

ANÚNCIO DE INÍCIO
OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA,
DA 235ª (DUCENTÉSIMA TRIGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, DA



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

TERRAL INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Sociedade Limitada
CNPJ nº 13.070.562/0001-53 | NIRE nº 52.202.884.085
Alameda Ricardo Paranhos, s/nº, Quadra 242-B, Lotes 4 a 7, CEP 74180-050, Goiânia - GO

no montante total de

R\$90.000.000,00
(noventa milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BR1MWLCRIL15

**O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI FOI OBTIDO EM 19 DE DEZEMBRO DE 2024, SOB O Nº
CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/989**

***NÃO SERÁ CONTRATADA AGÊNCIA PARA A ELABORAÇÃO DE RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO
PARA ESTA OFERTA***

Nos termos do disposto no artigo 59, inciso da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM na categoria S2 sob o nº 728, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 60**”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 08.769.451/0001-08 (“**Securitizadora**” ou “**Emissora**”), em conjunto com **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (“**Coordenador Líder**”), vêm a público, nesta data, por meio deste anúncio de início (“**Anúncio de Início**”), **COMUNICAR** o início da oferta pública registrada automaticamente perante a CVM, por meio do rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (a) e do artigo 27 da Resolução CVM 160, da distribuição de 90.000 (noventa mil) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, em série única, da 235ª (ducentésima trigésima quinta) emissão da Emissora (“**Emissão**”), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante total de R\$90.000.000,00 (noventa milhões de reais) (“**Valor Total da Emissão**”, “**CRI**” e “**Oferta**”, respectivamente).

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários decorrentes da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, com garantia real e garantia fidejussória, em série única, para colocação privada, da **TERRAL INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na

Alameda Ricardo Paranhos, s/nº, Quadra 242-B, Lotes 4 a 7, CEP 74.180-050, inscrita no CNPJ sob o nº 13.070.562/0001-53 (“**Devedora**” e “**Notas Comerciais**”, respectivamente), representados integralmente por cédula de crédito imobiliário, emitida nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, conforme o “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*”, celebrado em 13 de dezembro de 2024, entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com 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 (“**Agente Fiduciário**” e “**Crédito Imobiliário**”, respectivamente).

As Notas Comerciais foram emitidas nos termos do “*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, Destinadas para Colocação Privada, da Terral Incorporações e Participações Ltda.*”, celebrado em 13 de dezembro de 2024, entre Devedora, Emissora, **TERRAL PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações sem registro emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Rua América do Sul, nº 281, Sala Ética, Santa Genoveva, CEP 74.672-340, inscrita no CNPJ sob o nº 26.105.946/0001-06, **TERRAL PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida Rio Verde, s/nº, Quadra 102, Lote 000A, Pavimento 02, Sala 02, CEP 74.915-515, inscrita no CNPJ sob o nº 04.004.733/0001-55, **MARCELLO DE OLIVEIRA GOMES**, inscrito no Cadastro da Pessoa Física do Ministério da Fazenda (“**CPF/MF**”) sob nº 383.207.201-25, e **LEONARDO DE OLIVEIRA GOMES**, inscrito no CPF/MF sob nº 365.040.091-04, na qualidade de avalistas (“**Avalistas**” e “**Termo de Emissão**”, respectivamente),

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Sem prejuízo do acima disposto, em garantia de todas as Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Securitização), as Notas Comerciais gozarão garantia real, mediante constituição da alienação fiduciária de fração ideal de imóvel, e garantia fidejussória na forma de aval prestado pelas Avalistas em favor da Emissora.

Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, como devedora única.

Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Total da Emissão, sendo que a Oferta será realizada sob a coordenação do Coordenador Líder da Oferta, e poderá contar com a participação de determinadas instituições financeiras consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”)**, convidadas a participar da Oferta exclusivamente para o recebimento de ordens, na qualidade de participantes especiais (“**Participantes Especiais**” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “**Instituições Participantes da Oferta**”).

Nos termos do artigo 4º, seção II, Capítulo I, do Anexo Complementar IX das “*Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA*”, os CRI são classificados como: **(a) Categoria:** “Corporativo”; **(b) Concentração:** “Concentrado”, **(c) Segmento:** “Shopping e Lojas”; e **(d) Tipo de contrato com lastro:** “Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida”. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

1. A OFERTA

A Oferta consistirá na distribuição pública dos CRI sob o rito automático nos termos do artigo 26, VIII, alínea “a” da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, do “*Código de Ofertas*” da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**” e “**Código ANBIMA**”), das “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*” (“**Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas**”), das “*Regras e Procedimentos de Deveres Básicos*” (“**Regras e Procedimentos de Deveres Básicos**” e, em conjunto com o Código ANBIMA, as Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas os “**Normativos ANBIMA**”), atualmente em vigor, bem como das demais disposições aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder e com a participação dos Participantes Especiais.

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM ou da ANBIMA ou de qualquer entidade reguladora ou autorreguladora e seu registro será obtido de forma automática, por se tratar de Oferta realizada por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definido nos artigos 11 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Profissionais”), de acordo com o previsto no artigo 26, inciso VIII, alínea “a” da Resolução CVM 160, sendo, portanto, dispensada a utilização de prospecto e lâmina para a Oferta.

Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial dos CRI não foi admitida.

2. DATA DE INÍCIO DA OFERTA E DATAS PREVISTAS PARA OS EVENTOS POSTERIORES À DATA DE REGISTRO DA OFERTA

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, posteriores ao seu registro pela CVM, informando seus principais eventos a partir da concessão dos registros da Oferta pela CVM:

Nº	Evento	Data de realização/ data prevista (1)(2)
1	Protocolo na CVM do requerimento de registro automático da Oferta Divulgação do Aviso ao Mercado	16/12/2024
2	Registro da Oferta pela CVM Divulgação deste Anúncio de Início	19/12/2024
3	Data de Liquidação dos CRI	20/12/2024
4	Divulgação estimada do Anúncio de Encerramento	Até 180 dias da publicação do Anúncio de Início

(1) *Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Securitizadora e do Coordenador Líder, nos termos previstos no Termo de Securitização. no Aviso ao Mercado, neste Anúncio de Início e no Anúncio de Encerramento, bem como quaisquer outros anúncios referentes à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.*

(2) *As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, atrasos e antecipações ou prorrogações sem aviso prévio, a critério da Devedora, 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.*

(3) *Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.*

3. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Informações adicionais a respeito da Emissão, da Oferta, da distribuição e dos CRI podem ser obtidas com o Coordenador Líder ou com a CVM.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 9º, INCISO I E 23, §1º, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

A OFERTA É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DA EMISSORA E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DA EMISSORA OU DE PESSOAS A ELA VINCULADAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 58 DA RESOLUÇÃO CVM 160.

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO VIII, ALÍNEA A, DA RESOLUÇÃO CVM 160, ESTANDO, PORTANTO, SUJEITA

AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, CONFORME INDICADO NO ARTIGO 86, INCISO II DA RESOLUÇÃO CVM 160.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM OU DA ANBIMA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA, NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM OU PELA ANBIMA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

São Paulo, 19 de dezembro de 2024.



COORDENADOR LÍDER

