



# ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 417ª (QUADRINGÉSIMA DÉCIMA SÉTIMA) SÉRIE DA  
4ª (QUARTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA

**virgo**

## VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ/ME nº 08.769.451/0001-08

Companhia Aberta - CVM nº 20.818

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

NO MONTANTE TOTAL DE,

**R\$ 1.200.000.000,00**

(um bilhão e duzentos milhões de reais)

Lastreados em crédito imobiliário oriundo de debêntures simples de colocação privada emitidas pela



## CSN CIMENTOS S.A.

CNPJ/ME nº 38.282.487/0001-15

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 20º andar, parte, Sala Mogi, Itaim Bibi, CEP 04538-132 - São Paulo - SP

A OFERTA FOI APROVADA PELA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA, REALIZADA EM 04 DE MARÇO DE 2021

Registros da Oferta na CVM: CVM/SRE/CRI/2022/004, em 25 de fevereiro de 2022

Código ISIN nº: BR1MWLCRIAN6

Classificação de risco definitiva da emissão dos CRI realizada pela Fitch Ratings do Brasil Ltda.: “AAAsf(bra)”\*

\*Esta classificação foi realizada em 10 de fevereiro de 2022.

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, 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 Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder (“XP Investimentos” ou “Coordenador Líder”), a UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, pertencente ao grupo UBS BB SERVIÇOS DE ACESSORIA FINANCEIRA E PARTICIPAÇÕES S.A., integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima, 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” e, em conjunto com a XP Investimentos, os “Coordenadores”) e, ainda, ainda ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A., ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES, AZIMUT BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., BANRISUL S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO, BANCO DAYCOVAL S.A., GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., ITAÚ UNIBANCO S.A., MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., NECTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES, NOVA FUTURA CTVM LTDA., NU INVEST CORRETORA DE VALORES S.A., ÔRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., SENSO CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, TERRA INVESTIMENTOS DTVM LTDA., VITREO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., BV DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., BANCO BTG PACTUAL S.A., BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A., BANCO BNP PARIBAS S/A, BANCO BRADESCO S.A. (em conjunto “Participantes Especiais”) comunicam, nesta data, nos termos do artigo 52 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), o início da oferta pública de distribuição (“Oferta”) de 1.200.000 (um milhão e duzentos



mil) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 417ª série da 4ª emissão da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-044, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, com seu Estatuto Social registrado perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (**JUCESP**) (**“Emissora”** ou **“Securitizadora”** e **“CRI”**, respectivamente), observado que a quantidade de CRI originalmente ofertada foi aumentada em 20% (vinte por cento), em virtude do exercício total da Opção de Lote Adicional (abaixo definida), todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão (**“Valor Nominal Unitário”**), perfazendo, na data de emissão, qual seja, 15 de fevereiro de 2022 (**“Data de Emissão”**), o total de R\$1.200.000.000,00 (um bilhão e duzentos milhões de reais), realizada em conformidade com a Instrução CVM 400 e com a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (**“Instrução CVM 414”**) sendo os CRI lastreados em créditos imobiliários decorrentes do “Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografia, para Colocação Privada, da CSN Cimentos S.A.” registrado perante a JUCESP, em sessão de 01 de fevereiro de 2022, sob o nº ED04382-5/000, conforme aditado pelo “Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografia, para Colocação Privada, da CSN Cimentos S.A.”, em 10 de fevereiro de 2022 (**“Escritura”** ou **“Escritura de Emissão”**) celebrado entre a **CSN CIMENTOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 20º andar, parte, Sala Mogi, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob nº 38.282.487/0001-15 (**“Devedora”**) e a Securitizadora.

## 1. DEFINIÇÕES

1.1. Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste “Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição da 417ª (Quadringentésima Décima Sétima) Série da 4ª (Quarta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela CSN Cimentos S.A.” (**“Anúncio de Início”**), que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no Termo de Securitização (conforme abaixo definido) ou no “Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 417ª (Quadringentésima Décima Sétima) Série da 4ª (Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização” (**“Prospecto Definitivo”**).

## 2. DELIBERAÇÕES SOBRE A EMISSÃO

2.1. **Aprovações Societárias da Emissão:** A emissão dos CRI (**“Emissão”**) e a Oferta foram aprovadas mediante deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 04 de março de 2021, cuja ata foi registrada perante a JUCESP em sessão de 15 de abril de 2021 sob nº 170.414/21-8 e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo (**“DOESP”**) e no jornal “O Dia SP”, na edição de 29 de abril de 2021, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora até o limite de R\$80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive já considerando os referidos CRI, não atingiu este limite.

2.1.1. A emissão das Debêntures foi aprovada em reunião da assembleia geral extraordinária da Devedora realizada em 18 de janeiro de 2022, que foi arquivada perante a JUCESP em 01 de fevereiro de 2022, sob o nº 51.327 e publicada no DOESP, em 08 de fevereiro de 2022, e no jornal “Folha de São Paulo/Edição Regional” na edição do dia 08 de fevereiro de 2022.

## 3. TERMO DE SECURITIZAÇÃO

3.1. A Emissão encontra-se regulada no “Termo de Securitização de Crédito Imobiliário para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 417ª (Quadringentésima Décima Sétima) Série da 4ª (Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização” (**“Termo de Securitização”**), celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e representante dos titulares de CRI, no âmbito da Emissão (**“Agente Fiduciário”**).

## 4. CARACTERÍSTICAS DO CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

4.1. **Créditos Imobiliários:** Os CRI são lastreados em Crédito Imobiliário (conforme abaixo definido), o qual é (i) representado pelas Cédulas de Crédito Imobiliário (**“CCI”**) emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, por meio do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real sob a Forma Escritural e Outras Avenças” (**“Escritura de Emissão de CCI”**) celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, na qualidade de instituição custodiante da CCI; e (ii) oriundo das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografia, em série única, para colocação privada da 1ª emissão da Devedora (**“Debêntures”**) nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (**“Créditos Imobiliários”**).

4.2. Foram emitidas 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) na data de emissão das Debêntures, nos termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que a Emissão e a distribuição dos CRI foram precedidas da efetiva transferência à Emissora das Debêntures. Por ocasião do encerramento do Procedimento de *Bookbuilding*, a demanda apurada junto a investidores para subscrição e integralização dos CRI foi superior a 1.000.000 (um milhão) de CRI.



- 4.3 Composição do Patrimônio Separado:** (i) o patrimônio único e indivisível em relação ao CRI (“**Patrimônio Separado do CRI**”) é 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 comum da Emissora, e destinar-se-á exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissora.
- 4.4** As demais características gerais dos Créditos Imobiliários e das Debêntures se encontram descritos na seção “Características Gerais do Crédito Imobiliário” do Prospecto Definitivo

## **5. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA**

- 5.1** Apresentamos a seguir um sumário da Oferta. Este sumário não contém todas as informações que um potencial investidor deve considerar antes de decidir investir nos CRI. Para uma melhor compreensão da Oferta, os Investidores (conforme abaixo definidos) devem ler cuidadosa e atentamente todo este Anúncio de Início e o Prospecto Definitivo disponível pelos meios indicados neste Anúncio de Início, em especial as informações contidas na Seção “Fatores de Risco” do Prospecto Definitivo, bem como, nas demonstrações financeiras da Emissora, respectivas notas explicativas e relatório dos auditores independentes, incluídos no Prospecto Definitivo por referência.
- 5.2 Emissora:** Virgo Companhia de Securitização.
- 5.3 Coordenador Líder:** XP Investimentos.
- 5.4 Escriturador:** Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira 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, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64.
- 5.5 Banco Liquidante :** Itaú Unibanco S.A., acima qualificado.
- 5.6 Local e Data de Emissão dos CRI objeto da Oferta:** Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo que a Data de Emissão dia 15 de fevereiro de 2022.
- 5.7 Distribuição Parcial:** Não haverá possibilidade de distribuição parcial dos CRI.
- 5.8 Valor Total da Emissão:** O valor total da Emissão é de R\$1.200.000.000,00 (um bilhão e duzentos milhões de reais), observado que o valor originalmente ofertado foi aumentado em 20% (vinte por cento), em virtude do exercício total da Opção de Lote Adicional (“**Valor Total da Emissão**”).
- 5.9 Quantidade de CRI:** Foram emitidos 1.200.000 (um milhão e duzentos mil) CRI, observado que a quantidade de CRI originalmente ofertada foi aumentada em 20% (vinte por cento), nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400 (“**Opção de Lote Adicional**”).
- 5.10 Valor Nominal Unitário:** Os CRI têm valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão.
- 5.11 Forma dos CRI:** Os CRI foram emitidos sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de certificados.
- 5.12 Número da Série e da Emissão dos CRI objeto da Oferta:** 417ª (quadringentesima décima sétima) série da 4ª emissão de CRI da Emissora.
- 5.13 Garantia Firme:** Os CRI serão distribuídos sob o regime misto de garantia firme para o montante de R\$ 1.000.000.000 (um bilhão de reais) e de melhores esforços para o montante de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), advindos da Opção de Lote Adicional, de forma individual e não solidária entre os Coordenadores, sendo que os CRI resultantes da colocação da Opção de Lote Adicional serão colocados sob o regime de melhores esforços de colocação.
- 5.14 Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, será objeto de atualização monetária mensalmente, pela variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado mensalmente IBGE, a partir primeira da Data de Integralização, inclusive, calculada de forma exponencial e pro rata temporis por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula constante da seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Remuneração” do Prospecto Definitivo.
- 5.15 Remuneração dos CRI:** Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 6,3893% (seis inteiros e três mil oitocentos e noventa e três décimo de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding* (“**Remuneração dos CRI**”). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a fórmula constante da seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Remuneração” do Prospecto.



- 5.16 Prazo e Data de Vencimento dos CRI:** Ressalvadas as Hipóteses de Vencimento Antecipado, a hipótese de Resgate Antecipado Facultativo ou de Resgate Antecipado Obrigatório da totalidade dos CRI, a Data de Vencimento dos CRI será em 16 de fevereiro de 2032, conforme previstos, respectivamente, nas seções “Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Resgate Antecipado Facultativo dos CRI” e “Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Oferta de Resgate Antecipado dos CRI” do Prospecto Definitivo.
- 5.17 Periodicidade de Pagamento da Amortização e Remuneração dos CRI:** Nos termos do Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga semestralmente, nos meses de agosto e fevereiro de cada ano, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de agosto de 2022 e o último na Data de Vencimento dos CRI, nas datas especificadas no Termo de Securitização. O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado em 3 (três) parcelas anuais (“Data de Amortização dos CRI”), sendo que a primeira parcela será devida em 15 de fevereiro de 2030, e os demais pagamentos devidos de acordo com tabela constante do Termo de Securitização, até a Data de Vencimento dos CRI, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo, Oferta de Resgate Antecipado, Resgate Antecipado Obrigatório e as Hipóteses de Vencimento Antecipado, conforme descrito na tabela constante da seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Fluxograma da Estrutura da Securitização”, na página 37 do Prospecto Definitivo.
- 5.18 Possibilidade de Amortização Extraordinária e de Aquisição Facultativa:** É vedada qualquer aquisição facultativa dos CRI, inclusive a exclusivo critério da Emissora. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 5º ano contado da Data de Emissão, ou seja, 15 de fevereiro de 2027, realizar a amortização extraordinária facultativa das Debêntures, e, conseqüentemente, dos CRI, conforme previsto abaixo observado **(i)** os termos e condições estabelecidos a seguir; e **(ii)** o limite de 98,00% (noventa e oito por cento) do total dos CRI, realizar amortização parcial extraordinária facultativa dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado. Será considerado como evento de Amortização Extraordinária, todas e quaisquer hipóteses de amortização extraordinária das Debêntures, conforme descritas na seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Amortização Extraordinária dos CRI” na página 51 do Prospecto Definitivo.
- 5.19 Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI:** Sem prejuízo às hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado constantes da cláusula 12 do Termo de Securitização, bem como das demais hipóteses de vencimento antecipado previstas nos documentos da Operação, será considerado como evento de Resgate Antecipado Obrigatório da totalidade, e não menos que a totalidade, dos CRI, **(i)** todas e quaisquer hipóteses de declaração de vencimento antecipado das Debêntures, conforme descritas nas cláusulas 7.3.1 e 7.3.2. do Termo de Securitização; bem como **(ii)** na hipótese de não haver acordo sobre a Taxa Substitutiva, conforme previsto na página 45 do Prospecto Definitivo.
- 5.20 Resgate Antecipado Facultativo dos CRI:** Será permitida a realização de resgate antecipado facultativo total das Debêntures, e, conseqüentemente, dos CRI. Nesse sentido, a Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado facultativo total das Debêntures, com o seu conseqüente cancelamento, a partir do 5º (quinto) ano contado da Data de Emissão, ou seja, 15 de fevereiro de 2027, conforme descritas na seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Resgate Antecipado Facultativo dos CRI” do Prospecto Definitivo.
- 5.21 Oferta de Resgate Antecipado dos CRI:** A Oferta de Resgate Antecipado dos CRI será realizada nos termos da seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta – Oferta de Resgate Antecipado dos CRI”, do Prospecto Definitivo.
- 5.22 Regime Fiduciário:** Na forma do artigo 9º da Lei 9.514, a Emissora instituiu Regime Fiduciário sobre o Crédito Imobiliário incluindo a Conta Centralizadora, nos termos do Termo de Securitização, constituindo referido Crédito Imobiliário lastro para a emissão dos CRI.
- 5.23 Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado:** Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado descritos na seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Liquidação do Patrimônio Separado” do Prospecto Definitivo, o Agente Fiduciário deverá assumir, imediatamente, de forma transitória, a administração do Patrimônio Separado e convocar a Assembleia Geral de modo a deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou a sua administração por nova companhia securitizadora.
- 5.24 Preço de Integralização e Forma de Integralização:** Os CRI serão integralizados em moeda corrente nacional, preferencialmente em uma única data pelo seu Valor Nominal Unitário (“Data de Integralização”) na data em que ocorrerá a primeira subscrição e a integralização dos CRI (“Primeira Data de Integralização”), de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3. Em caso de integralização dos CRI após a Primeira Data de Integralização, os CRI serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização. A liquidação dos Pedidos de Reserva se dará na data de liquidação da Oferta, observados os procedimentos operacionais da B3 e aqueles descritos no Pedido de Reserva, sendo, portanto, dispensado a apresentação de boletim de subscrição.
- 5.25 Depósito para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica:** Os CRI serão depositados para **(a)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(b)** negociação no mercado secundário por meio do Balcão B3, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.



- 5.26 Forma e Procedimento de Distribuição dos CRI:** A distribuição primária dos CRI será pública, sob regime de garantia firme, observados os termos e condições estipulados no Contrato de Distribuição, os quais se encontram descritos também no Prospecto Definitivo, na seção “Sumário dos Principais Instrumentos da Oferta – Contrato de Distribuição”. Os CRI serão distribuídos de acordo com o procedimento descrito na seção “Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta” do Prospecto Definitivo.
- 5.27 Pessoas Vinculadas:** Para fins da Oferta, serão consideradas (“**Pessoas Vinculadas**”) quaisquer das seguintes pessoas: **(i)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos da Emissora e/ou da Devedora e/ou dos Coordenadores; **(ii)** agentes autônomos que prestem serviços à Emissora e/ou da Devedora e/ou aos Coordenadores; **(iii)** demais profissionais que mantenham, com a Emissora e/ou da Devedora e/ou os Coordenadores, 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 da Emissora e/ou da Devedora e/ou dos Coordenadores; **(v)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora e/ou da Devedora e/ou pelos Coordenadores ou por pessoas a eles vinculadas; **(vi)** cônjuge ou companheiro, ascendentes, colaterais até a 2º grau e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “i” a “iv”; e **(vii)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.
- 5.28 Encargos Moratórios:** Sem prejuízo da Atualização Monetária dos CRI e da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
- 5.29 Assembleia Geral:** Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, observado o disposto na seção “Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Assembleia Geral”, na página 53 do Prospecto Definitivo.
- 5.30 Participantes Especiais:** Os Coordenadores convidaram outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para, na qualidade de coordenador contratado ou instituição participante, participar da Oferta, sendo que, neste caso, foram celebrados termos de adesão entre o Coordenador Líder e as referidas instituições financeiras (“**Participantes Especiais**”).
- 5.31 Destinação dos Recursos:** Os recursos obtidos pela Emissora com a distribuição dos CRI serão utilizados para o pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e na seção “Destinação dos Recursos” do Prospecto Definitivo.
- 5.32** Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio das Debêntures serão destinados pela Devedora, em sua integralidade, até a Data de Vencimento, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, diretamente para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário em determinados imóveis, (conforme descritos na Escritura de Emissão), observada a forma de destinação dos recursos e o cronograma indicativo da destinação dos recursos, nos moldes descritos na Escritura de Emissão. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a Emissão das Debêntures não terão como finalidade o reembolso de quaisquer despesas realizadas anteriormente à Emissão das Debêntures e consequentemente, à emissão dos CRI.
- 5.33 Público Alvo:** Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 30**” e “**Investidores Qualificados**”), quais sejam: **(i)** Investidores Profissionais; **(ii)** pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30; **(iii)** as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e **(iv)** clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados (em conjunto, “**Investidores**”), sendo admitida, inclusive, a participação de Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido), sendo os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI denominados “**Titulares de CRI**”. Para os fins do presente:
- (i)** “**Investidores Profissionais**” significa os investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas no artigo 11 da Resolução CVM 30 e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo A da Resolução CVM 30.



- 5.34 Plano de Distribuição:** Os Coordenadores, observadas as disposições da regulamentação aplicável e condicionado ao atendimento integral das condições precedentes e demais requisitos estabelecidos para tanto no Contrato de Distribuição, realizarão a distribuição dos CRI, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 414 e demais disposições regulamentares aplicáveis, sob o regime de garantia firme de colocação sobre a totalidade do volume da Oferta, correspondente a R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), e em regime de melhores esforços de colocação para o montante de R\$ 200.000.000 (duzentos milhões de reais), de forma individual e não solidária, na proporção disposta no Contrato de Distribuição, sendo que os CRI resultantes do exercício total da Opção de Lote Adicional serão colocados sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, devendo assegurar: **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo da Oferta; e **(iii)** que os representantes dos Coordenadores e dos Participantes Especiais da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores.
- 5.35** Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar e fazer com que as demais dos Participantes Especiais da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública dos CRI, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:
- (i)** a Oferta terá como público-alvo os Investidores;
  - (ii)** após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização do Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, foram realizadas apresentações para potenciais Investidores, durante as quais foi disponibilizado o Prospecto Preliminar;
  - (iii)** os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados foram submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do Parágrafo 5º do artigo 50 da Instrução CVM 400, conforme aplicável;
  - (iv)** após as apresentações para potenciais Investidores e anteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM, os Coordenadores realizaram o Procedimento de *Bookbuilding*;
  - (v)** desde que todas as condições precedentes listadas no Contrato de Distribuição tenham sido satisfeitas ou tenham sido expressamente renunciadas pelos Coordenadores, e observados os demais termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após **(a)** o atendimento dos requisitos a que se refere o Contrato de Distribuição; **(b)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(c)** o depósito para distribuição e negociação dos CRI na B3; **(d)** a divulgação do Anúncio de Início; e **(e)** a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores, nos termos da Instrução CVM 400;
  - (vi)** iniciada a Oferta, os Investidores que encaminharem suas ordens de investimento nos CRI e tiverem suas ordens alocadas, sendo que, no caso dos Investidores que sejam consideradas Pessoas Vinculadas, desde que não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI resultantes do exercício da Opção de Lote Adicional), deverão assinar o boletim de subscrição dos CRI, na primeira Data de Integralização, sendo certo que a integralização dos CRI deverá ocorrer à vista na primeira Data de Integralização, observado o disposto no Termo de Securitização; e
  - (vii)** a colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos da B3, respectivamente, bem como de acordo com o Plano de Distribuição.
- 5.36** Observados os requisitos indicados no item (v) acima, os CRI serão subscritos e integralizados na Data de Integralização.
- 5.37** Caso, na Data de Integralização, os CRI subscritos não sejam totalmente integralizados por falha operacional dos Investidores da Oferta, a integralização dos CRI objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no Dia Útil imediatamente subsequente à primeira Data de Integralização pelo Preço de Integralização.
- 5.38 Procedimento de *Bookbuilding*:** Foi adotado o Procedimento de *Bookbuilding*, que foi presidido por critérios objetivos e foi realizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, levando em conta, no âmbito da Oferta, suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, com o recebimento de ordens de investimento e Pedidos de Reserva. Não houve limite máximo de aplicação em CRI, respeitado o Valor Total da Emissão. Os critérios objetivos que presidiram o Procedimento de *Bookbuilding*, foram os seguintes: **(i)** foi estabelecida uma taxa máxima para a Remuneração no Termo de Securitização, no Prospecto Preliminar e neste Aviso ao Mercado; **(ii)** os Investidores puderam indicar, nas respectivas intenções de investimento, um percentual mínimo para a Remuneração, observada a taxa máxima estabelecida para a Remuneração; **(iii)** foram consideradas as intenções de investimento realizadas por Investidores que indicaram a menor taxa para a Remuneração, sendo que foram adicionadas as intenções de investimento realizadas por Investidores que indicaram taxas superiores até que fosse atingida a taxa final da Remuneração dos CRI, que foi a taxa fixada com o Procedimento de *Bookbuilding*.



- 5.39** Participaram do Procedimento de *Bookbuilding* os Investidores, incluindo aqueles que sejam consideradas Pessoas Vinculadas, observado que, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, como não foi verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de CRI ofertados (sem considerar os CRI emitidos em decorrência do exercício total da Opção de Lote Adicional), as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas não foram canceladas.
- 5.40** Os Investidores, sejam eles considerados ou não Pessoas Vinculadas, observado o público alvo da Oferta, interessados em adquirir os CRI, observaram os seguintes procedimentos:
- (i)** apresentação de suas ordens de investimento ou Pedido de Reserva, perante qualquer um dos Coordenadores ou dos Participantes Especiais, mediante preenchimento do Pedido de Reserva ou das ordens de investimento, conforme aplicável, no Período de Reserva. O Pedido de Reserva ou as ordens de investimento, conforme aplicável, preenchido pelo Investidor foi o documento de aceitação de que trata a Resolução CVM 27 por meio do qual referido Investidor aceitou participar da Oferta e subscrever e integralizar os CRI que vierem a ser a ele alocados. Sob pena de cancelamento de seu Pedido de Reserva ou das ordens de investimento, conforme aplicável, pela respectiva Instituição Participante da Oferta que o receber, cada Investidor precisou informar em seu Pedido de Reserva ou nas ordens de investimento, conforme aplicável, obrigatoriamente: **(a)** sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso; e **(b)** sua qualidade de Investidor Qualificado. O Investidor pôde efetuar um ou mais Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, conforme aplicável, sem limitação, em diferentes níveis de taxa de juros para um mesmo Pedido de Reserva ou em diferentes Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, conforme aplicável, inexistindo limites máximos de investimento;
  - (ii)** somente foram consideradas as ordens daqueles Investidores que preencheram os requisitos para participar da Oferta;
  - (iii)** no Pedido de Reserva ou nas ordens de investimento, conforme aplicável, os Investidores, inclusive, sem limitação, os qualificados como Pessoas Vinculadas, indicaram um percentual mínimo de Remuneração, observado o percentual máximo estabelecido como teto pelos Coordenadores para a Remuneração para fins do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo o atingimento de referido percentual mínimo de Remuneração condição de eficácia do Pedido de Reserva e de aceitação da Oferta por referidos Investidores;
  - (iv)** os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas tiveram que indicar, obrigatoriamente, na sua intenção de investimento ou Pedido de Reserva, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de que sua intenção de investimento ou Pedido de Reserva ser cancelado pelos Coordenadores ou pela respectiva Instituição Participante Especial, tendo em vista que, caso fosse verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertadas (sem considerar os CRI decorrentes de eventual exercício da Opção de Lote Adicional), as intenções de investimento ou Pedidos de Reserva apresentados por Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas seriam automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400;
  - (v)** observado o item (ii), acima, o Pedido de Reserva ou as ordens de investimento, conforme aplicável, do Investidor foi cancelado quando o percentual mínimo referente à Remuneração, por ele indicado, tenha sido superior ao percentual de Remuneração estabelecido por meio do Procedimento de *Bookbuilding*;
  - (vi)** como o total de CRI objeto dos Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme aplicável, de Investidores não foi cancelado em virtude de desconformidade com os termos e condições da Oferta, bem como nos termos dos itens (i) e (ii), acima, foram integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva ou as ordens de investimento, conforme aplicável, de Investidores admitidos e não cancelados em virtude de desconformidade com os termos e condições da Oferta;
  - (vii)** como o total de CRI objeto dos Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme aplicável, de Investidores não foi cancelado em virtude de desconformidade com os termos e condições da Oferta, bem como nos termos dos itens (i) e (ii), acima, o Coordenador Líder, em comum acordo com a Emissora e a Devedora, pôde: **(a)** observado o exercício de Opção de Lote Adicional, elevar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, procedendo, em seguida, ao atendimento dos Investidores, de forma a atender, total ou parcialmente, referidos Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme aplicável, de Investidores admitidos, observado, no caso de atendimento parcial dos Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme aplicável, que os CRI foram rateados pelo Coordenador Líder entre os Investidores, sendo atendidos os Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme aplicável que indicarem a menor taxa, adicionando-se os Pedidos de Reserva ou as ordens de investimento, conforme aplicável que indicarem taxas superiores até atingir a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todos os Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme aplicável admitidos que indicarem a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding* foram rateados entre os Investidores, proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, conforme aplicável, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI, observado que o rateio realizado entre os Investidores não poderá priorizar os Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme aplicável, realizados por Pessoas Vinculadas; ou **(b)** manter a quantidade de CRI inicialmente destinada à Oferta, sendo atendidos os Pedidos de Reserva ou as ordens de investimento, conforme aplicável, que indicarem a menor taxa, adicionando-se os Pedidos de Reserva ou as ordens de investimento, conforme aplicável, que indicarem taxas superiores até atingir a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todos os Pedidos de Reserva ou as ordens de investimento, conforme aplicável admitidos que indicarem a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding* foram rateados entre os Investidores, proporcionalmente ao montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, conforme aplicável, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI, observado que eventual rateio a ser realizado entre os Investidores não poderá priorizar os Pedidos de Reserva ou as ordens de investimento, conforme aplicável, realizados por Pessoas Vinculadas;
  - (viii)** até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, os Coordenadores informaram aos Investidores, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile **(a)** a quantidade de CRI alocada ao Investidor; e



(b) o horário limite da data máxima estabelecida para liquidação financeira dos CRI que cada Investidor deverá pagar o Preço de Integralização dos CRI referente aos CRI alocados nos termos acima previstos ao respectivo Coordenador que recebeu Pedido de Reserva, com recursos imediatamente disponíveis, observado o Prazo Máximo de Colocação; e

(ix) os Pedidos de Reserva ou as ordens de investimento, conforme aplicável, são irrevogáveis e irretiráveis, exceto na hipótese de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Definitivo e do Prospecto Preliminar que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, nas quais poderá o referido Investidor desistir 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 do Pedido de Reserva ao respectivo Coordenador que recebeu o seu Pedido de Reserva, em conformidade com as previsões do respectivo Pedido de Reserva.

**5.41 Vantagens e Restrições dos CRI:** Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI. A cada CRI caberá um voto nas deliberações da Assembleia Geral dos Titulares de CRI.

**5.42 Classificação ANBIMA dos CRI:** Para fins das “Regras e Procedimentos para Classificação de CRI e CRA” da ANBIMA e nos termos do parágrafo 7º do artigo 6 do Código ANBIMA de Ofertas Públicas, os CRI são classificados como:

- (i) **Categoria:** Corporativo, uma vez que são CRI oriundos de atividades comerciais que englobam todos os segmentos imobiliários;
- (ii) **Concentração:** Concentrados, uma vez que são CRI tenham mais de 20% (vinte por cento) do Crédito Imobiliário que é devido pela Devedora;
- (iii) **Segmento:** Industrial; e
- (iv) **Tipo de contrato com lastro:** “C”, uma vez que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais são valores mobiliários representativos de dívida.

Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

**5.43 Formador de Mercado:** Os Coordenadores recomendaram à Emissora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, sendo que a contratação de formador de mercado tem por finalidade (a) a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas na B3; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários. Em que pese referida recomendação, não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta.

**5.44 Modificação ou Cancelamento ou Revogação da Oferta:** Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, a Emissora e/ou os Coordenadores podem requerer à CVM, mediante entendimento prévio com a Devedora, a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro de distribuição ou que o fundamentem, que resulte em aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, e a CVM poderá acolher pleito de modificação da Oferta.

Após solicitação à CVM, a Emissora e/ou Coordenadores, mediante o entendimento prévio com a Devedora, podem modificar, a qualquer tempo, a Oferta, a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores, conforme disposto no parágrafo 3º do artigo 25 da Instrução CVM 400.

Caso o pleito de modificação da Oferta tenha sido deferido, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo por até 90 (noventa) dias, contados da aprovação do pedido de modificação.

Nos termos do artigo 26 da Instrução CVM 400, o cancelamento ou a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que tiverem aderido à Oferta os valores eventualmente dados em contrapartida aos CRI ofertados, 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 respectiva revogação.

**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 divulgação da Oferta; e (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.

Nos casos acima, 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 respectiva revogação.

**5.45 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; (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 da Oferta os





Investidores que já tenham aderido à Oferta, ao menos pelos meios utilizados para divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta de 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 respectiva revogação.

## 6. GARANTIAS

6.1. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora, tampouco sobre o Crédito Imobiliário.

## 7. CRONOGRAMA

7.1. Abaixo, cronograma tentativo das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1) (2)</sup>
2	Publicação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar ao público investidor Início das Apresentações para Potenciais Investidores	20 de janeiro de 2022
3	Início do Período de Reserva	27 de janeiro de 2022
4	Disponibilização deste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta e Abertura de Prazo para Desistência Nova Divulgação do Prospecto Preliminar	28 de janeiro de 2022
5	Início do Período de Desistência	31 de janeiro de 2022
6	Encerramento do Período de Desistência	4 de fevereiro de 2022
7	Encerramento das Apresentações para Potenciais Investidores	08 de fevereiro de 2022
8	Encerramento do Período de Reserva	08 de fevereiro de 2022
10	Divulgação resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	10 de fevereiro de 2022
11	Registro da Oferta pela CVM	25 de fevereiro de 2022
12	Divulgação do Anúncio de Início	02 de março de 2022
13	Disponibilização do Prospecto Definitivo	02 de março de 2022
14	Data de Liquidação	03 de março de 2022
15	Data de Início de Negociação dos CRI na B3	03 de março de 2022
16	Data Máxima de Divulgação do Anúncio de Encerramento	29 de agosto de 2022

<sup>(1)</sup> 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 de Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

<sup>(2)</sup> Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o 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, ver seção "Suspensão, Cancelamento, Revogação ou Modificação da Oferta" do Prospecto Preliminar.



## 8. INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO

- 8.1. 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 riscos relacionados à Devedora e ao seu setor de atuação (varejo); e/ou **(iii)** não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada.

## 9. LOCAIS ONDE OS CRI PODEM SER ADQUIRIDOS

- 9.1. Os Investidores interessados em subscrever e integralizar os CRI poderão contatar os Coordenadores ou as Participantes Especiais. Os Coordenadores fornecerão todas as informações necessárias sobre a Oferta e os CRI, nos endereços abaixo indicados (para os locais de acesso ao Prospecto Definitivo, vide item 11 abaixo - Locais de Acesso ao Prospecto Definitivo, abaixo). Nestes endereços, estarão disponíveis também, para consulta ou cópia, o “Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Sob o Regime Misto de Garantia Firme e de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 417ª (quadringentésima décima sétima) Série da 4ª (quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização” (“**Contrato de Distribuição**”) e o Prospecto Definitivo.

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

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04551-065, São Paulo - SP

**At.:** Departamento de Mercado de Capitais / Departamento Jurídico

**Tel.:** (11) 3526-1300

**E-mail:** [dcm@xpi.com.br](mailto:dcm@xpi.com.br) / [juridicomc@xpi.com.br](mailto:juridicomc@xpi.com.br)

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

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

**At.:** Cléber Aguiar

**Tel.:** (11) 2767-6729

**E-mail:** [cleber.aguiar@ubsbb.com](mailto:cleber.aguiar@ubsbb.com)

## 10. LOCAIS DE ACESSO AO PROSPECTO DEFINITIVO E INFORMAÇÕES ADICIONAIS

- 10.1. O Prospecto Definitivo da Oferta e as informações adicionais sobre a Oferta e os CRI estarão disponíveis nos endereços abaixo indicados ou nas respectivas páginas (websites) mantidas por cada um deles na rede mundial de computadores, sendo que o Prospecto Definitivo encontra-se à disposição dos investidores na CVM apenas para consulta.

• **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, São Paulo/SP

**At.:** Departamento Jurídico | Departamento de Gestão

**Telefone:** +55 (11) 3320-7474

**E-mail:** [gestao@virgo.inc](mailto:gestao@virgo.inc) | [juridico@virgo.inc](mailto:juridico@virgo.inc)

**Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo:** [www.virgo.inc](http://www.virgo.inc) (neste *website*, acessar “Securitização”, depois acessar “Acesse a página de emissões”, buscar por “CSN” no campo de busca, localizar “Prospecto Definitivo” e clicar em “Download”).

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

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04551-065, São Paulo/SP

**At.:** Departamento de Mercado de Capitais / Departamento Jurídico

**Telefone:** (11) 3526-1300

**E-mail:** [dcm@xpi.com.br](mailto:dcm@xpi.com.br) / [juridicomc@xpi.com.br](mailto:juridicomc@xpi.com.br)

**Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website*, clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “CRI CSN CIMENTOS” e então, clicar em “Prospecto Definitivo” ou no documento desejado).



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

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

**At.:** Cléber Aguiar

**Telefone:** (11) 2767-6729

**E-mail:** [cleber.aguiar@ubsbb.com](mailto:cleber.aguiar@ubsbb.com)

**Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo:** <https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank/public-offers.html> (neste *website*, clicar em “Informações”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “CRI CSN CIMENTOS” e, então, clicar no documento desejado).

- **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

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

**Link para acesso direto ao Prospecto Definitivo:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste *website* acessar o menu “Produtos e Serviços”, no menu, acessar na coluna “Negociação” o item “Renda Fixa”, em seguida, no menu “Títulos Privados” clicar em “Saiba Mais”, e na próxima página, na parte superior, selecionar “CRI” e, na sequência, à direita da página, no menu “Sobre o CRI”, selecionar “Prospectos segmento Cetip UTM”, e no campo “Emissor” buscar por “VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO”, buscar no campo “Emissão” a 4ª emissão, no campo “Série” a 417ª e clicar em “PROSPECTO DEFINITIVO 417ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DE CRI DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO” ao clicar no *link* do campo “Título/Assunto”).

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM**

Rua Sete de Setembro, 111, Rio de Janeiro - RJ ou

Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo - SP

**[www.gov.br/cvm](http://www.gov.br/cvm)** (neste *website*, acessar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre dados enviados à CVM), clicar em “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, e clicar no link “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”. Na página clicar no canto superior esquerdo em “Exibir Filtros”, em “Tipo de Certificado” selecionar “CRI” e em “Securizadora” buscar “Virgo Companhia de Securitização”. Em seguida clicar “categoria” e selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e, no campo “Tipo” selecionar “Prospecto de Distribuição Pública” e no “Período de Entrega” inserir o período desejado. Localizar o assunto: “ISEC CRI Emissão: 4 Série: 417 CORP CSN 02/2022 BRIMWLCRIAN6” para acesso ao Prospecto Definitivo de Distribuição Pública da 417ª Série da 4ª Emissão da de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização e selecionar o “Download do Documento”).

## 11. AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. A instituição financeira contratada para prestação de serviços de agente fiduciário e representante dos titulares de CRI é a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada.

11.2. Os potenciais Investidores poderão ser atendidos por meio do telefone (21) 3514-0000, do *website* <https://www.oliveiratrust.com.br/>, ou do e-mail: [ger1.agente@oliveiratrust.com.br](mailto:ger1.agente@oliveiratrust.com.br).

11.3. Nos termos do Artigo 6º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário já atuou como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas no Anexo XIII e na Seção “Agente Fiduciário” do Prospecto Definitivo.

## 12. CUSTODIANTE

12.1. A instituição financeira contratada para prestação de serviços de Custodiante dos CRI é a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificada.

## 13. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

13.1. A Oferta foi registrada perante a CVM em 25 de fevereiro de 2022, sob o nº CVM/SRE/CRI/2022/004.

**Data do Início da Oferta:** A partir da data de divulgação deste Anúncio de Início, qual seja, 02 de março de 2022, bem como a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.



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

AS INFORMAÇÕES DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO ESTÃO EM CONFORMIDADE COM O 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 “FATORES DE RISCO” E “RISCO DE MERCADO”, NOS ITENS 4 E 5 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, PARA ANÁLISE DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

O pedido de análise da Oferta foi requerido junto à CVM em 15 de dezembro de 2021, estando a Oferta sujeita à análise e aprovação da CVM. A Oferta será registrada em conformidade com os procedimentos previstos na Instrução CVM 400 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

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.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO DEFINITIVO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

São Paulo, 02 de março de 2022



COORDENADORES

DEVEDORA



ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

