

# ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 264ª (DUCENTÉSIMA SEXAGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA



## VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA LIONS PRE-OWNED S.A.**

NO VALOR TOTAL DE

**R\$ 16.000.000,00**

(dezesesseis milhões de reais)

Código ISIN dos CRI: BRIMWLCRIN05

Registro da Oferta dos CRI na CVM nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/228, realizado em 25 de abril de 2025.

### 1. A OFERTA E A IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

1.1. A **Virgo Companhia de Securitização**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) na categoria “S2”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 08.769.451/0001-08 (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”), em conjunto com o **BANCO VOTORANTIM 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 das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º Andar, Vila Gertrudes, CEP 04.794-000, inscrito no CNPJ sob o nº 59.588.111/0001-03 (“**Coordenador Líder**”), vêm a público, por meio deste anúncio de início (“**Anúncio de Início**”), **COMUNICAR**, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**Resolução CVM 160**”), que foi registrada em 25 de abril de 2025a oferta pública de 16.000 (dezesesseis mil) certificados de recebíveis imobiliários, da 264ª (ducentésima sexagésima quarta) emissão, em série única, da Emissora (“**CRI**”, “**Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente), todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante de R\$ 16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais) (“**Valor Total da Emissão**”), na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de abril de 2025 (“**Data de Emissão dos CRI**”), iniciando, portanto, a partir da presente data, o período de distribuição da Oferta.

1.2. Os CRI são lastreados nas debêntures decorrentes da 1ª (primeira) emissão privada de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, a ser convolada na espécie com garantia real, para colocação privada da **LIONS PRE-OWNED S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Brasil, nº 20384 Lote 2 PA 43984 Ant. 4 PA 33873 – Coelho Neto CEP 21.515-000, inscrita no CNPJ sob o nº 19.826.203/0001-60

# ANÚNCIO DE INÍCIO

("Devedora"), na qual foram emitidas 16.000 (dezesesseis mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo, na data de emissão das Debêntures, qual seja, 15 de abril de 2025, o valor de R\$ 16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais) ("**Debêntures**"), nos termos e condições previstos no "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a ser Convolada na Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada da Lions Pre-Owned S.A.*", celebrado entre a Emissora, a Devedora, a **LIONS INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 56.777.596/0001-95, e o **TAILON RIBEIRO**, inscrito no CPF sob o nº 142.559.347-03, na qualidade de fiadores, e **LIDIA OLIVEIRA DA SILVA RIBEIRO**, inscrita no CPF sob o nº 136.876.957-86, na qualidade de interveniente anuente, em 15 de abril de 2025, as quais foram integralmente subscritas pela Securitizadora ("**Créditos Imobiliários**" e "**Escritura de Emissão**", respectivamente).

1.3. Os Créditos Imobiliários são representados por cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária ("**CCI**"), emitida pela Emissora por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*", celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sua sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Instituição Custodiante**") em 15 de abril de 2025, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.

1.4. A Emissora vinculou os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 264ª (ducentésima sexagésima quarta) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Lions Pre-Owned S.A.*" ("**Termo de Securitização**"), celebrado em 15 de abril de 2015 entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("**Agente Fiduciário**"), no qual estão estabelecidos os termos e condições da Emissão e da Oferta.

## 2. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

2.1. 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 a investidores profissionais, definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Investidores Profissionais**"), nos termos do artigo 26, inciso VIII, da Resolução CVM 160.

## 3. CRONOGRAMA DA OFERTA

3.1. Encontra-se abaixo um cronograma estimado das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista (3)(4)
1.	Protocolo do pedido de registro Automático da Oferta na CVM Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início <sup>(3)</sup>	25/04/2025
2.	Data Estimada da Primeira Liquidação da Oferta	30/04/2025
3.	Data Máxima para a Disponibilização do Anúncio de Encerramento <sup>(4)</sup>	20/10/2025

<sup>(1)</sup> Todas 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 e do Coordenador Líder.

<sup>(2)</sup> Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

<sup>(3)</sup> Este anúncio de início da Oferta, a ser disponibilizado nos *websites* da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Início**").

<sup>(4)</sup> O anúncio de encerramento da Oferta, a ser disponibilizado nos *websites* da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Encerramento**"). O Anúncio de Encerramento poderá ser divulgado em

# ANÚNCIO DE INÍCIO

data anterior a indicada no cronograma acima, em caso de distribuição da totalidade dos CRI objeto da Oferta antes da data inicialmente prevista.

Nos termos do artigo 4º do Anexo Complementar IX das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” da ANBIMA, em vigor desde 15 de julho de 2024 (“Regras e Procedimentos ANBIMA”), os CRI apresentam a seguinte classificação: **(i)** “Corporativo”, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea “b” das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(ii)** “Concentrado”, sendo os Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso II, alínea “b” das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(iii)** os imóveis dos quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se no segmento “Imóvel Comercial”, conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea “e” das Regras e Procedimentos ANBIMA; e **(iv)** são lastreados nas Debêntures, que se enquadra na categoria “Debêntures”, conforme descrito no Artigo 4º, inciso IV, alínea “c” das Regras e Procedimentos ANBIMA.

A data deste Anúncio de Início é 25 de abril de 2025.

**CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTEVE SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDIU DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E/OU DE ENTIDADE AUTORREGULADORA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA, INCLUINDO, MAS SEM LIMITAÇÃO, OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM.**

**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.**

**OS CRI ESTÃO SUJEITOS ÀS RESTRIÇÕES DE NEGOCIAÇÃO PREVISTAS NA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL DA CVM.**

**O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DOS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS. NÃO HÁ CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA OFERTA.**

**FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS.**

**MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODEM SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER OU COM A CVM.**



**COORDENADOR LÍDER**



**ASSESSOR JURÍDICO DA OFERTA**

**PINHEIRONETO**  
ADVOGADOS

**ANÚNCIO DE INÍCIO**