

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 290ª (DUCENTÉSIMA NONAGÉSIMA) EMISSÃO, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DA



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ nº 08.769.451/0001-08 | NIRE 35.300.340.949

Companhia Securitizadora - Código CVM nº 728 – Categoria S2

Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, São Paulo – SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA



BRASIL TERRENOS HOLDING S.A.

CNPJ nº 20.961.867/0001-10 | NIRE 52.300.049.687 | Companhia Fechada

Avenida 136, nº 761, Condomínio Nasa Business Style, Quadra F-44, Lote 02, bairro Setor Sul, CEP 74093-250, Goiânia – GO

NO MONTANTE TOTAL DE

R\$ 700.000.000,00

(setecentos milhões de reais)

Código ISIN dos CRI 1ª Série: BRIMWLCRIO61

Código ISIN dos CRI 2ª Série: BRIMWLCRIO79

Código ISIN dos CRI 3ª Série: BRIMWLCRIO87

Registro da Oferta dos CRI 1ª Série na CVM nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/493, obtido em 28 de agosto de 2025.

Registro da Oferta dos CRI 2ª Série na CVM nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/494, obtido em 28 de agosto de 2025.

Registro da Oferta dos CRI 3ª Série na CVM nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/495, obtido em 28 de agosto de 2025.

Classificação de Risco Definitiva dos CRI (Rating) atribuída pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda.: "brAA+ (sf)".

Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: devedor único.

1. VALOR MOBILIÁRIO E IDENTIFICAÇÃO DA OFERTANTE

1.1. Nos termos do disposto no artigo 59 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 ("Resolução CVM 44"), a **Virgo Companhia de Securitização**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora"), em conjunto com a **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de Coordenador Líder ("Coordenador Líder"), o **ABC Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, inscrito no CNPJ sob nº 33.817.677/0001-76 ("ABC"), o **Banco Bradesco BBI S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 ("Bradesco BBI") e o **Itaú BBA Assessoria Financeira S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 ("Itaú BBA", quando denominado em conjunto com o Coordenador Líder, o ABC e o Bradesco BBI, os "Coordenadores") e, ainda, com a participação das seguintes instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à **B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3")**, exclusivamente para recebimento de ordens, na qualidade de participantes especiais, quais sejam, **ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob nº 74.014.747/0001-35; **BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ sob nº 48.795.256/0001-69; **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, inscrito no CNPJ sob nº 30.306.294/0001-45; **BANCO DAYCOVAL S.A.**, inscrito no CNPJ sob nº 62.232.889/0001-90; **GENIAL INSTITUCIONAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob nº 05.816.451/0001-15; **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 18.945.670/0001-46; **RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 89.960.090/0001-76; **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42; **UBS (BRASIL) CORRETORA DE VALORES S.A. - CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES**, inscrita no CNPJ sob nº 61.809.182/0001-30 ("Participantes Especiais" e, em conjunto

com os Coordenadores”, as “**Instituições Participantes da Oferta**”), vêm a público **COMUNICAR**, nesta data, por meio deste Anúncio de Início (“**Anúncio de Início**”), o início da distribuição pública da 290ª (ducentésima nonagésima) emissão da Securitizadora, em 3 (três) séries, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão dos CRI, qual seja 15 de agosto de 2025 (“**Data de Emissão**”), de 700.000 (setecentos mil) certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”, “**Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente), perfazendo o montante total de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) (“**Valor Total da Emissão**”), sendo (i) 124.964 (cento e vinte quatro mil, novecentos e sessenta e quatro) CRI da primeira série (“**CRI 1ª Série**”), perfazendo o montante de R\$ 124.964.000,00 (cento e vinte quatro milhões, novecentos e sessenta e quatro mil reais); (ii) 233.196 (duzentos e trinta e três mil, cento e noventa e seis) CRI da segunda série (“**CRI 2ª Série**”), perfazendo o montante de R\$ 233.196.000,00 (duzentos e trinta e três milhões, cento e noventa e seis mil reais); e (iii) 341.840 (trezentos e quarenta e um mil, oitocentos e quarenta) CRI da terceira série (“**CRI 3ª Série**”), perfazendo o montante de R\$ 341.840.000,00 (trezentos e quarenta e um milhões, oitocentos e quarenta mil reais).

1.2. A quantidade de CRI originalmente ofertada, qual seja, 700.000 (setecentos mil) CRI, poderia ter sido, mas não foi aumentada no volume de até 175.000 (cento e setenta e cinco mil) CRI, correspondente a R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais), uma vez que não houve exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional. No âmbito da Oferta não será permitida distribuição parcial.

1.3. Os CRI são lastreados em créditos imobiliários, os quais são (i) representados pela 7ª (sétima) emissão de notas comerciais escriturais, em 3 (três) séries, para colocação privada da **Brasil Terrenos Holding S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 20.961.867/0001-10 (“**Devedora**”), da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, na forma de aval, outorgada pela **MCP Holding Administração de Ativos Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 17.819.216/0001-86 (“**MCP Holding**”) e a **SGPenna Participação, Administração e Investimentos Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 11.548.917/0001-41 (“**SG Penna**”, quando denominada em conjunto com a MCP Holding, as “**Avalistas**”), subscritas diretamente pela Securitizadora, para vinculação aos CRI (“**Créditos Imobiliários**”), nos termos previstos no “*Termo da 7ª (Sétima) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Brasil Terrenos Holding S.A.*”, celebrado em 23 de julho de 2025, aditado em 18 e 27 de agosto de 2025, entre a Devedora, a Securitizadora e os Avalistas (“**Termo de Emissão**”); e (ii) representados por 3 (três) cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real imobiliária (“**CCI**”), emitidas pela Securitizadora por meio do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integralis, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*”, celebrado em 23 de julho de 2025, aditado em 18 e 27 de agosto de 2025, entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“**Instituição Custodiante**”), de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.

1.4. A Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 290ª (Ducentésima Nonagésima) Emissão, em 3 (três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Brasil Terrenos Holding S.A.*” (“**Termo de Securitização**”), 23 de julho de 2025, aditado em 18 e 27 de agosto de 2025, entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“**Agente Fiduciário**”).

1.5. Como não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada, foi aceita a colocação de CRI junto aos Investidores da Oferta que fossem Pessoas Vinculadas, sendo que suas intenções de investimento não foram automaticamente canceladas. Assim, não houve limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

1.6. Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 290ª (Ducentésima Nonagésima) Emissão, em 3 (três) Séries, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Brasil Terrenos Holding S.A.*” divulgado em 28 de agosto de 2025 (“**Prospecto Definitivo**”).

1.7. CLASSIFICAÇÃO ANBIMA DOS CRI: Nos termos do artigo 4º do “Anexo Complementar IX - Classificação de CRI e de CRA” das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, os CRI são classificados como “Corporativo”, “Concentrado”, “Loteamento” e “Cédulas de crédito bancário ou Valores Mobiliários Representativos de Dívidas”. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

2. RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO

2.1. A Oferta não esteve sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática por se tratar de oferta pública de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada a investidores qualificados (“**Investidores Qualificados**”), sendo, portanto, obrigatória mediante a utilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina da Oferta (conforme abaixo definido) no processo de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” e do artigo 27, da Resolução CVM 160.

2.2. Ainda, a Oferta não foi objeto de análise prévia pela ANBIMA ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora. Contudo, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA, conforme o “*Código de Ofertas Públicas*” e as “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*”, conforme em vigor.

3. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

3.1. A Oferta foi registrada automaticamente perante a CVM em 28 de agosto de 2025, sob o: (i) nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/493, para os CRI 1ª Série; (ii) nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/494, para os CRI 2ª Série; e (iii) nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/495, para os CRI 3ª Série.

4. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

4.1. Encontra-se abaixo o cronograma estimado das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático de distribuição da Oferta:

Nº	Evento ⁽¹⁾	Data Prevista ⁽²⁾⁽³⁾
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM. Divulgação do Aviso ao Mercado. Disponibilização da Lâmina da Oferta. Disponibilização do Prospecto Preliminar.	24/07/2025
2.	Início das apresentações para potenciais Investidores (<i>roadshow</i>).	25/07/2025
3.	Início do Período de Reserva.	31/07/2025
4.	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta Disponibilização de nova versão da Lâmina da Oferta Disponibilização da nova versão do Prospecto Preliminar	18/08/2025
5.	Início do Período de Desistência.	19/08/2025
6.	Encerramento do Período de Reserva. Encerramento do Período de Desistência.	25/08/2025
7.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	26/08/2025
8.	Comunicado ao Mercado do Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	27/08/2025
9.	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM. Divulgação deste Anúncio de Início. Disponibilização do Prospecto Definitivo.	28/08/2025
10.	Procedimento de Alocação. Liquidação dos CRI.	29/08/2025
11.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento.	Em até 180 dias da divulgação deste 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 dos Coordenadores, nos termos previstos neste Anúncio de Início. O Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início e o 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, prorrogações, suspensões, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Devedora, da Securitizadora e dos Coordenadores. 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, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69, da Resolução CVM 160.

⁽³⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, 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.

5. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

5.1. Os investidores que desejarem obter exemplar do Aviso ao Mercado, da “Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 290ª (Ducentésima Nonagésima) Emissão, em até 3 (três) Séries, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Brasil Terrenos Holding S.A.” (“Lâmina da Oferta”), deste Anúncio de Início, do Prospecto Definitivo, eventuais anúncios de retificação e todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta, ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Securitizadora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

- **Securitizadora: www.virgo.inc** (neste *website*, no final da página à esquerda, clicar em “Regulatório”, selecionar “Emissões” e em seguida localizar o documento desejado).
- **Coordenadores**

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.: www.xpi.com.br (neste *website*, na aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Ofertas públicas”, em seguida clicar em “CRI Brasil Terrenos - Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 290ª (Ducentésima Nonagésima) Emissão, em até 3 (três) Séries, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Brasil Terrenos Holding S.A.” e, então, clicar no documento desejado).

ABC BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.: <https://www.abcbrasil.com.br/abc-corporate/investment-banking/mercado-de-capitais-dcm/ofertas-de-renda-fixa/> (neste *website* pesquisar por “CRI Buriti - 290ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização” e então, localizar o documento desejado).

- **BANCO BRADESCO BBI S.A.:** <https://bradescobbi.com.br/public-offers/> (neste *website*, clicar em “Tipo de Oferta”, selecionar “CRI”, localizar “CRI Brasil Terrenos 2025 - 290ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização” e depois selecionar o documento desejado).
- **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.:** <https://www.itaubba-pt/ofertas-publicas> (neste *website* clicar em “Buriti”, localizar o ano “2025”, verificar a oferta “290ª emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização devidos pela Brasil Terrenos Holding S.A.” e então, localizar o documento desejado).
- **CVM/B3 (Fundos NET):** <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 Companhia de Securitização”, em seguida, no campo “Nome do Certificado”, digitar o código ISIN “BRIMWLCRIO61” ou “BRIMWLCRIO79” ou “BRIMWLCRIO87” sendo referentes à 1ª (primeira) série, 2ª (segunda) série e 3ª (terceira) série, respectivamente, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta pela coluna “Tipo”, clicar no símbolo da lupa com o papel dobrado “visualizar documento” à direita para acesso documento).
- **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).

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

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A SECURITIZADORA, A DEVEDORA, OS AVALISTAS, OS CRI E OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, À SECURITIZADORA E NA SEDE DA CVM.

A OFERTA NÃO ESTEVE SUJEITA A ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA SECURITIZADORA, DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI E DOS AVALISTAS, BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA DA OFERTA, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NA SEÇÃO 4 DO PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO 7.1 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

A data deste Anúncio de Início é 28 de agosto de 2025.



Coordenador Líder



Coordenador



Coordenador



Coordenador



Assessor Jurídico dos Coordenadores



Assessor Jurídico da Devedora

