

# ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,  
DAS 1ª (PRIMEIRA) E 2ª (SEGUNDA) SÉRIES, DA 80ª (OCTOGÉSIMA) EMISSÃO, DA

# virgo

## VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Securitizadora - Código CVM nº 20818

CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08

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

lastreados em créditos imobiliários devidos pela

# GPA

## COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO

Companhia Aberta - Código CVM nº 14826

CNPJ/MF nº 47.508.411/0001-56 | NIRE 35.300.089.901

Avenida Brigadeiro Luiz Antonio, nº 3.142, CEP 01402-000, São Paulo - SP

no montante total de

# R\$500.000.000,00

(quinhentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI PRIMEIRA SÉRIE: "BRIMWLCRIF70"

CÓDIGO ISIN DOS CRI SEGUNDA SÉRIE: "BRIMWLCRIF88"

Classificação de Risco Definitiva dos CRI pela Fitch Ratings Brasil Ltda.: "AAA(EXP)sf(bra)"

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI PRIMEIRA SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/022, EM 23 DE FEVEREIRO DE 2023

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI SEGUNDA SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/023, EM 23 DE FEVEREIRO DE 2023

Nos termos do disposto no artigo 57 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), e da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada, a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") 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.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78, ("**Coordenador Líder**" ou "**XP**"), a **UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.819.125/0001-73 ("**UBS BB**") e o **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30 ("**Itaú BBA**") e, em conjunto com o Coordenador Líder e a UBS BB, "**Coordenadores da Oferta**") e, ainda, as seguintes instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro: **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0003-24, **ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.775.974/0001-04, **RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 89.960.090/0001-76, **BANRISUL S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 93.026.847.0001-26, **BB BANCO DE INVESTIMENTO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30, **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 05.389.174/0001-01, **SENSO CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.352.220/0001-87, **NU INVEST CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.169.875/0001-79, **VITREO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.711.571/0001-56, **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.293.225/0001-25, **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17, **BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.795.256/0001-69, **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.809.182/0001-30, **WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 92.875.780/0001-31,

## COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO

• ANÚNCIO DE INÍCIO •



**BANCO BRADESCO S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, **BANCO DAYCOVAL S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 62.232.889/0001-90, **ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 74.014.747/0001-35 e o **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45, credenciadas junto à **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”)**, convidadas a participar da Oferta (conforme abaixo definido) exclusivamente para o recebimento de ordens, na qualidade de participantes especiais, sendo que, neste caso, foram celebrados os Termos de Adesão (conforme definido no Prospecto Definitivo), nos termos do Contrato de Distribuição (conforme definido no Prospecto Definitivo) entre o Coordenador Líder e referidas instituições (“**Participantes Especiais**” e, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, “**Instituições Participantes da Oferta**”), vêm a público, por meio deste anúncio de início (“**Anúncio de Início**”), comunicar o início da oferta pública de distribuição de 500.000 (quinhentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, sendo 376.616 (trezentos e setenta e seis mil, seiscentos e dezesseis) certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série (“**CRI Primeira Série**”) e 123.384 (cento e vinte e três mil e trezentos e oitenta e quatro) certificados de recebíveis imobiliários da 2ª (segunda) série (“**CRI Segunda Série**”) e, em conjunto com os CRI Primeira Série, “**CRI**”, observado que a quantidade de séries e a quantidade dos CRI para cada série foi definida conforme o Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido no Prospecto Definitivo), da 80ª (octogésima) emissão da Securitizadora (“**Emissão**”), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de fevereiro de 2023, o montante total de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), observado que o valor inicialmente ofertado (i) poderia ter sido, mas não foi aumentado em razão de eventual exercício da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido), e (ii) foi diminuído em virtude da admissão de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o montante mínimo de 500.000 (quinhentos mil) CRI, perfazendo o montante mínimo de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) (“**Montante Mínimo**”); os quais foram emitidos nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries da 80ª (Octogésima) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Companhia Brasileira de Distribuição*”, celebrado em 24 de janeiro de 2023, conforme aditado em 23 de fevereiro de 2023 entre a Securitizadora e a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, a qual foi nomeada para representar, perante a Securitizadora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos titulares de CRI (“**Termo de Securitização**” e “Oferta”, respectivamente).

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários representados pelas cédulas de crédito imobiliário, emitidas nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” celebrado entre a **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.253.654/0001-76 e a Securitizadora, em 24 de janeiro de 2023, conforme aditado em 23 de fevereiro de 2023, nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor, decorrentes das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 2 (duas) séries, para colocação privada, da 19ª (décima nona) emissão da **COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.508.411/0001-56 (“**Debêntures**” e “**Devedora**”, respectivamente) emitidas nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 19ª (Décima Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 2 (Duas) Séries, Para Colocação Privada, da Companhia Brasileira de Distribuição*”, celebrado entre a Devedora e a Securitizadora em 24 de janeiro de 2023, conforme aditado em 23 de fevereiro de 2023.

## 1. A OFERTA

A Oferta consistirá na distribuição pública dos CRI sob o rito automático de registro, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 160, da Resolução CVM nº 60, de 23 dezembro de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 60**”), 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*”, expedido pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, atualmente em vigor, bem como as demais disposições aplicáveis, sob a coordenação dos Coordenadores da Oferta, e com a participação dos Participantes Especiais.

Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade total dos CRI inicialmente ofertada (i) poderia ter sido, mas não foi acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade total dos CRI inicialmente ofertada, ou seja, em até 187.500 (cento e oitenta e sete mil e quinhentos) CRI, a critério da Devedora, em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, os quais seriam destinados a atender eventual excesso de demanda que viesse a ser constatado no momento em que foi encerrado o Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido no Prospecto Definitivo), sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da Oferta, sendo certo que a distribuição pública dos CRI oriundos do eventual exercício da opção de lote adicional seria conduzida pelos Coordenadores da Oferta sob regime de melhores esforços de colocação (“**Opção de Lote Adicional**”); e (ii) foi diminuída, em virtude da admissão da Distribuição Parcial, observado o Montante Mínimo.

Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, foi admitida a distribuição parcial dos CRI, sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo (“**Distribuição Parcial**”). Considerando a Distribuição Parcial, o saldo de 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI não colocado no âmbito da Oferta foi cancelado pela Securitizadora, observado o disposto no Termo de Securitização, e, conseqüentemente, o eventual saldo de Debêntures correspondente foi cancelado pela Emissora, observado o disposto na Escritura de Emissão.

**COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO**

• ANÚNCIO DE INÍCIO •



## 2. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do registro automático da Oferta na CVM:

#	Eventos	Data Prevista <sup>(1)</sup>
1	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM. Disponibilização deste Anúncio de Início. Disponibilização do Prospecto Definitivo. Procedimento de alocação de Pedidos de Reserva e Ordens de Investimento.	23 de fevereiro de 2023
2	Data de liquidação financeira dos CRI.	24 de fevereiro de 2023
3	Data máxima para disponibilização do Anúncio de Encerramento.	22 de agosto de 2023
4	Data máxima para início de negociação dos CRI na B3.	1 (um) Dia Útil após a disponibilização do Anúncio de Encerramento

<sup>(1)</sup> Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Securitizadora e dos Coordenadores da Oferta. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69, da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

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 (conforme abaixo definido).

## 3. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Anúncio de Início e do “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries, da 80ª (Octogésima) Emissão, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Companhia Brasileira de Distribuição*” (“**Prospecto Definitivo**”), 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 Securitizadora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

### **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

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

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

**Website:** [www.virgo.inc](http://www.virgo.inc) (neste website, acessar “Securitização”, depois acessar “Acesse a página de emissões”, digitar “CRI CORP GPA” no Campo de busca, localizar a página referente à oferta, clicar em “Anúncio de Início” ou “Prospecto Definitivo”, conforme aplicável).

### • **COORDENADORES DA OFERTA**

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

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

**At.:** Departamento de Mercado de Capitais - DCM

**Website:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste website, clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “CRI GPA - Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries da 80ª (Octogésima) Emissão da Virgo Companhia de Securitização” e, então, clicar em “Anúncio de Início” ou “Prospecto Definitivo”, conforme aplicável).

#### **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.:** Sr. Guilherme Ceneviva

**Website:** <https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank.html> (neste website, clicar em “Informações”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “CRI Companhia Brasileira de Distribuição”).

#### **BANCO ITAÚ BBA S.A.**

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

**At.:** Sra. Juliana Angeli Casseb Lima

**Website:** <https://www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> (neste website, clicar em “Companhia Brasileira de Distribuição”, e então, na seção “2023” e “CRI Companhia Brasileira de Distribuição”, clicar em “Anúncio de Início” ou “Prospecto Definitivo”, conforme aplicável).

## COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO

• ANÚNCIO DE INÍCIO •

## COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (CVM)

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, CEP 20159-900, Rio de Janeiro - RJ; e  
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 01333-010, São Paulo - SP

**Website:** <https://www.gov.br/cvm> (neste website, acessar “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar em “Exibir Filtros”, no campo “Tipo de Certificado” selecionar “CRI”, no campo “Securizadora” selecionar “Virgo Companhia de Securitização”, no campo “Nome do Certificado” selecionar “Virgo Companhia de Securitização CRI Emissão: 80ª Emissão”, no campo “Categoria” selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública”, no campo “Tipo” selecionar “Prospecto de Distribuição Pública”, no campo “Espécie” selecionar “Anúncio de Início” ou “Prospecto Definitivo”, conforme aplicável, no campo “Data de Referência” colocar “23.02.2023”, e deixar os campos “Período de Entrega De” e “Período de Entrega Até” em branco, depois, clicar em “Visualizar o Documento” na coluna “Ações”).

## B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO

**Website:** <http://www.b3.com.br> (neste website, acessar “Produtos e Serviços” e, no item “Negociação”, selecionar “Renda Fixa Pública e Privada”; em seguida, selecionar “Títulos Privados” e acessar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”; após, na aba “Sobre os CRI”, selecionar “Prospectos” e buscar pelo “Anúncio de Início” ou “Prospecto Definitivo”, conforme aplicável, e, em seguida, clicar no ícone).

## 4. PARTICIPANTES ESPECIAIS

Informações adicionais sobre os Participantes Especiais 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](http://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 SECURITIZADORA E DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI.**

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

**QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A SECURITIZADORA, A DEVEDORA, OS CRI E OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PODERÃO SER OBTIDOS NO PROSPECTO DEFINITIVO, JUNTO À SECURITIZADORA E AOS COORDENADORES DA OFERTA E NA SEDE DA CVM.**

São Paulo, 23 de fevereiro de 2023.



Classificação dos CRI. Para fins das “Regras e Procedimentos para Classificação de CRI e CRA” da ANBIMA, datado de 2 de janeiro de 2023, e nos termos do parágrafo único do artigo 6º do Código ANBIMA, os CRI são classificados como: Categoria: Corporativo, uma vez que são CRI oriundos de atividades comerciais que englobam todos os segmentos imobiliários; Concentração: Concentrados, uma vez que são CRI com mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora; Segmento: **(d)** Logístico: imóveis voltados à logística, centros de distribuição, armazenamento e logística); **(e)** Imóvel comercial e lajes corporativas; e **(f)** shoppings, centros comerciais e lojas; e Tipo de contrato com lastro: “C”, uma vez que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais são valores mobiliários representativos de dívida.

COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES



COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO

• ANÚNCIO DE INÍCIO •