

MINUTA DO ANÚNCIO DE INÍCIO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS DA 62ª EMISSÃO, EM TRÊS SÉRIES DA

virgo

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta - CVM nº 20818, CNPJ/ME nº 08.769.451/0001-08
Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, São Paulo - SP, CEP 04533-004

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA



BCBF PARTICIPAÇÕES S.A.

Companhia Aberta - CVM nº 24775, CNPJ/ME nº 19.276.528/0001-16
Avenida Paulista, nº 867, 8º andar, conjunto 81, sala A, CEP 01311-100, São Paulo - SP

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE: BRHAPVCRI005

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE: BRHAPVCRI013

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA TERCEIRA SÉRIE: BRHAPVCRI021

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DEFINITIVO DA EMISSÃO (RATING) ATRIBUÍDA PELA FITCH RATINGS BRASIL LTDA.: “AAA(EXP)sf(bra)”*

*Esta classificação foi realizada em 12 de dezembro de 2022, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

REGISTRO DOS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE: CVM/SRE/CRI/2022/00072, EM 27 DE DEZEMBRO DE 2022

REGISTRO DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE: CVM/SRE/CRI/2022/00073, EM 27 DE DEZEMBRO DE 2022

REGISTRO DOS CRI DA TERCEIRA SÉRIE: CVM/SRE/CRI/2022/00074, EM 27 DE DEZEMBRO DE 2022

A **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 08.769.451/0001-08, e registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o nº 20818 (“**Emissora**” ou “**Securitzadora**”), em conjunto com o **BANCO SANTANDER (BRASIL) 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 2.041 e 2.235, 24º andar, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 90.400.888/0001-42, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta (“**Coordenador Líder**” ou “**Santander**”), o **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0002-26 (“**BTG Pactual**”), 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 andar, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78 (“**XP Investimentos**”), o **UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, pertencente ao grupo **UBS BB SERVIÇOS DE ACESSORIA FINANCEIRA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar (parte), CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.819.125/0001-73 (“**UBS BB**”), o **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 17.298.092/0001-30, (“**Itaú BBA**”), o **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Paulista, nº 2.100, 17º andar, CEP 01310-930, inscrita CNPJ/ME sob o nº 58.160.789/0001-28, (“**Safra**”), e o **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.271.464/0073-93 (“**Bradesco BBI**”) e, em conjunto com o Coordenador Líder, o BTG Pactual, a XP Investimentos, o UBS BB, o Itaú BBA e o Safra, denominados “**Coordenadores**”), e **(1) ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.450, 3º andar, Bela Vista, CEP 01310-917, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 74.014.747/0001-35; **(2) BANCO ANDBANK (BRASIL) 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 Brigadeiro Faria Lima, nº 2.179, 8º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.795.256/0001-69; **(3) ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.500, bloco 01, salas 311 a 318, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.775.974/0001-04; **(4) BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Avenida Paulista, nº 1.230, 9º andar, Bela Vista, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01310-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.933.830/0001-30; **(5) BV DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de

BCBF PARTICIPAÇÕES S.A.

ANÚNCIO DE INÍCIO





valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171 – 11º andar, torre A, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.384.738/0001-98; **(6) CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, nº 700, 11º, 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi, CEP 04542-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.809.182/0001-30; **(7) GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE 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 Praia de Botafogo, nº 228, sala 913 (parte), CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62; **(8) GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17; **(9) INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, Santo Agostinho, CEP 30190-131, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.945.670/0001-46; **(10) ITAÚ CORRETORA DE VALORES 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 Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64; **(11) MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, 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, sala 501, bloco 1, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.389.174/0001-01; **(12) NU INVEST CORRETORA DE VALORES 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 das Nações Unidas, nº 14.401, Pav. 14, 15 – Torre A2 - Jequitibá, Condomínio Parque da Cidade, Chácara Santo Antônio, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.169.875/0001-79; **(13) ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE 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 Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25; **(14) RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 350, 14º andar, CEP 04552-000 inscrita no CNPJ/ME sob o nº 89.960.090/0001-76; **(15) SENSO CORRETORA DE CÂMBIO 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 135, conjunto 810, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.352.220/0001-87; **(16) VITREO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 16º andar, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.711.571/0001-56; **(17) BANRISUL S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Rua Caldas Júnior, nº 108, 4º andar, Centro, CEP 90010-040 inscrita no CNPJ/ME sob o nº 93.026.847/0001-26; **(18) TORO CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Rua Bernardo Guimarães, nº 166, 7º, 8º e 9º andares, Funcionários, CEP 30140-080, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.162.769/0001-98; e **(19) ALFA CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos nº 466, 6º andar, Cerqueira César, CEP 01418-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.178.421/0001-64 (“**Participantes Especiais**” e, quando referidos em conjunto com os Coordenadores, “**Instituições Participantes da Oferta**”), comunicam, nos termos do artigo 52 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor (“**Instrução CVM 400**”), nesta data, o início da distribuição pública de 1.000.000 (um milhão) de certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais, em três séries (“**CRI**”) sendo que a quantidade de CRI foi definida conforme o Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), para distribuição pública, da 62ª emissão da Securitizadora (“**Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) (“**Valor Nominal Unitário**”), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de dezembro de 2022 (“**Data de Emissão dos CRI**”), o montante total de (“**Valor Total da Emissão**”):

R\$ 1.000.000.000,00
(um bilhão de reais)

A Oferta será realizada em conformidade com a Instrução CVM 400 e com a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 60**”). Os CRI são lastreados em créditos imobiliários (“**Créditos Imobiliários**”) decorrentes das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em três séries (“**Debêntures**”), para colocação privada, da 7ª (sétima) emissão da **BCBF PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, categoria B, sob o nº 24775, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 867, 8º andar, conjunto 81, sala A, Bela Vista, CEP 01311-100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.276.528/0001-16, com estatuto social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE 35.300.459.466 (“**Devedora**”), objeto do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Com Garantia Adicional Fidejussória, Em Até Três Séries, da 7ª (sétima) Emissão da BCBF Participações S.A.*” celebrado, em 11 de novembro de 2022, conforme aditado em 12 de dezembro de 2022 (“**Escritura de Emissão de Debêntures**” e “**Primeiro Aditamento à Escritura**”, respectivamente) entre a Devedora, a **HAPVIDA PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A.**, sociedade por ações, com registro de emissor de valores mobiliários perante CVM sob o nº 24392, com sede na cidade de Fortaleza, estado do Ceará, na Avenida Heráclito Graça, nº 406, CEP 60140-060, inscrita no CNPJ sob o nº 05.197.443/0001-38 (“**Fiadora**”) e, na qualidade de debenturista, a Securitizadora, o qual foi inscrito na JUCESP, em 30 de novembro de 2022, sob o nº ED004952-9/000, em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações, e registrado no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca de Fortaleza, Estado do Ceará (“**Cartório de RTD Fortaleza**”) em 6 de dezembro de 2022, sob o nº 857637 e no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo (“**Cartório de RTD SP**”) e, em conjunto com o Cartório de RTD Fortaleza, “**Cartórios de RTD**”) em 25 de novembro de 2022 sob o nº 2.070.186. O Primeiro Aditamento, bem como os eventuais posteriores aditamentos à Escritura de Emissão de Debêntures, serão inscritos na JUCESP, em atendimento ao disposto no artigo 62, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações. Exceto

BCBF PARTICIPAÇÕES S.A.

ANÚNCIO DE INÍCIO



quando especificamente definidos neste “Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 62ª Emissão, em Três Séries, da Virgo Companhia de Securitização (“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 dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 62ª Emissão, em Três Séries, da Virgo Companhia de Securitização” (“Prospecto Definitivo”) e no Termo de Securitização (conforme abaixo definido).

1. DELIBERAÇÕES SOBRE A EMISSÃO E TERMO DE SECURITIZAÇÃO

1.1 Autorizações Societárias: 1.1.1. A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas pelo Conselho de Administração da Emissora em 18 de abril de 2022, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão de 29 de abril de 2022, sob o nº 216.539/22-5, e publicada no jornal “O Dia SP” nas edições dos dias 07, 08 e 09 de maio de 2022, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio pela Emissora, até o limite de R\$ 80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais), incluindo a Emissão, sendo que na presente data, entre certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio, a Emissora emitiu o valor total de R\$ 54.214.186.476,63 (cinquenta e quatro bilhões, duzentos e quatorze milhões, cento e oitenta e seis mil, quatrocentos e setenta e seis reais e sessenta e três centavos), e, somente para certificados de recebíveis imobiliários, o valor total de R\$ 27.200.150.204,60 (vinte e sete bilhões, duzentos milhões, cento e cinquenta mil, duzentos e quatro reais e sessenta centavos), em ambos o caso incluindo a presente Oferta. **1.1.2.** A emissão de Debêntures e a celebração dos demais Documentos da Operação (conforme definidos no Prospecto Definitivo) dos quais a Devedora seja parte foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração da Devedora (“RCA Devedora”) realizada em 11 de novembro de 2022. A prestação da Fiança pela Fiadora, bem como a celebração da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação dos quais a Fiadora seja parte, foram aprovadas com base nas deliberações do Conselho de Administração da Fiadora em reunião realizada em 11 de novembro de 2022 (“RCA Fiadora”). Nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, as atas da RCA da Devedora e a RCA Fiadora foram arquivadas, respectivamente, na JUCESP sob o nº 672.557/22-8, e na JUCEC, sob o nº 5910686, e publicadas no jornal “Valor Econômico” na edição de 6 de dezembro de 2022, e no jornal “O Estado” na edição de 25 de novembro de 2022. **1.2. Termo de Securitização: 1.2.1.** A Emissão é regulada pelo “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 62ª Emissão, em até três séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização”, celebrado em 11 de novembro de 2022 entre a Emissora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, instituição financeira, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, sala 132 (parte), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, com telefone (21) 3514-0000, site: www.oliveiratrust.com.br, na qualidade de agente fiduciário e representante dos titulares dos CRI, no âmbito da Emissão (“Agente Fiduciário”), conforme posteriormente aditado em 12 de dezembro de 2022 (“Termo de Securitização”).

PARA INFORMAÇÕES SOBRE O HISTÓRICO DE EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS DA EMISSORA E PARA OS FINS DO ARTIGO 6º, PARÁGRAFO 3º, DA RESOLUÇÃO CVM Nº 17, DE 9 DE FEVEREIRO DE 2021 (“RESOLUÇÃO CVM 17”), DE SUAS CONTROLADAS, CONTROLADORAS, SOCIEDADE COLIGADA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO EM QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUE PRESTANDO SERVIÇOS DE AGENTE FIDUCIÁRIO, VIDE SEÇÃO “AGENTE FIDUCIÁRIO” DO PROSPECTO DEFINITIVO E NO ANEXO X DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

2. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUE LASTREIAM A EMISSÃO

1. Os CRI são lastreados em créditos imobiliários, devidos pela Devedora, os quais são oriundos de 1.000.000 (um milhão) de Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), perfazendo, na data de emissão das Debêntures, qual seja 15 de dezembro de 2022 (“Data de Emissão das Debêntures”), o valor total de R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), emitidas para colocação privada pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, observado que os CRI são lastreados em todos e quaisquer direitos creditórios devidos pela Devedora (“Créditos Imobiliários”), decorrentes da totalidade das Debêntures de emissão da Devedora. Em virtude do não exercício da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido), foram canceladas 200.000 (duzentas mil) Debêntures inicialmente emitidas, por meio do Primeiro Aditamento à Escritura. **2.1.1.** Os Créditos Imobiliários serão representados por 3 (três) cédulas de créditos imobiliários integrais, sem garantia real imobiliária (“CCI”) emitidas pela Securitizadora, sob a forma escritural, nos termos do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural” celebrado em 11 de novembro de 2022, entre a Emissora e a Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto. 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.253.654/0001-76, com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35.230.947.149, na qualidade de instituição custodiante (“Custodiante”), conforme aditado em 12 de dezembro de 2022. **2.2. Composição do Patrimônio Separado:** foi constituído patrimônio separado único e indivisível em relação aos CRI (“Patrimônio Separado do CRI”), composto pelos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), em decorrência da instituição do Regime Fiduciário dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização). O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio da Emissora e destinar-se-á exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais, incluindo, mas não se limitando, as Despesas do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização). **2.3.** As demais características gerais dos Créditos Imobiliários e das Debêntures se encontram descritos na Escritura de Emissão de Debêntures e na seção “Características Gerais dos Créditos Imobiliários” do Prospecto Definitivo.



3.

CARACTERÍSTICAS DOS CRI

3.1. Foram emitidos 1.000.000 (um milhão) de CRI, sendo 542.426 (quinhentos e quarenta e dois mil, quatrocentos e vinte e seis) CRI da Primeira Série, 362.151 (trezentos e sessenta e dois mil, cento e cinquenta e um) CRI da Segunda Série e 95.423 (noventa e cinco mil, quatrocentos e vinte e três) CRI da Terceira Série, de modo que a quantidade de CRI emitida em cada série se deu mediante o Sistema de Vasos Comunicantes e foi definida no Procedimento de *Bookbuilding*. A Emissora, em comum acordo com os Coordenadores e após consulta e concordância prévia da Devedora, optou por não aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400 (“**Opção de Lote Adicional**”).

3.2. Distribuição Parcial: Não será admitida a distribuição parcial dos CRI inicialmente ofertados.

3.3. Valor Nominal Unitário: Os CRI têm Valor Nominal Unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

3.4. Número da Série e da Emissão: A presente Emissão corresponde à 62ª emissão de CRI, em três séries, da Emissora.

3.5. Valor Total da Emissão: O Valor Total da Emissão é de R\$1.000.000.000,00 (um bilhão reais), observado que não foi exercida a Opção de Lote Adicional, conforme descrito no item 3.1 acima.

3.6. Forma e Comprovação de Titularidade dos CRI: Os CRI foram emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato expedido pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), e/ou o extrato da conta de depósito dos CRI a ser fornecido pelo Escriturador (conforme definido no Prospecto Definitivo) aos titulares dos CRI, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3 (“**Titulares dos CRI**”).

3.7. Prazo e Data de Vencimento dos CRI:

3.7.1. Prazo e Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série: os CRI da Primeira Série terão prazo de vencimento de 1.826 (mil e oitocentos e vinte e seis) dias contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de dezembro de 2027, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI da Primeira Série previstas no Prospecto Definitivo e no Termo de Securitização.

3.7.2. Prazo e Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série: os CRI da Segunda Série terão prazo de vencimento de 2.559 (dois mil, quinhentos e cinquenta e nove) dias contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 17 de dezembro de 2029, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI da Segunda Série no Prospecto Definitivo e no Termo de Securitização.

3.7.3. Prazo e Data de Vencimento dos CRI da Terceira Série: os CRI da Terceira Série terão prazo de vencimento de 4.383 (quatro mil, trezentos e oitenta e três) dias corridos, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de dezembro de 2034, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI da Terceira Série previstas no Prospecto Definitivo e no Termo de Securitização.

3.8. Duration dos CRI:

3.8.1. Duration dos CRI da Primeira Série: aproximadamente 3,88 anos.

3.8.2. Duration dos CRI da Segunda Série: aproximadamente 5,73 anos.

3.8.3. Duration dos CRI da Terceira Série: aproximadamente 7,91 anos.

3.9. Classificação ANBIMA dos CRI: 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 ANBIMA, os CRI são classificados como “Corporativos”, “Concentrados”, “Imóvel Comercial”, “Valor Mobiliário Representativo de Dívida”.

3.10. Preço de Integralização: O preço de integralização dos CRI será o correspondente (“**Preço de Integralização**”): (a) na primeira Data de Integralização dos CRI de cada série (“**Primeira Data de Integralização**”), ao seu Valor Nominal Unitário; e (b) caso ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à primeira Data de Integralização, o preço de integralização dos CRI será o Valor Nominal Unitário ou o Valor Nominal Atualizado dos CRI da respectiva série, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma pro rata temporis, desde a Primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI.

3.11. Subscrição e Integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: (i) nos termos do respectivo Pedido de Reserva ou intenção de investimento; e (ii) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto no Termo de Securitização. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, de acordo com o que for definido no ato de subscrição dos CRI de cada série, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado: (i) alteração na taxa SELIC ou na Taxa CDI; (ii) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (iii) alteração nos dados de inflação; ou (iv) a alteração material na curva de juros DI x pré construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociado na B3, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI de uma mesma série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 23 da Instrução CVM 400.

3.11. Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: Os CRI serão depositados para (a) distribuição no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 (“**MDA**”); e (b) negociação no mercado secundário, no CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários (“**CETIP21**”), administrado e operacionalizado pela B3.

3.12. Forma de Distribuição dos CRI: Observadas as disposições da regulamentação aplicável e condicionado ao atendimento integral das condições precedentes e demais requisitos estabelecidos para tanto no “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Requisição, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 62ª Emissão, em Até Três Séries, da Virgo Companhia de Securitização*”, celebrado, em 11 de novembro de 2022, entre a Emissora, os Coordenadores, o **J. SAFRA ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.818.335/0001-29, a Devedora e a Fiadora (“**Contrato de Distribuição**”), os CRI serão objeto de distribuição pública, sob regime de garantia firme para o Valor Total da Emissão, enquanto a distribuição pública dos CRI oriundos de exercício da Opção de Lote Adicional seria conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

3.12.1. Anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, os Coordenadores disponibilizaram ao público o “Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários 62ª Emissão, em Até Três Séries, da Virgo Companhia de Securitização” (“**Prospecto Preliminar**”) e, em conjunto com o Prospecto Definitivo, “**Prospectos**”), precedido de divulgação do “*Aviso ao Mercado da Oferta de Distribuição Pública da 62ª Emissão, em Até Três Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização*”, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400 (“**Aviso ao Mercado**”). A partir do 6º (sexto) Dia Útil contado da data da divulgação do Aviso ao Mercado, as Instituições Participantes da Oferta realizaram o procedimento de coleta de intenções de investimentos perante os Investidores (incluindo Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definidas), no âmbito da Oferta, com recebimento de reservas, por meio de recebimento de pedidos de reserva (“**Pedidos de Reserva**”) ou intenções de investimento, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e do artigo 44 da Instrução CVM 400, coordenado pelos Coordenadores, conforme procedimentos previstos nos Prospectos (“**Procedimento de Bookbuilding**”);

3.12.2. Os Investidores participaram do procedimento de coleta de intenções de investimento por meio da apresentação de Pedidos de Reserva ou intenções de investimento, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, realizada no Período de Reserva, sendo que tais Pedidos de Reserva e intenções de investimento foram apresentados a uma das Instituições Participantes da Oferta, de acordo com o procedimento descrito no Contrato de Distribuição

e nos Prospectos, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas; **3.12.3.** O exercício pelos Coordenadores da garantia firme de colocação dos CRI, de forma individualizada e não solidária, está condicionado à satisfação, até a data da concessão do Registro da Oferta pela CVM, das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, listadas na Seção “Sumário dos Principais Instrumentos da Oferta – Contrato de Distribuição”, na página 96 do Prospecto Definitivo; **3.12.4.** Na hipótese do não atendimento de uma ou mais condições precedentes, os Coordenadores poderiam decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da condição precedente não cumprida ou pela não continuidade da Oferta. A não implementação de qualquer uma das condições precedentes, sem renúncia por parte dos Coordenadores, ensejaria a exclusão da garantia firme, o que seria tratado como modificação da oferta caso o Aviso ao Mercado já tivesse sido divulgado. Caso, por qualquer motivo, não haja o exercício da garantia firme em decorrência do não atendimento a qualquer das condições precedentes, até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM, tal fato se configurará como modificação da Oferta, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400, observado o disposto nos Documentos da Operação neste sentido; **3.12.5.** Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, a Oferta terá início após **(i)** cumprimento das condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição ou sua renúncia pelos Coordenadores, o que foi verificado até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM; **(ii)** o registro da Oferta pela CVM; **(iii)** a divulgação deste Anúncio de Início; e **(iv)** a disponibilização do Prospecto Definitivo da Oferta ao público, devidamente aprovado pela CVM; **3.12.6.** Tendo em vista o princípio da irrevogabilidade da oferta previsto no artigo 22 da Instrução CVM 400, para a efetiva implementação de qualquer evento de rescisão voluntária ou rescisão involuntária do Contrato de Distribuição, que tem como consequência a revogação da Oferta, um pleito de revogação da Oferta deve ser previamente submetido à CVM, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400, motivado pela ocorrência de alteração substancial, posterior e imprevisível que acarretem o aumento relevante dos riscos assumidos pelo ofertante e inerentes à própria Oferta, sendo certo que somente será implementada a rescisão voluntária ou rescisão involuntária, conforme o caso, caso haja aprovação da CVM do pleito da revogação; **3.12.7. Não foi:** **(i)** constituído fundo de sustentação de liquidez; **(ii)** firmado contrato de garantia de liquidez para os CRI; ou **(iii)** firmado contrato de estabilização de preços dos CRI no âmbito da Oferta. **3.13. Procedimentos da Oferta:** Os Investidores (incluindo Pessoas Vinculadas) interessados em subscrever os CRI **(i)** realizaram a sua reserva para subscrição de CRI junto a uma única Instituição Participante da Oferta durante o período que se iniciou em 22 de novembro de 2022 (inclusive) e se encerrou em 8 de dezembro de 2022 (inclusive) (“Período de Reserva”), mediante assinatura de Pedido de Reserva, sem fixação valores mínimos ou máximos, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas; ou **(ii)** apresentaram aos Coordenadores sua intenção de investimento nos CRI na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, sendo certo que os Investidores que sejam pessoas físicas formalizaram sua adesão à Oferta por meio da assinatura do Pedido de Reserva. **3.13.1** Os Pedidos de Reserva ou ordens de investimentos foram efetuados pelos Investidores (incluindo Pessoas Vinculadas) de maneira irrevogável e irretirável, exceto pelo disposto nas alíneas (i), (iii) e (iv) abaixo: **(i)** cada um dos Investidores interessados em subscrever os CRI (incluindo Pessoas Vinculadas) efetuou Pedido de Reserva perante qualquer uma das Instituições Participantes da Oferta, mediante preenchimento do Pedido de Reserva no Período de Reserva, ou apresentou a qualquer uma das Instituições Participantes da Oferta sua intenção de investimento, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*. O Investidor Pessoa Vinculada indicou, obrigatoriamente, no seu Pedido de Reserva ou intenção de investimento, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ou intenção de investimento ser cancelada pela respectiva Instituição Participante da Oferta que o receber; **(ii)** no Pedido de Reserva ou na intenção de investimento, os Investidores, inclusive, sem limitação, os qualificados como Pessoas Vinculadas, puderam indicar conforme aplicável, um percentual mínimo de remuneração dos CRI de cada série, observadas as respectivas taxas máximas estabelecidas para a remuneração dos CRI, sendo o atingimento do percentual mínimo da Remuneração dos CRI da respectiva série condição de eficácia do Pedido de Reserva ou da intenção de investimento e de aceitação da Oferta por referidos Investidores. Recomendou-se aos Investidores que entrassem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para efetivação de sua intenção de investimento, incluindo, sem limitação, eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido; **(iii)** observado o item (ii) acima, a intenção de investimento ou o Pedido de Reserva do Investidor foi cancelada caso o percentual mínimo referente à Remuneração dos CRI de determinada série por ele indicado fosse superior ao percentual de Remuneração dos CRI da respectiva série, estabelecido por meio do Procedimento de *Bookbuilding*; **(iv)** como não foi verificado, pelos Coordenadores, excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI, foi permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento realizadas por Pessoas Vinculadas não foram automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400; **(v)** como o total de CRI objeto de intenções de investimento e de Pedidos de Reserva não cancelados em virtude de desconformidade com os termos e condições da Oferta, bem como nos termos dos itens (i), (iii) e (iv) acima, foi igual ou inferior ao montante inicial da Oferta, foram integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva e intenções de investimento admitidas e não canceladas em virtude de desconformidade com os termos e condições da Oferta; **(vi)** como o total de CRI correspondente à demanda dos Investidores não excedeu o Valor Total da Emissão, foram atendidos os Pedidos de Reserva e atendidas as intenções de investimento que indicaram as menores taxas, adicionando-se os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento que indicaram taxas superiores até atingir as taxas definidas no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todos os Pedidos de Reserva e todas as intenções de investimento dos CRI admitidas que indicaram as taxas definidas no Procedimento de *Bookbuilding* foram rateados entre os Investidores, pelos Coordenadores, proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva ou nas respectivas intenções de investimento, independentemente de quando foi recebido o Pedido de Reserva ou a intenção de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI; **(vii)** até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação deste Anúncio de Início, a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor realizou a intenção de investimento ou o Pedido de Reserva informou aos Investidores, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone **(a)** a quantidade de CRI de cada série alocada ao Investidor, e **(b)** o horário limite da data de liquidação que cada Investidor deveria pagar o Preço de Integralização referente aos CRI alocados nos termos acima previstos à respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu a respectiva intenção de investimento ou Pedido de Reserva, com recursos imediatamente disponíveis, por meio de sua conta na B3, observados os procedimentos da B3; **(viii)** as intenções de investimento e os Pedidos de Reserva são irrevogáveis e irretiráveis, exceto nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Definitivo que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, poderá o referido Investidor desistir da intenção de investimento ou do Pedido de Reserva, nos termos do parágrafo quarto do artigo 45 da Instrução CVM 400. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar sua decisão de desistência da intenção de investimento e do Pedido de Reserva à respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu a intenção de investimento ou o Pedido de Reserva, em conformidade com as previsões da respectiva intenção de investimento ou do respectivo Pedido de Reserva; e **(ix)** as previsões dos itens acima aplicar-se-ão aos Participantes Especiais eventualmente contratados pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta, conforme o caso, nos termos do Contrato de

Distribuição e dos termos de adesão dos Participantes Especiais. Nesta hipótese, o Prospecto Definitivo foi devidamente ajustado para devida qualificação e identificação de referidos prestadores de serviços. **PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE O PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO E COLOCAÇÃO DOS CRI PERANTE PESSOAS VINCULADAS, CONSULTAR O ITEM “DISTRIBUIÇÃO DOS CRI” DA SEÇÃO “INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CRI E À OFERTA” DO PROSPECTO DEFINITIVO.**

3.14. Prazo Máximo de Colocação: O prazo máximo para colocação dos CRI é de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação deste Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400, ou até a data de divulgação do “Anúncio de Encerramento da Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 62ª Emissão, em Três Séries, da Virgo Companhia de Securitização”, nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400 (“Anúncio de Encerramento”), o que ocorrer primeiro.

3.15. Público-Alvo da Oferta: Os CRI serão distribuídos publicamente aos investidores, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem nos conceitos de investidor qualificado ou investidor profissional, conforme definidos no artigo 11º da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores”).

3.16. Pessoas Vinculadas e Excesso de Demanda perante Pessoas Vinculadas: Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, foi aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, tendo em vista que não foi verificado, pelo Coordenadores, excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) a quantidade dos CRI ofertada, de forma que os Pedidos de Reserva e as intenções de investimentos realizados por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas foram mantidos, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

3.16.1. São consideradas “Pessoas Vinculadas” (i) administradores ou funcionários da Emissora, da Devedora ou da Fiadora, administradores, empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte; (ii) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta, à Emissora, à Devedora; ou à Fiadora; (iii) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, a Emissora, a Devedora e a Fiadora, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (iv) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta, da Emissora ou da Devedora; (v) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta (desde que diretamente envolvidos na Oferta), pela Emissora ou pela Devedora ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (vi) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “i” a “iv” acima; e (vii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII da Resolução CVM 35, conforme aplicável.

A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING PODE AFETAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DAS TAXAS DE REMUNERAÇÃO E A LIQUIDEZ DOS CRI. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING PODE AFETAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DAS TAXAS DE REMUNERAÇÃO E A LIQUIDEZ DOS CRI”, DO PROSPECTO DEFINITIVO.

3.17. Atualização Monetária dos CRI: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série não será atualizado monetariamente. O Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série e o Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente, mensalmente, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBICA”), calculada, de forma exponencial *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a Primeira Data de Integralização da respectiva série ou a data de aniversário imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do seu efetivo pagamento (“Atualização Monetária”), sendo que o produto da Atualização Monetária da respectiva série será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série e ao Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série, conforme o caso. A Atualização Monetária será calculada de acordo com fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.18. Remuneração dos CRI:

3.18.1. Remuneração dos CRI da Primeira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “over extra grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de um spread ou sobretaxa de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série, ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), até a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série subsequentemente (exclusive), que ocorrerá ao final de cada Período de Capitalização da Primeira Série (“Remuneração dos CRI da Primeira Série”). A Remuneração dos CRI da Primeira Série será calculada conforme fórmula constante do Termo de Securitização e no Prospecto Definitivo.

3.18.2. Remuneração dos CRI da Segunda Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 7,0913% (sete inteiros e novecentos e treze décimos de milésimos por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding* (“Remuneração dos CRI da Segunda Série”), calculada conforme fórmula descrita no Termo de Securitização e no Prospecto Definitivo.

3.18.3. Remuneração dos CRI da Terceira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Terceira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 7,2792% (sete inteiros e dois mil setecentos e noventa e dois décimos de milésimos por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding* (“Remuneração dos CRI da Terceira Série” em conjunto com a Remuneração dos CRI da Primeira Série e a Remuneração dos CRI da Terceira Série, “Remuneração dos CRI”), calculada conforme fórmula descrita no Termo de Securitização e no Prospecto Definitivo.

3.19. Data de Pagamento da Remuneração dos CRI: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, ou de vencimento antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI de cada série será paga nas datas de pagamento constantes do Anexo III do Termo de Securitização (cada uma, uma “Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série”, “Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série”, “Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Terceira Série”, conforme o caso, ou, em conjunto, uma “Data de Pagamento da Remuneração dos CRI”).

3.20. Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, ou de vencimento antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário ou o Valor Nominal Atualizado dos CRI, conforme o caso, será amortizado da seguinte forma: (a) em relação aos CRI da Primeira Série e os CRI da Segunda Série, em uma única parcela na respectiva Data de Vencimento; (b) em relação aos CRI da Terceira Série, em 3 (três) parcelas, sendo (i) a



primeira em 15 de dezembro de 2032, no valor correspondente a 33,3333% (trinta e três inteiros e três mil trezentos e trinta e três décimos de milésimo por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Terceira Série; **(ii)** a segunda em 15 de dezembro de 2033, no valor correspondente a 50,0000% (cinquenta por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Terceira Série; e **(iii)** a terceira na Data de Vencimento dos CRI da Terceira Série, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Terceira Série. **3.21. Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures:** Nos termos da Cláusula 7.27 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a partir de **(i)** 15 de junho de 2025, em relação às Debêntures da Primeira Série; **(ii)** 15 de junho de 2026, em relação às Debêntures da Segunda Série; e **(iii)** 15 de dezembro de 2028, em relação às Debêntures da Terceira Série, observados os termos e condições estabelecidos nas Cláusulas 7.27 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Emissora e, conseqüentemente, dos titulares dos CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade de uma ou mais séries, sendo vedado o resgate parcial. Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI nos mesmos termos do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures dos CRI, conforme calculado nos termos da Cláusula 3.4 e seguintes do Termo de Securitização. **3.22. Oferta Obrigatória de Resgate Antecipado dos CRI decorrente da Oferta Obrigatória de Resgate Antecipado das Debêntures:** A Devedora deverá realizar oferta obrigatória de resgate antecipado da totalidade das Debêntures de todas as séries, com o conseqüente cancelamento das Debêntures que venham a ser resgatadas, nos termos das Cláusulas 7.28 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures, que será endereçada à Debenturista nas seguintes hipóteses: **(i)** alteração ou transferência do controle da Devedora e/ou da Fiadora, conforme definição de controle prevista nos artigos 116 e 254-A da Lei das Sociedades por Ações, salvo se: **(w)** a alteração ou transferência forem decorrentes de sucessão legal ou processo sucessório entre partes relacionadas aos Acionistas Controladores, incluindo parentes até o 2º (segundo) grau; **(x)** tal alteração ou transferência ocorrer de forma que qualquer um dos Acionistas Controladores permaneça como controlador direto ou indireto da Devedora ou da Fiadora, conforme o caso, e não haja a entrada de novos acionistas que não integrem o conceito de Acionistas Controladores no referido bloco de controle; **(y)** se a operação for uma Operação Societária Permitida; **(z)** houver alteração do regime de controle dos atuais Acionistas Controladores da Devedora e/ou da Fiadora, nos termos das Cláusulas 7.37, II, (f) (iv) ou 7.37, II (f) (v) da Escritura de Emissão de Debêntures; e **(ii)** cisão, fusão, incorporação ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Companhia e/ou a Fiadora, salvo se a operação for uma Operação Societária Permitida. Neste caso, a Emissora deverá realizar oferta de resgate antecipado dos CRI, nos mesmos termos e condições da Oferta Obrigatória de Resgate Antecipado das Debêntures. **3.23. Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI decorrente da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures:** A devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a partir da data de emissão das Debêntures, oferta facultativa de resgate antecipado de uma ou mais séries, com o conseqüente cancelamento das Debêntures que venham a ser resgatadas, que será endereçada à Emissora. Caso a Emissora receba a Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, e, por conseqüência, dos CRI, nos termos na Cláusula 7.29, item (i) da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora deverá, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento da referida Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, publicar comunicado informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI, bem como informar a B3, o Agente Fiduciário e o Escriturador, observados os termos e condições das Cláusulas 3.7 e seguintes do Termo de Securitização. **3.24. Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI:** as obrigações decorrentes das Debêntures poderão ser declaradas antecipadamente vencidas, observados os procedimentos descritos no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 7.37 I e 7.37 II da Escritura de Emissão de Debêntures (cada evento, um “Evento de Inadimplemento”). **3.24.1. Vencimento Antecipado Automático:** Ocorrendo qualquer dos eventos previstos na Cláusula 7.37 I da Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 10.2.1 do Termo de Securitização, sem que tenham sido sanados nos respectivos prazos de cura, quando houver, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial. **3.24.2. Vencimento Antecipado Não Automático:** Na ocorrência de qualquer das hipóteses de Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 7.37 II e na Cláusula 10.2.2 do Termo de Securitização, sem que tenham sido sanados nos respectivos prazos de cura, quando houver, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis, convocar uma Assembleia Geral de Debenturistas, nos termos do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, para deliberar sobre o vencimento antecipado das Debêntures, observado o disposto na Cláusula 10.2.4 do Termo de Securitização. **PARA MAIORES INFORMAÇÕES ACERCA DO VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES E RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI, FAVOR VERIFICAR O ITEM “VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI” DA SEÇÃO “INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CRI E À OFERTA” DO PROSPECTO DEFINITIVO, E “FATORES DE RISCO”, ITEM “RISCO DE VENCIMENTO ANTECIPADO OU RESGATE ANTECIPADO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS” DO PROSPECTO DEFINITIVO.** **3.25. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado:** Caso seja verificada insolvência da Emissora ou a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembléia Geral, realizada pelos Titulares dos CRI, deliberar sobre tal liquidação (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”): **(i)** pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação, judicial ou extrajudicial, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; **(ii)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal; **(iii)** decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; ou **(iv)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, que dure por mais de 1 (um) Dia Útil contado do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos nos prazos acordados. **PARA MAIORES INFORMAÇÕES ACERCA DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO, FAVOR VERIFICAR O ITEM “EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO” DA SEÇÃO “INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CRI E À OFERTA” DO PROSPECTO DEFINITIVO.** **3.26. Atraso no Recebimento dos Pagamentos:** Sem prejuízo do disposto no item (xx) da Cláusula 3.1.2 do Termo de Securitização, o não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas no Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente, observado o disposto no item (xx) da Cláusula 3.1.2 do Termo de Securitização. **3.27. Destinação dos Recursos:** O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado pela Emissora, descontado o montante necessário para a composição do Fundo de Despesas e eventualmente utilizados para pagamento das Despesas, para pagamento do Valor da Integralização das Debêntures. A Devedora, por sua vez, empregará tais recursos com base nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão das Debêntures. **3.27.1.** Os recursos





líquidos obtidos e captados pela Devedora com a integralização de cada uma das séries da Emissão das Debêntures serão destinados, pela Devedora, **(i)** até a Data de Vencimento das Debêntures; ou **(ii)** até que a Devedora comprove, direta ou indiretamente, a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, para **(i)** pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma, de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na tabela 1 do Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures (“**Empreendimentos Lastro**”); e **(ii)** reembolso de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, incorridos pela Devedora nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da Oferta, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma de unidades de negócios localizadas nos Empreendimentos Lastro. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA “DESTINAÇÃO DOS RECURSOS” VEJA A SEÇÃO “DESTINAÇÃO DOS RECURSOS” DO PROSPECTO DEFINITIVO. 3.28. Regime Fiduciário:** Na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 (“**Lei 14.430/22**”) e do artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, a Emissora instituirá o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. **3.29. Garantia:** Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Não obstante, os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, representados pela CCI, contam com Fiança outorgada pela Fiadora. **3.30. Prorrogação dos Prazos:** considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista no Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, não havendo qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação mencionada. **3.31. Locais de Pagamento:** os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, em qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, ou de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora. **3.32. Publicidade:** Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Investidores e ocorram antes do encerramento da Oferta, incluindo o Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento e eventuais comunicados ao mercado, serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3. **3.32.1.** Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Investidores e ocorram após o encerramento da Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da CVM e da B3, bem como serão publicados nos jornais usualmente utilizados pela Emissora em suas publicações legais, conforme abaixo. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo. **3.32.2.** Adicionalmente, os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão realizados mediante publicação no jornal “Valor Econômico” - ou outro que vier a substituí-lo. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão dos CRI, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo. **3.32.3.** As demais informações periódicas da Emissão ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE da CVM. **3.32.4.** A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto neste item não inclui “atos e fatos relevantes”, bem como a publicação de convocações de Assembleias Gerais, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44. **3.33. Modificação da Oferta:** Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação da Oferta. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Tendo sido deferida a modificação, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias. É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pela Emissora. **3.33.1. Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400:** **(a)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; **(b)** os Coordenadores deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; e **(c)** nos termos do artigo 27, parágrafo único, da Instrução CVM 400, os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação. **3.34. Suspensão da Oferta: Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou **(b)** for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; e **(ii)** deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro. A Emissora deverá dar conhecimento da suspensão aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, o referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação. **3.35. Cancelamento ou Revogação da Oferta:** Nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, a CVM poderá cancelar, a qualquer tempo, a Oferta que: **(i)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou **(ii)** for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta. Adicionalmente, a rescisão do Contrato de Distribuição também importará no cancelamento do registro da Oferta. Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração

substantial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de revogação da Oferta. **3.35.1.** Em caso de cancelamento ou revogação da Oferta ou caso o investidor revogue sua aceitação e, em ambos os casos, se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou respectiva revogação, conforme o caso. **3.36. Direitos, Vantagens e Restrições dos CRI:** Sem prejuízo das demais informações contidas no Prospecto Definitivo e neste Anúncio de Início, será instituído o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e a Conta dos Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações. **3.37. Classificação de Risco:** A Emissora contratou a Fitch Ratings Brasil Ltda. (“**Agência de Classificação de Risco**”) para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, sendo que a Agência de Classificação de Risco atribuiu o *rating* definitivo “AAA(EXP)sf(bra)”* aos CRI. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: **(a)** manter contratada a Agência de Classificação de Risco para a atualização trimestral da classificação de risco dos CRI; e **(b)** permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos 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 (“**Código ANBIMA**”). A emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página <https://emissoes.virgo.inc/>, nos termos da legislação e regulamentação aplicável. **3.37.1.** A classificação de risco da Emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, devendo tal classificação de risco ser atualizada trimestralmente, de modo a atender o artigo 33, §11 da Resolução CVM 60. **3.37.2.** Agência de Classificação de Risco deverá divulgar amplamente ao mercado os relatórios de classificação de risco dos CRI, nos termos do Código ANBIMA. **3.38. Fatores de Risco: Para uma explicação acerca dos fatores de risco que devem ser considerados cuidadosamente antes da decisão de investimento nos CRI, consultar a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto Definitivo.** **3.39. Declaração de Inadequação de Investimento:** O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: **(i)** necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; **(ii)** não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; e/ou **(iii)** não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e da Fiadora e do seu setor de atuação (saúde).

4. CRONOGRAMA TENTATIVO

A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

	Evento	Data ⁽¹⁾⁽²⁾
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	04/10/2022
2	Divulgação do Aviso ao Mercado	14/11/2022
3	Disponibilização do Prospecto Preliminar	14/11/2022
4	Início do Período de Reserva	22/11/2022
5	Encerramento do Período de Reserva	08/12/2022
6	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	09/12/2022
7	Registro da Oferta pela CVM	27/12/2022
8	Divulgação deste Anúncio de Início	27/12/2022
9	Disponibilização do Prospecto Definitivo	27/12/2022
10	Realização do Procedimento de Alocação dos CRI	27/12/2022
11	Data da Liquidação Financeira dos CRI	28/12/2022
12	Divulgação do Anúncio de Encerramento	05/01/2023
13	Data Máxima para Início da Negociação dos CRI na B3	Dia Útil após o encerramento da Oferta

⁽¹⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora, da Devedora e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

⁽²⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, veja as seções “Modificação de Oferta” e “Cancelamento ou Renovação da Oferta” nas páginas 87 do Prospecto Definitivo.





5.

OS INTERESSADOS EM ADQUIRIR CRI PODERÃO CONTATAR OS COORDENADORES NOS ENDEREÇOS ABAIXO INDICADOS

(i) COORDENADORES

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041 e 2.235, 24º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, São Paulo, SP

At.: Diego Chiummo

Tel.: (11) 97329-5028

Correio eletrônico: diego.chiummo@santander.com.br

Website: www.santander.com.br

Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo: www.santander.com.br (neste *website*, clicar em “Ofertas em Andamento”, depois clicar em “CRI BCBF” e então, clicar em “Prospecto Definitivo” ou no documento desejado).

Link para acesso direto ao Anúncio de Início: <https://www.santander.com.br/assessoria-financeira-e-mercado-de-capitais/ofertas-publicas> (neste *website*, clicar em “Ofertas em Andamento”, depois clicar em “CRI BCBF” e então, clicar em “Anúncio de Início” ou no documento desejado).

BANCO BTG PACTUAL S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, CEP 04538-133, São Paulo, SP

At.: Departamento Jurídico

Tel.: (11) 3383-2000

Correio eletrônico: daniel.vaz@btgpactual.com / ol-legal-ofertas@btgpactual.com

Website: www.btgpactual.com

Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo: www.btgpactual.com (neste *website*, clicar em “Mercado de Capitais”, depois clicar em “2022”, em seguida clicar em “Certificados de Recebíveis Imobiliários, para Distribuição Pública, da 62ª emissão, em até três séries, da Virgo Companhia de Securitização - CRI Hapvida” e então, clicar em “Prospecto Definitivo” ou no documento desejado).

Link para acesso direto ao Anúncio de Início: www.btgpactual.com (neste *website*, clicar em “Mercado de Capitais”, depois clicar em “2022”, em seguida clicar em “Certificados de Recebíveis Imobiliários, para Distribuição Pública, da 62ª emissão, em até três séries, da Virgo Companhia de Securitização - CRI Hapvida” e então, clicar em “Anúncio de Início” ou no documento desejado).

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andar, Vila Olímpia, CEP 04543-010, São Paulo, SP

At.: Departamento de Mercado de Capitais

Tel.: +55 (11) 4871-4448

Correio eletrônico: dcm@xpi.com.br / juridicmc@xpi.com.br

Website: www.xpi.com.br

Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo: www.xpi.com.br (neste *website*, clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “CRI Hapvida - Oferta Pública de Distribuição, em até 3 (três) Séries, da 62ª Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização” e então, clicar em “Anúncio de Início” ou no documento desejado).

Link para acesso direto ao Anúncio de Início: www.xpi.com.br (neste *website*, clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “CRI Hapvida - Oferta Pública de Distribuição, em até 3 (três) Séries, da 62ª Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização” e então, clicar em “Anúncio de Início” ou no documento desejado).

BANCO ITAÚ BBA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo, SP

At.: Raphael Levy

Tel.: (11) 3708-3886

Correio eletrônico: raphael.levy@itaubba.com

Website: <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt>

Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo: <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas/> (neste *website* clicar em “ver mais” e então em “Hapvida Participações e Investimentos S.A.”, depois “2022” e, em seguida, “CRI BCBF Participações” e então clicar em “Prospecto Definitivo” ou no documento desejado).

Link para acesso direto ao Anúncio de Início: <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas/> (neste *website* clicar em “ver mais” e então em “Hapvida Participações e Investimentos S.A.”, depois “2022” e, em seguida, “CRI BCBF Participações” e então localizar o Anúncio de Início).

BCBF PARTICIPAÇÕES S.A.

ANÚNCIO DE INÍCIO

10

UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar (parte), CEP 04538-132, São Paulo, SP

At.: Guilherme Ceneviva

Tel.: (11) 2767-6639

Correio eletrônico: guilherme.ceneviva@ubsbb.com

Website: <https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank.html>

Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo: <https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank/public-offers.html> (neste *website* clicar em “CRI Hapvida 2022” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”).

Link para acesso direto ao Anúncio de Início: <https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank/public-offers.html> (neste *website* clicar em “CRI Hapvida 2022” e, então, clicar em “Anúncio de Início”).

BANCO SAFRA S.A.

Avenida Paulista, nº 2.100, 17º andar, CEP 01310-930, São Paulo, SP

At.: Tarso Tietê

Tel.: 3175-9684

Correio eletrônico: tarso.tiete@safra.com.br

Website: <https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm>

Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo: <https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste *website*, clicar em “CRI - Hapvida 2022”, em seguida clicar em “Prospecto Definitivo”).

Link para acesso direto ao Anúncio de Início: www.safra.com.br, <https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste *website*, clicar em “CRI - Hapvida 2022”, em seguida clicar em “Anúncio de Início”).

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, São Paulo, SP

At.: Marina Rodrigues

Tel.: (11) 3847-5320

Correio eletrônico: marina.m.rodrigues@bradescobbi.com.br

Website: www.bradescobbi.com.br

Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo: www.bradescobbi.com.br (neste *website*, clicar em “Ofertas Públicas”, depois selecionar o tipo de oferta “CRI”, em seguida identificar “CRI Hapvida” e então, clicar em “Prospecto Definitivo”).

Link para acesso direto ao Anúncio de Início: www.bradescobbi.com.br (neste *website*, clicar em “Ofertas Públicas”, depois selecionar o tipo de oferta “CRI”, em seguida identificar “CRI Hapvida” e então, clicar em “Anúncio de Início”).

(ii) EMISSORA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, CEP 04533-004, São Paulo, SP

At.: Departamento Gestão / Departamento de Jurídico / Departamento de Monitoramento

Tel.: (11) 3320-7474

Correio eletrônico: gestao@virgo.inc; juridico@virgo.inc; monitoramento@virgo.inc

Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo: www.virgo.inc (neste *website*, acessar “Securitização”, depois acessar “Acesse a página de emissões”, digitar no campo de busca “Hapvida”, acessar a página da emissão, localizar “Prospecto Definitivo” e clicar em “Download”).

Link para acesso direto a este Anúncio de Início: www.virgo.inc (neste *website*, acessar “Securitização”, depois acessar “Acesse a página de emissões”, digitar “Hapvida” no campo de busca, localizar a página referente à oferta, localizar “Anúncio de Início” e clicar em “Download”).

(iii) B3

Alameda Xingu, nº 350, 1º andar, Alphaville, CEP 06455-030, Barueri, SP; ou

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, São Paulo, SP

Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo: http://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 de buscar, digitar Virgo Companhia de Securitização, ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por “62ª Emissão”. Posteriormente clicar em “Informações Relevantes” e em seguida em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e realizar o *download* da versão mais recente do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública da 62ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Três Séries, da Virgo Companhia de Securitização).

Link para acesso direto ao Anúncio de Início: http://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 de buscar, digitar Virgo Companhia de Securitização, ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por “62ª Emissão”. Posteriormente clicar em “Informações Relevantes” e em seguida em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e realizar o *download* da versão mais recente do Anúncio de Início da Oferta de Distribuição Pública da 62ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Três Séries, da Virgo Companhia de Securitização).

BCBF PARTICIPAÇÕES S.A.

ANÚNCIO DE INÍCIO



(iv) CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, Rio de Janeiro, RJ; ou

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo, SP

Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo: www.gov.br/cvm (neste *website*, em “Pesquisa de Dados”, clicar em “Pesquisa de Dados”, clicar em “Companhias”, na sequência clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”, clicar novamente em “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”. Na página do Fundos.NET, clicar em “Exibir Filtros” e indicar por “Virgo Companhia de Securitização” no campo “Securitizadoras”, bem como digitar “ISEC CRI Emissão: 62 Série(s): 1 (+2) CORP HAVIDA II 11/2022 BRHAPVCRI005” no campo “Nome do Certificado”, na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

Link para acesso direto ao Anúncio de Início: www.gov.br/cvm (neste *website*, acessar, “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, depois em “Companhias”, clicar em “Informações periódicas e Eventuais Enviadas à CVM”, buscar “Virgo Companhia de Securitização” no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em “Virgo Companhia de Securitização”. Ato contínuo, na opção “Período de Entrega” selecionar um período que se inicie, no máximo, na data do Anúncio de Início. Em sequência, na opção “Categoria”, escolher “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e, em seguida, “Anúncio de Início”, posteriormente, clicar em “Visualizar o Documento” ou “Download”).

Data do Início da Oferta: A partir da data da divulgação deste Anúncio de Início, qual seja, 27 de dezembro de 2022.

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

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

O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ENCONTRA-SE INCORPORADO POR REFERÊNCIA AO PROSPECTO DEFINITIVO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O PROSPECTO DEFINITIVO E A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, DO PROSPECTO DEFINITIVO, BEM COMO AS SEÇÕES “DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO” E “DESCRIÇÃO DOS PRINCIPAIS RISCOS DE MERCADO”, NOS ITENS 4.1 E 4.2 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, PARA ANÁLISE DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ENCONTRA-SE INCORPORADO POR REFERÊNCIA AO PROSPECTO DEFINITIVO.

LEIA ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, O PROSPECTO DEFINITIVO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO LÍDER E/OU CONSORCIADOS E NA CVM.

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 ANBIMA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO “CORPORATIVOS”, “CONCENTRADOS”, “IMÓVEL COMERCIAL”, “VALOR MOBILIÁRIO REPRESENTATIVO DE DÍVIDA”. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTES PÁPEIS SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

São Paulo, 27 de dezembro de 2022.



COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES



BCBF PARTICIPAÇÕES S.A.

ANÚNCIO DE INÍCIO