

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 289ª (DUCENTÉSIMA OCTOGÉSIMA NONA) EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DA



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Securitizadora Categoria S2 - CVM nº 728
CNPJ nº 08.769.451/0001-08
Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, São Paulo - SP

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo



GENESIS CAPITAL PREMIUM PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 61.293.720/0001-87
Rua Iguatemi, nº 448, conjunto 1308, Itaim Bibi, CEP 01451-010, São Paulo - SP

NO VALOR DE:

R\$ 305.000.000,00

(trezentos e cinco milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BR1MWLCR1NP4

*CLASSIFICAÇÃO DE RISCO: OS CRI NÃO CONTARÃO COM RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PREPARADO POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO.

Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: devedor único

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/364, EM 26 DE JUNHO DE 2025

VALOR MOBILIÁRIO E EMISSORA

Nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), a VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria S2, sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Emissora”), em conjunto com o BANCO MODAL 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 Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 21 andar, Parte, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 30.723.886/0002-43 (“Coordenador Líder”), comunicam, nesta data, o início da distribuição pública, por meio do rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a”, e do artigo 27 da Resolução CVM 160 (“Oferta”), de 305.000 (trezentos e cinco mil) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da 289ª (ducentésima octogésima nona) emissão da Emissora, em série única, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante total de R\$305.000.000,00 (trezentos e cinco milhões de reais) no âmbito da Oferta.

Exceto quando especificamente definidos neste “Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 289ª (Ducentésima Octogésima Nona) Emissão, em Classe Única, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelo Genesis Capital Premium Properties Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” (“Anúncio de Início”), os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Classe Única, em Série Única da 289ª (Ducentésima Octogésima Nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pelo Genesis Capital Premium Properties Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, conforme aditado em 26 de junho de 2025 (“Termo de Securitização”). Os Créditos Imobiliários (conforme definidos no Termo de Securitização) são 100% (cem por cento) concentrados no Devedor, como devedor único.

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA: Para fins do artigo 4º do Anexo Complementar IX das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“Regras e Procedimentos ANBIMA” e “ANBIMA”, respectivamente), os CRI são classificados como: (a) Categoria: Corporativo, nos termos do artigo 4º, inciso I, item “b”, das referidas regras e procedimentos, (b) Concentração: Concentrado, uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pelo Devedor, nos termos do artigo 4º, inciso II, item “b”, das referidas regras e procedimentos, (c) Tipo de Segmento: shoppings, centros comerciais e lojas, nos termos do artigo 4º, inciso III, item “f”, das referidas regras e procedimentos, e (d) Tipo de Contrato com Lastro: Compra e venda cujo lastro seja originado de contratos que validem operações de compra e venda de um imóvel com pagamento a prazo, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item “a”, das referidas regras e procedimentos. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

REMUNERAÇÃO DOS CRI

O Procedimento de Precificação (conforme definido no Termo de Securitização), organizado pelo Coordenador Líder para fixação da taxa final da remuneração dos CRI, foi finalizado em 26 de junho de 2025, tendo sido verificado e definido que, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios equivalentes a uma taxa de 7,7283% (sete inteiros e sete mil duzentos e oitenta e três décimos de milésimo por cento) ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, a cada Período de Capitalização (conforme definido no Termo de Securitização), de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização, definida nos termos do Procedimento de Precificação.

OBTENÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Anúncio de Início ou do Termo de Securitização, ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização do presente Anúncio de Início, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3 S.A. - **BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO (“B3”)**, conforme abaixo indicados:

- Banco Modal S.A.
Website: <https://www.modalmais.com.br/investimentos/ofertas-publicas/> (neste website, buscar por “CRI Genesis Capital|289ª Emissão da Virgo Securitizadora” e, então, clicar no documento desejado).
- Emissora
<https://www.virgo.inc> (neste website, acessar “Securitização”, depois acessar “Acesse a página de emissões”, buscar por “GNS” no campo de busca, localizar “Anúncio de Início” e clicar em “Download”).
- B3
<http://www.b3.com.br> (neste website, acessar “Produtos e Serviços” e, no item “Negociação”, selecionar “Renda Fixa”; em seguida, selecionar “Títulos Privados” e acessar a aba “CRI”; após, na aba “Sobre o CRI”, selecionar “CRI Listados” e buscar pela “Virgo Companhia de Securitização”, inserir o ano base de 2025 e buscar a “Emissão: 289ª” e, em seguida, na aba “Informações Relevantes”, inserir o ano base de 2025 e no campo “Categoria” selecionar “Documentos da Oferta de Distribuição”, localizar o documento desejado).
- CVM
<https://sistemas.cvm.gov.br/consultas.asp> (neste website, clicar em “Oferta Públicas”, depois clicar em “Ofertas de Distribuição”, depois clicar em “Consulta de Informações”, em “Valor Mobiliário”, selecionar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”, e inserir em “Ofertante” a informação “Virgo Securitizadora”, clicar em filtrar, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com as informações da Oferta, localizar o documento desejado ao final da página).

RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

O registro da Oferta dos CRI foi concedido pela CVM em 26 de junho de 2025, sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/364. A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática por se tratar de oferta pública de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada a Investidores Profissionais (conforme abaixo definido), sendo, portanto, dispensada a utilização de Prospecto e Lâmina no processo de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a”, e do artigo 27 da Resolução CVM 160.

Ainda, a Oferta não será objeto de análise prévia pela ANBIMA ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora e será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 19 do “Código de Ofertas Públicas” expedido pela ANBIMA”, e dos artigos 15 e 16 das Regras e Procedimentos ANBIMA, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento”).

São considerados “Investidores Profissionais”, os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.

CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (3)}
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM	23 de junho de 2025

	Divulgação do Aviso ao Mercado	
2.	Data de fixação da remuneração dos CRI Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM Divulgação deste Anúncio de Início ⁽²⁾ ⁽³⁾	26 de junho de 2025
4.	Data de Liquidação da Oferta	30 de junho de 2025
5.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	23 de dezembro de 2025

⁽¹⁾ As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

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

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

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

A OFERTA A MERCADO É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DO OFERTANTE E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM, DA ANBIMA E/OU DE QUALQUER OUTRA ENTIDADE AUTORREGULADORA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, PELA ANBIMA E/OU DE ENTIDADE AUTORREGULADORA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E TODOS OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DO DEVEDOR, NEM SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DO DEVEDOR, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NA CLÁUSULA 16 DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES QUE, PARA FINS DO DISPOSTO NO ARTIGO 41 DA RESOLUÇÃO CVM 60, A EMISSÃO SERÁ REALIZADA EM CLASSE ÚNICA E TAL INFORMAÇÃO CONSTARÁ NO CAMPO “DESCRIÇÃO ADICIONAL” NOS SISTEMAS ADMINISTRADOS E OPERACIONALIZADOS PELA B3.

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO VIII, ALÍNEA A, DA RESOLUÇÃO CVM 160, OS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, CONFORME INDICADO NO ARTIGO 86, INCISO II DA RESOLUÇÃO CVM 160 E NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO DOS CRI PODEM SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, OU COM A CVM NOS ENDEREÇOS INDICADOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

A data deste Anúncio de Início é 26 de junho de 2025.



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR

ASSESSOR JURÍDICO DO DEVEDOR

CESCON
BARRIEU

STOCHE FORBES