

# AVISO AO MERCADO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DA 281ª (DUCENTÉSIMA OCTOGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA

# virgo

## VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

LASTREADOS EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO DEVIDO PELA

# CFL

CFL Inc Par S/A

CNPJ nº 08.117.803/0001-32

Avenida Doutor Nilo Peçanha, nº 2.825, Conjunto 1.008, Bairro Chácara das Pedras, CEP 91330-001, Porto Alegre - RS

NO VALOR TOTAL DE, INICIALMENTE

## R\$ 160.000.000,00

(cento e sessenta milhões de reais)

CÓDIGO ISIN: BR1MWLCR1053.

A PRESENTE EMISSÃO NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

NÍVEL DE CONCENTRAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS: DEVEDOR ÚNICO

## 1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA

Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**"), a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), categoria S2, sob o nº 728, 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 da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 08.769.451/0001-08 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"), em conjunto com o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 ("**IBBA**" ou "**Coordenador Líder**") vêm a público, por meio deste aviso ao mercado ("**Aviso ao Mercado**"), **COMUNICAR** que foi protocolado, perante a CVM, em 05 de julho de 2025, o pedido de registro, sob o rito de registro automático de distribuição, sem análise prévia da CVM e/ou de entidade autorreguladora, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução CVM 160, destinada aos investidores que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários e que se enquadrem no conceito de investidor profissional ou no conceito de investidor qualificado, conforme definidos nos artigos 11 e 12, respectivamente, da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 30**", "**Investidores Profissionais**", "**Investidores Qualificados**" e, em conjunto com os Investidores Profissionais, "**Investidores**" ou "**Público-Alvo**", respectivamente), de 160.000 (cento e sessenta mil) certificados de recebíveis imobiliários, em classe única, em série única, da 281ª (ducentésima octogésima primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente).

Os CRI têm valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**"), perfazendo o montante total de R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais) na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de julho de 2025 ("**Data de Emissão**" e "**Valor Total da Emissão**", respectivamente). A Emissora, após consulta e concordância prévia da Devedora (conforme definido abaixo) e dos Coordenadores, poderá aumentar a quantidade de CRI originalmente ofertados, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 40.000 (quarenta mil) CRI, no valor de até R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, podendo chegar, neste caso, ao valor total de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("**Opção do Lote Adicional**").

A oferta pública será conduzida sob o regime de garantia firme de colocação, na forma da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("**Resolução CMN 5.118**"), e das demais disposições regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("**Oferta**"). Os CRI eventualmente emitidos em decorrência do exercício, total ou parcial, da Opção do Lote Adicional serão distribuídos em regime de melhores esforços de distribuição.

O Coordenador Líder organizará procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160, inexistindo valores máximos ou mínimos, para definir (i) a remuneração dos CRI e, conseqüentemente, a remuneração das Debêntures (conforme definidas abaixo); e (ii) verificar a existência de demanda para o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, nas condições previstas no Contrato de Distribuição ("**Procedimento de Bookbuilding**").

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários representados pelas debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, para colocação privada da 3ª (terceira) emissão da **CFL INC PAR S.A.** (“**Devedora**” e “**Debêntures**”), nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em Série Única, Para Colocação Privada, da CFL Inc Par S.A.*” (“**Escritura de Emissão**”).

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Aviso ao Mercado que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuídos no “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 281ª (Ducentésima Octogésima Primeira) Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela CFL Inc Par S.A.*” (“**Prospecto Preliminar**”) e no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em Série Única, da 281ª (Ducentésima Octogésima Primeira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela CFL Inc Par S.A.*” (“**Termo de Securitização**”).

De acordo com o artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: **(i)** categoria: “Híbrido”, nos termos do artigo 4º, inciso I, item “b”, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(ii)** concentração: “concentrado”, uma vez que os Créditos Imobiliários é devido 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item “b”, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(iii)** tipo de segmento: “outros”, nos termos do artigo 4º, inciso III, item “i”, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; e **(iv)** tipo de contrato com lastro: “*Valores Mobiliários Representativos de Dívida*”, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item “c”, do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. **ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTA PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

## 2. OBTENÇÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR E DA LÂMINA DA OFERTA

Os Investidores que desejarem obter exemplar do Prospecto Preliminar, ou da lâmina da Oferta, bem como informações adicionais sobre a Oferta, deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização deste Aviso ao Mercado, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Emissora, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

- **Coordenador Líder**

**ITAÚ BBA ACESSORIA FINANCEIRA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo - SP

<https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas> (neste *website*, descer a página até encontrar a Emissão, clicar sobre a Emissão e realizar o download do documento desejado conforme lista suspensa de documentos).

- **Emissora**

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP 05407-003, São Paulo - SP

[www.virgo.inc](http://www.virgo.inc) (neste *website*, clicar em Emissões, em seguida, pesquisar e buscar ESTR CFL INC).

- **CVM e B3**

**CVM:** Rua Sete de Setembro, nº 111, CEP 20050-901, Rio de Janeiro – RJ; ou

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 1333-010, São Paulo - SP

**B3:** Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-010, São Paulo - SP

**Fundos.NET (CVM e B3):** <http://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Menu” ao lado esquerdo da tela, clicar em “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”, clicar novamente em “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”, clicar em “Exibir Filtros”, buscar no campo “Securitizadora” “Virgo”, em seguida, no clicar “categoria” e selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e, no campo “Tipo” selecionar “o “Prospecto Preliminar”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta, inserir o período da busca. Localizar o assunto e selecionar o “Download”).

## 3. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e/ou de entidade autorreguladora, e seu registro sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta de CRI destinada a Investidores Profissionais e Investidores Qualificados.

## 4. CRONOGRAMA DA OFERTA

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

Nº	Evento <sup>(1)</sup>	Data de realização/ data prevista <sup>(2),(3)</sup>
1.	Protocolo na CVM do requerimento de registro automático da Oferta Divulgação deste Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	05/07/2025
2.	Início das apresentações de <i>Roadshow</i>	07/07/2025
3.	Início do Período de Reservas	14/07/2025
4.	Encerramento do Período de Reservas	05/08/2025
5.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	05/08/2025

Nº	Evento <sup>(1)</sup>	Data de realização/ data prevista <sup>(2)(3)</sup>
6.	Comunicado ao Mercado (Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> ) Divulgação do Anúncio de Início	05/08/2025
7.	Disponibilização do Prospecto Definitivo Registro da Oferta pela CVM	06/08/2025
8.	Liquidação dos CRI	08/08/2025
9.	Divulgação máxima do Anúncio de Encerramento	Em até 180 (cento e oitenta) dias da divulgação do Anúncio de Início

<sup>(1)</sup> Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados nos Meios de Divulgação, nos termos previstos do Prospecto Preliminar.

<sup>(2)</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 Securitizadora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação de Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160.

<sup>(3)</sup> Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, ver item "8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento" do Prospecto Preliminar e para informações sobre modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, ver item "7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor" da seção "Restrições a direitos de investidores no contexto da oferta" do Prospecto Preliminar.

**É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 14 DE JULHO DE 2025. AS INTENÇÕES DE INVESTIMENTO SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.**

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

**QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A SECURITIZADORA, OS CRI E A OFERTA PODEM SER OBTIDAS JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E À CVM.**

**OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS COMO "VERDE", "SOCIAL", "SUSTENTÁVEL" OU TERMOS CORRELATOS.**

**OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", DO PROSPECTO PRELIMINAR, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.**

**O PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NOS MEIOS DE DIVULGAÇÃO.**

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA SECURITIZADORA OU 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.**

**AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE AVISO AO MERCADO E NO PROSPECTO PRELIMINAR NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO E EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DA SEÇÃO "7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA" DO PROSPECTO PRELIMINAR.**

**CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO (CONFORME DEFINIDOS NO PROSPECTO PRELIMINAR) E ESTE AVISO AO MERCADO.**

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO PRELIMINAR.**

**QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A EMISSORA, A DEVEDORA, OS CRI E O CRÉDITO IMOBILIÁRIO PODERÃO SER OBTIDOS NO PROSPECTO PRELIMINAR, JUNTO À EMISSORA, AO COORDENADOR LÍDER E NA SEDE DA CVM E DA B3.**

São Paulo, 05 de julho de 2025.



**COORDENADOR LÍDER**

