

# ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 227ª EMISSÃO DA

# virgo

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

CNPJ nº 08.769.451/0001-08

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

Lastreados em créditos imobiliários devidos pela

## GIP XXII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ nº 46.568.827/0001-05

no montante total de, inicialmente,

### R\$32.000.000,00

(trinta e dois milhões de reais)

Código ISIN dos CRI: BRIMWLCRILC6

**Registro da Oferta: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/994 obtido em 19 de dezembro de 2024.**

**Processo CVM nº SRE/4106/2024**

Nos termos do disposto no Artigo 57 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, A **OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada a funcionar pelo BACEN, com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25, vem a público comunicar, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), nesta data, o início da oferta pública de distribuição de 32.000 (trinta e dois mil) certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 227ª emissão da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com sede na Rua Gerivatiba, nº 207, conjunto 162, Butantã, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 08.769.451/0001-08, registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o nº 728, na categoria S2 (“**Emissora**” e “**Securitizadora**” e “**CRI da 1ª Série**”, respectivamente), lastreados em créditos imobiliários devidos pela **GIP XXII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fradique Coutinho, nº 212, Conjunto 121, Sala XXII, Pinheiros, CEP 05416-000, inscrita no CNPJ sob o nº 46.568.827/0001-05 (“**CRI**”).

Observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em caso de Distribuição Parcial, desde que observado o montante mínimo de 10.000 (dez mil) CRI, perfazendo o montante de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) (“**Montante Mínimo**” e “**Oferta**”, respectivamente).

Os CRI serão lastreados em direitos creditórios imobiliários representados pelas notas comerciais com garantia fidejussória a ser convolada em garantia real e adicional Fidejussória, em quatro séries, de emissão da **GIP XXII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fradique Coutinho, nº 212, Conjunto 121, Sala XXII, Pinheiros, CEP 05.416-000, inscrita no CNPJ sob o nº 46.568.827/0001-05 (“**Notas Comerciais**” e “**Devedora**”). As Notas Comerciais representam direitos creditórios imobiliários pela destinação nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM nº 60**”) e do Ofício Circular CVM/SRE/1/2021 (“**Créditos Imobiliários**”). Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora (devedor único).

**GIP XXII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

ANÚNCIO DE INÍCIO

## 1. OFERTA

A Oferta consistirá na distribuição pública dos CRI, no regime de melhores esforços de colocação, sob o rito de registro automático, nos termos do Art. 27, inciso II da Resolução CVM 160, observadas as disposições da Resolução CVM 60, bem como as demais disposições aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder.

Nos termos dos Artigo 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial dos CRI será permitida, sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização, no mínimo, do Montante Mínimo (“**Distribuição Parcial**”). Em caso de colocação de montante superior ao Montante Mínimo porém inferior ao Valor Total da Emissão no âmbito da Oferta, o eventual saldo dos CRI não colocado será cancelado pela Emissora, observado o disposto no Termo de Securitização (conforme definido no Prospecto Definitivo) e, conseqüentemente, o eventual saldo de Notas Comerciais correspondente será cancelado pela Devedora, observado o disposto no Termo de Emissão (conforme definida no Prospecto Definitivo).

## 2. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

A Oferta foi registrada automaticamente perante a CVM, em [=] de [=] de [=], sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/[=].

## 3. CRONOGRAMA TENTATIVO

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:

Referencia	Evento	Data Prevista <sup>(1)</sup>
1	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM	19/12/2024
2	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM	19/12/2024
3	Disponibilização do Anúncio de Início	19/12/2024
	Disponibilização do Prospecto Definitivo	
4	Início do Período de Distribuição	28/12/2024
5	Encerramento do Período de Distribuição	6/6/2025 <sup>(2)</sup>
6	Disponibilização do Anúncio de Encerramento	6/6/2025 <sup>(2)</sup>

<sup>(1)</sup> Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Emissora. Qualquer modificação no cronograma de distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada modificação da Oferta, seguindo o disposto no Art. 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos Artigo 68 e 69 da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma acima poderá ser alterado.

<sup>(2)</sup> O Anúncio de Encerramento poderá ser divulgado em data anterior a indicada no Cronograma acima, em caso de distribuição da totalidade dos CRI objeto da Oferta antes da data inicialmente prevista.

## 4. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Anúncio de Início, do “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 227ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela **GIP XXII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**” (“**Prospecto Definitivo**”), da “Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 227ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela **GIP XXII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**” (“**Lâmina da Oferta**”), ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização deste Anúncio de Início, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

**Coordenador Líder:** <https://oslodtvm.com/> (neste website, acessar “Áreas de Atuação”, clicar em “Distribuição”, clicar no Documento desejado).

**Emissora:** <https://emissoes.virgo.inc> (neste *website*, digitar “João Moura” no Campo de busca, localizar a página referente à oferta, clicar no Documento desejado).

**CVM:** <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 “Securizadora” “Virgo Companhia de Securização”, em seguida, no campo “Nome do Certificado”, digitar o código ISIN “BRIMWLCRILC6”, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” 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 ao documento desejado).

Nos termos do artigo 4º, “Regras e Procedimentos para Classificação de CRI e CRA” da ANBIMA, os CRI apresentam a seguinte classificação: **(i)** categoria: “híbrido”; **(ii)** concentração: “concentrado”; **(iii)** tipo de segmento “hotel/apartamentos ou casas”; e **(iv)** tipo de contrato: outros – valores mobiliários representativos de dívida”.

**OS CRI NÃO ESTÃO SUJEITOS A RISCO DE CRÉDITO DA EMISSORA, CORRENDO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA. OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RISCOS RELACIONADOS AO NÃO PAGAMENTO DAS OBRIGAÇÕES PELA DEVEDORA, EXISTINDO A POSSIBILIDADE DE PERDA SUBSTANCIAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM CASO DE NÃO PAGAMENTO DOS RECEBÍVEIS QUE COMPÕEM O LASTRO DOS CRI.**

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS ASSOCIADOS À OFERTA, A AVALIAÇÃO DA CONDIÇÃO FINANCEIRA DA DEVEDORA, DE SEUS ATIVOS E DOS RISCOS DECORRENTES DOS INVESTIMENTOS NOS CRI.**

**TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES QUALIFICADOS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO V, ALÍNEA (B), 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, OBSERVADO QUE OS CRI NÃO PODERÃO SER NEGOCIADOS PARA O PÚBLICO EM GERAL, TENDO EM VISTA QUE A DEVEDORA NÃO CUMPRE O REQUISITO PREVISTO NO INCISO II, PARÁGRAFO ÚNICO, ARTIGO 4º DO ANEXO NORMATIVO I DA RESOLUÇÃO CVM 60.**

**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 EMISSORA, DA DEVEDORA OU DO LASTRO DOS CRI.**

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

19 de dezembro de 2024.



Coordenador Líder



**GIP XXII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**ANÚNCIO DE INÍCIO**