

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DAS 1ª (PRIMEIRA), 2ª (SEGUNDA), 3ª (TERCEIRA) E 4ª (QUARTA) SÉRIES DA
145ª (CENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, DA

virgo

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Securitizadora - Código CVM nº 728 - Categoria "S2"
CNPJ nº 08.769.451/0001-08 | NIRE 35.300.340.949
Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, CEP 05501-900, São Paulo - SP

LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELO

BANCO MERCANTIL

BANCO MERCANTIL DO BRASIL S.A.

Companhia Aberta - Código CVM nº 1325
CNPJ nº 17.184.037/0001-10 | NIRE 31.300.036.162
Avenida do Contorno, nº 5.800, Edifício Statement, 11º ao 15º andar, CEP 30110-042, Savassi, Belo Horizonte - MG

no montante total de

R\$500.000.000,00

(quinhentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI DI I: Nº "BRIMWLCRIHE0"

CÓDIGO ISIN DOS CRI DI II: Nº "BRIMWLCRIHF7"

CÓDIGO ISIN DOS CRI PréxDI I: Nº "BRIMWLCRIHG5"

CÓDIGO ISIN DOS CRI PréxDI II: Nº "BRIMWLCRIHH3"

A Oferta dos CRI DI I foi registrada na CVM em 19 de março de 2024, sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/163.

A Oferta dos CRI DI II foi registrada na CVM em 19 de março de 2024, sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/164.

A Oferta dos CRI PréxDI I foi registrada na CVM em 19 de março de 2024, sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/165.

A Oferta dos CRI PréxDI II foi registrada na CVM em 19 de março de 2024, sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/166.

Classificação Definitiva de Risco (*rating*) da Emissão atribuída pela Standard & Poor's Ratings: "brA(sf)"*

*Esta classificação de risco (*rating*) foi emitida em 19 de março de 2024, estando sujeita a alterações.

1. VALOR MOBILIÁRIO E IDENTIFICAÇÃO DA OFERTANTE

Nos termos do disposto no artigo 59 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), e da Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada, a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora categoria "S2" perante a CVM sob o código CVM nº 20818, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora" ou "Emissora"), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com endereço na Cidade de São Paulo, Estado São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder"), com o **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, 1.309, 10º andar, CEP 04543-011, inscrito no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 ("Bradesco BBI") e com o **BANCO MERCANTIL INVESTIMENTOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida do Contorno, nº 5.800, 14º andar, Savassi, CEP 30110-042, inscrito no CNPJ sob o nº 34.169.557/0001-72 ("BMI" e, em conjunto com o Coordenador Líder e com o Bradesco BBI, "Coordenadores"), e, ainda, **ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 74.014.747/0001-35 ("Ágora"), **ALFA CCVM**, inscrito no CNPJ sob o nº 62.178.421/0001-64 ("Alfa"), **BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 48.795.256/0001-69 ("Andbank"), **ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES**, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04 ("Ativa"), **AZIMUT BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 18.684.408/0001-95 ("Azimut"), **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 ("BTG"), **CM CAPITAL MARKETS CCTVM LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.685.483/0001-30 ("CM Capital"), **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0003-24 ("Genial"), **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 ("Guide"), **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64 ("Itaú"), **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.293.225/0001-25 ("Órama") e **RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 89.960.090/0001-76 ("RB Investimentos") ("Participantes Especiais" e, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, "Instituições Participantes da Oferta"), vêm a público **COMUNICAR**, por meio deste anúncio de início ("Anúncio de Início"), o início da oferta pública de distribuição de 500.000 (quinhentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais das 1ª (primeira), 2ª (segunda), 3ª (terceira) e 4ª (quarta) séries ("CRI DI I", "CRI DI II", "CRI PréxDI I" e "CRI PréxDI II", respectivamente, e quando em conjunto, "CRI"), da 145ª (centésima quadragésima quinta) emissão da Securitizadora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na primeira Data de Integralização dos CRI (conforme definido no Prospecto Definitivo), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 20 de março de

BANCO
MERCANTIL



BANCO MERCANTIL DO BRASIL S.A.

ANÚNCIO DE INÍCIO



2024, o valor total de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) (“**Valor Total da Emissão**”), sendo (i) R\$76.400.000,00 (setenta e seis milhões e quatrocentos mil reais) equivalentes aos CRI DI I; (ii) R\$80.850.000,00 (oitenta milhões e oitocentos e cinquenta mil reais) equivalentes aos CRI DI II; (iii) R\$111.800.000,00 (cento e onze milhões e oitocentos mil reais) equivalentes às CRI PrédDI I; e (iv) R\$230.950.000,00 (duzentos e trinta milhões e novecentos e cinquenta mil reais) equivalentes aos CRI PrédDI II, conforme definido do Procedimento de *Bookbuilding*, e observado que, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, atingiu-se o Valor Total da Emissão, qual seja, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) e que, portanto, este não foi ou será diminuído (considerando que havia a possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto Definitivo), conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (“**Oferta**”).

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários decorrentes das cédulas de crédito imobiliário emitidas conforme a Escritura de Emissão de CCI (conforme definido no Prospecto Definitivo), nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, representativas das letras financeiras, em 4 (quatro) séries, para colocação privada, de emissão do **BANCO MERCANTIL DO BRASIL S.A.**, acima qualificado (“**Letras Financeiras**” e “**Devedor**”, respectivamente) emitidas nos termos do Instrumento de Emissão (conforme definido no Prospecto Definitivo). As Letras Financeiras representam direitos creditórios imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, da Resolução CVM nº 60, de 23 dezembro de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 60**” e “**Direitos Creditórios Imobiliários**”, respectivamente). Os Direitos Creditórios Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados no Devedor, como devedor único.

2. RITO DE REGISTRO DA OFERTA PERANTE A CVM

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática por se tratar de oferta de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada exclusivamente aos Investidores (conforme definido no Prospecto Definitivo), mediante a utilização de Prospecto Preliminar (conforme definido no Prospecto Definitivo), de Prospecto Definitivo (conforme abaixo definido) e Lâmina da Oferta (conforme abaixo definido) no processo de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” e do artigo 27, da Resolução CVM 160.

3. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

A Oferta dos CRI DI I foi registrada na CVM em 19 de março de 2024, sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/163.

A Oferta dos CRI DI II foi registrada na CVM em 19 de março de 2024, sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/164.

A Oferta dos CRI PrédDI I foi registrada na CVM em 19 de março de 2024, sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/165.

A Oferta dos CRI PrédDI II foi registrada na CVM em 19 de março de 2024, sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/166.

4. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Encontra-se abaixo um cronograma estimado das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático da Oferta:

Nº	Evento ⁽¹⁾	Data de realização/ data prevista ⁽²⁾⁽³⁾
1.	Protocolo na CVM do requerimento de registro automático da Oferta Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	23/01/2024
2.	Divulgação de Comunicado ao Mercado (4T23 Devedor) Divulgação de Nova Versão do Prospecto Preliminar	22/02/2024
3.	Início do Período de Reservas	29/02/2024
4.	Encerramento do Período de Reservas	14/03/2024
5.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	15/03/2024
6.	Comunicado ao Mercado (Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>)	18/03/2024
7.	Divulgação deste Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo Registro da Oferta pela CVM	19/03/2024
8.	Primeira Data de Integralização dos CRI	20/03/2024
9.	Divulgação máxima do Anúncio de Encerramento	15/09/2024

⁽¹⁾ Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Securitizadora e do Coordenador Líder, nos termos previstos nos Prospecto Definitivo.

⁽²⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Securitizadora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação de Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160.

⁽³⁾ 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, ver item “Dinâmica da coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa” da seção “Outras Características da Oferta” do Prospecto Definitivo e para informações sobre modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, ver item “Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor” da seção “Restrições a direitos de investidores no contexto da oferta” do Prospecto Definitivo.

Para mais informações sobre os efeitos de eventual modificação da Oferta, veja o item 7.3 da Seção “7. Restrições a direito de investidores no contexto da Oferta”, do Prospecto Definitivo.

5. OBTENÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO E DA LÂMINA DA OFERTA

Os Investidores que desejarem obter exemplar deste Anúncio de Início, do “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda), 3ª (Terceira) e 4ª (Quarta) Séries da 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Emissão, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Banco Mercantil do Brasil S.A.*” (“**Prospecto Definitivo**”), da “*Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda), 3ª (Terceira) e 4ª (Quarta) Séries da 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Emissão, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Banco Mercantil do Brasil S.A.*” (“**Lâmina da Oferta**”), ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização deste Anúncio de Início, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:



Emissora: www.virgo.inc <https://emissoes.virgo.inc> (neste *website*, digitar “Mercantil” no Campo de busca, localizar a página referente à oferta, clicar no documento desejado).

Coordenador Líder: <https://www.xpi.com.br> (neste *website*, acessar a aba “Produtos e Serviços”, depois clicar “Oferta Pública”, na seção “Ofertas em Andamento”, clicar “CRI Mercantil - Oferta Pública da 145ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Banco Mercantil do Brasil S.A.” e então, clicar no documento desejado).

Bradesco BBI: <https://www.bradescobbi.com.br/Site/Home/Default.aspx> (neste *website*, clicar em “Ofertas Públicas”, na aba “Escolha o tipo de oferta e encontre na lista abaixo”, selecionar “CRI”, buscar por “CRI Mercantil”, e assim obter o documento desejado).

BMI: <https://bancobmi.com.br/> (neste *website*, clicar em “Ofertas Públicas” na parte superior da página principal, assim, selecionar o documento desejado).

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, na parte inferior da página principal, dentro da coluna “Principais Consultas”, clicar em “Ofertas Públicas”, na sequência clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar novamente em “Consulta de Informações”. Na página do Sistema de Registro de Ofertas, selecionar “Certificados de Recebíveis Imobiliários” dentro da aba “Valor Mobiliário”, buscar, dentro do campo “Emissor”, por “Virgo Companhia de Securitização”, bem como certificar-se que os campos “Período Criação Processo” e “Período Criação Registro” estão sem preenchimento, selecionar a presente Emissão e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

B3: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/esquisarGerenciadorDocumentosCertificadosCVM?paginaCertificados=true&tipoFundo=&administrador=&idCategoriaDocumento=0&idTipoDocumento=0&idEspecieDocumento=0&situacao=&cnpj=&dataReferencia=&dataInicial=01%2F10%2F2019&dataFinal=29%2F10%2F2019&idModalidade=&palavraChave=> (neste *website*, clicar em “Exibir Filtros”, buscar no campo “Securitizadora” “Virgo Companhia de Securitização”, em seguida, no clicar “categoria” e selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e, no campo “Tipo” selecionar o documento desejado, inserir o período de 23/01/2024 até a data da busca. Localizar o assunto: “CORP MERCANTIL” e selecionar o “Download”).

Participantes Especiais: Informações adicionais sobre as Instituições Participantes da Oferta podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais credenciadas junto à B3 para participar da Oferta, bem como na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA OU DO DEVEDOR DO LASTRO DOS CRI.

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

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DAS LETRAS FINANCEIRAS QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI.

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

INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A DISTRIBUIÇÃO DOS CRI PODEM SER OBTIDAS JUNTO AS INSTITUIÇÕES PARTICIPAÇÕES DA OFERTA OU COM A CVM.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A EMISSORA, O DEVEDOR, OS CRI E OS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PODERÃO SER OBTIDOS NO PROSPECTO DEFINITIVO, JUNTO À EMISSORA E ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E NA SEDE DA CVM.

CLASSIFICAÇÃO DOS CRI (ANBIMA): DE ACORDO COM AS “REGRAS E PROCEDIMENTOS PARA CLASSIFICAÇÃO DE CRI Nº 5”, DE 6 DE MAIO DE 2021, DA ANBIMA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO: **(I) CATEGORIA:** “CORPORATIVOS”, O QUE PODE SER VERIFICADO NA SEÇÃO “DESTINAÇÃO DE RECURSOS” DO PROSPECTO DEFINITIVO, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO I, ITEM “A”, DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS; **(II) CONCENTRAÇÃO:** “CONCENTRADO”, UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SÃO DEVIDOS 100% (CEM POR CENTO) PELO DEVEDOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO II, ITEM “B”, DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS, **(III) TIPO DE SEGMENTO:** “IMÓVEL COMERCIAL E LAJES CORPORATIVAS”, CONSIDERANDO QUE OS RECURSOS SERÃO DESTINADOS A DETERMINADOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS UTILIZADOS NA ATIVIDADE DO DEVEDOR, O QUE PODE SER VERIFICADO NA SEÇÃO “DESTINAÇÃO DE RECURSOS” DO PROSPECTO DEFINITIVO, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO III, ITEM “E”, DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS; E **(IV) TIPO DE CONTRATO COM LASTRO:** “VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA”, UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORREM DAS LETRAS FINANCEIRAS, OBJETO DO INSTRUMENTO DE EMISSÃO, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO IV, ITEM “C”, DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS. **ESSA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTA PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

A data deste Anúncio de Início é de 19 de março de 2024.



COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES

