

ANÚNCIO DE INÍCIO
da
OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS DE SÉRIE ÚNICA DA 105ª EMISSÃO DA



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Companhia Securitizadora – Código CVM nº 728
CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08
Rua Tabapuã, nº 1123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP: 04533-044
São Paulo/SP

no montante total de

R\$ 35.000.000,00
(trinta e cinco milhões de reais)

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR

IZP ITACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ/MF nº 36.741.397/0001-10

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRIMWLCRIG12
Registro Automático da Oferta na CVM sob o nº
CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/399, realizado em 31 de agosto de 2023

Foi dispensada divulgação de um prospecto e de uma lâmina para a
realização desta oferta.



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora S2 perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Emissora” ou “Securitizadora”), por meio do presente anúncio (“Anúncio de Início”), e **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cj. 112 (parte), Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.253.654/0001-76 (“Coordenador Líder”), comunicam o início da distribuição pública de 35.000 (trinta e cinco mil) Certificados de Recebíveis Imobiliários, todos nominativos e escriturais (“CRI”), em série única, perfazendo o montante total de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), da 105ª emissão da Emissora lastreados em créditos imobiliários devidos por **IZP ITACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cj. 112 (parte), Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.741.397/0001-10 (“Devedora” e “Oferta”, respectivamente). Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), e a sua distribuição será realizada sob rito automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a” da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”).

A Oferta observará o seguinte cronograma indicativo:

Nº	Eventos	Data de Realização/ Data Prevista ⁽¹⁾
1	Registro Automático da Oferta na CVM	31/08/2023
2	Divulgação do Anúncio de Início ⁽²⁾	31/08/2023
3	Início do Período de Subscrição	31/08/2023
4	Data limite para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	27/02/2024

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado. Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, do Coordenador Líder e da Emissora, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

(2) Data de Início da Oferta, a ser anunciada por meio do Anúncio de Início a ser disponibilizado no *website* da Emissora, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM.

(3) Data de Encerramento da Oferta, a ser anunciada por meio do Anúncio de Encerramento a ser disponibilizado no *website* da Emissora, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM.

Maiores informações sobre a distribuição podem ser obtidas, também, nos endereços da Emissora e da CVM, nos endereços abaixo:

Emissora: <https://virgo.inc/> (neste website, acessar "Securitização", depois acessar "Acesse a Página de Emissões" e, no campo "Pesquisar" buscar pela Emissão e sua respectiva Série, conforme o caso, pelo número da Emissão ou "nome" da Emissão (Itacema), selecionar e localizar "Termo de Securitização" e clicar em "Download").

Coordenador Líder:

Website: <https://www.hedgeinvest.com.br/>

CVM/B3 (Fundos NET): www.gov.br/cvm (neste website, clicar no ícone de menu da Comissão de Valores Imobiliários, acessar "Assuntos", clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e 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 "Securitizadora" buscar "Virgo Companhia de Securitização". Em seguida clicar "categoria" e selecionar "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e, no campo "Tipo" selecionar "Anúncio de Início de Distribuição Pública" e no "Período de Entrega", inserir o período de 01/08/2023 até a data da busca. Localizar o assunto: "ISEC CRI Emissão:172 Série:1 CORP ITACEMA 08/2023 BRIMWLCRIG12" e selecionar o "Download")

Todos os termos aqui não definidos terão os mesmos significados a eles atribuídos no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela IZP Itacema Empreendimentos Imobiliários S.A., Lastro da Série Única da 105ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia 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 1052, sala 132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário"), na data de 18 de agosto de 2023.

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

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, TENDO EM VISTA QUE O PÚBLICO-ALVO DA OFERTA É COMPOSTO EXCLUSIVAMENTE POR INVESTIDORES PROFISSIONAIS, OS DOCUMENTOS RELATIVOS À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM OU PELA ANBIMA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, E A OFERTA NÃO FOI OBJETO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO. OS CRI ESTÃO SUJEITOS ÀS RESTRIÇÕES DE NEGOCIAÇÃO PREVISTAS NO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

O REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA OU, AINDA, DOS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER CONDIÇÃO, COMO HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

São Paulo, 31 de agosto de 2023.