remuneração dos CRI será paga em uma única parcela na Data de Vencimento dos CRI.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
<i>Duration</i>	Aproximadamente 5,00 anos, data-base 2 de outubro de 2023.	Seção 8.1 do Prospecto Preliminar
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	O resgate antecipado compulsório apenas pode ocorrer na hipótese de liquidação do patrimônio separado.	Seção 10.1 do Prospecto Preliminar
Condições de recompra antecipada	Não aplicável.	N/A
Condições de vencimento antecipado	Os CRI não estão sujeitos a hipótese de vencimento antecipado, exceto pela hipótese de liquidação do patrimônio antecipado.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após o final da Oferta. <input type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorrido 6 (seis) meses do final da oferta. <input type="checkbox"/> Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais {descrição das condições}. <input type="checkbox"/> Não há restrições à revenda.	Seção 7.1 do Prospecto Preliminar
Formador de mercado	Não aplicável.	Seção 8.6 do Prospecto Preliminar

Garantias (se houver)		
Garantia 1	Não há.	N/A
Garantia 2	Não há.	N/A
Classificação de Risco (se houver)		
Agência de Classificação de Risco	Não foi contratada Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão. Entretanto, a Oferta conta com a classificação de risco do Devedor concedida, em 13 de outubro de 2023, pela Fitch Ratings Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 01.813.375/0001-33.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
Classificação de Risco	"A-(bra)"	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar

5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta?	<input checked="" type="checkbox"/> Investidores Profissionais <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados <input type="checkbox"/> Público em geral	Seção 2.4 do Prospecto Preliminar
Informações sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Não aplicável	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	R\$1.000,00	Seção 2 do Prospecto Preliminar
Como participar da oferta?	Sem prejuízo dos pedidos de reserva recebidos até 20 de novembro de 2023 (inclusive), os Investidores interessados na subscrição dos CRI deverão enviar suas Ordens de Investimento às Instituições Participantes da Oferta.	Seção 8.5 do Prospecto Preliminar
Como será feito o rateio?	O Coordenador Líder realizará procedimento de alocação dos CRI por ordem cronológica, sendo certo que poderão ser adotados critérios que melhor atendam os interesses do Devedor, dos Investidores e da Oferta.	Seção 8.5 do Prospecto Preliminar
Como poderei saber o resultado do rateio?	Até o Dia Útil anterior à respectiva Data de Integralização.	Seção 8.5 do Prospecto Preliminar

5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta		Mais informações
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, a Oferta pode ser revogada caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta.	Seção 7.3 do Prospecto Preliminar
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	Imposto de Renda Retido na Fonte; Imposto de Renda; Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas; Contribuição Social sobre o Lucro Líquido; IOF/Câmbio; e IOF/Títulos.	Seção 2.6 do Prospecto Preliminar
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p><b>Emissora:</b> <a href="http://www.virgo.inc">www.virgo.inc</a> (neste website, acessar "Securitização", depois acessar "Acesse a página de emissões", digitar "CORP BMG" no Campo de busca, localizar a página referente à oferta, clicar em "Prospecto Preliminar").</p> <p><b>Coordenador Líder:</b> <a href="http://www.xpi.com.br">www.xpi.com.br</a> (neste website, clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar em "Ofertas Públicas", em seguida clicar em "CRI BMG - Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 113ª (centésima décima terceira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização" e, então, clicar em "Prospecto Preliminar").</p> <p><b>BMG:</b> <a href="https://www.bancobmg.com.br/ofertas-publicas">https://www.bancobmg.com.br/ofertas-publicas</a> (neste website, selecionar "Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 113ª (centésima décima terceira) Emissão, da Virgo Companhia de Securitização lastreados em créditos imobiliários devidos pelo Banco BMA S.A."; e então localizar o documento desejado.</p> <p><b>CVM/B3 (Fundos NET):</b> <a href="http://www.gov.br/cvm">www.gov.br/cvm</a> (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 "Prospecto Preliminar" e no "Período de Entrega", inserir o período de 01/08/2023 até a data da busca. Localizar o assunto: "ISEC CRI Emissão:113 Série:1 CORP BMG 08/2023 BRIMWLCRIGP8" e selecionar o "Download")</p>	Seção 16 do Prospecto Preliminar
Quem são os coordenadores da oferta?	A <b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 e o <b>BANCO BMG S.A.</b> , inscrito no CNPJ sob o nº 61.186.680/0001-74.	Seção 15 do Prospecto Preliminar

5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta		Mais informações
Outras instituições participantes da distribuição	Poderão ser convidadas a participar da Oferta instituições financeiras, na qualidade de participantes especiais, a serem identificados no Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.	Seção 15 do Prospecto Preliminar
Procedimento de colocação	<input checked="" type="checkbox"/> Melhores esforços <input type="checkbox"/> Garantia firme <input type="checkbox"/> Compromisso de subscrição	Seção 14.1 do Prospecto Preliminar

Calendário		
Qual o período de reservas?	Até o encerramento do Prazo Máximo de Distribuição.	Seção 5 do Prospecto Preliminar
Qual a data da fixação de preços?	Não aplicável.	Seção 5 do Prospecto Preliminar
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	Até o Dia Útil anterior à respectiva Data de Integralização.	Seção 8 do Prospecto Preliminar
Qual a data de liquidação da oferta?	A primeira data de liquidação será 1º de dezembro de 2023, observada a possibilidade de liquidações posteriores até o encerramento do Prazo Máximo de Distribuição.	Seção 5 do Prospecto Preliminar
Quando receberei a confirmação da compra?	Na respectiva Data de Integralização.	Seção 5 do Prospecto Preliminar
Quando poderei negociar?	Dia Útil posterior a divulgação do Anúncio de Encerramento	Seção 5 do Prospecto Preliminar