

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 236ª (DUCENTÉSIMA TRIGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, EM CLASSE ÚNICA, DA



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Securitizadora - Código CVM nº 728

CNPJ nº 08.769.451/0001-08

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

com lastro em créditos imobiliários devidos pela

ACUTIRANHA

/ EMPREENDIMENTOS

ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

Sociedade Empresária Limitada

CNPJ nº 47.944.216/0001-79 | NIRE 353.004.932-90

Rua Arminda, nº 93, conjunto 81, sala A, Edifício Personna, Vila Nova Conceição, CEP 04545-100, São Paulo - SP

CÓDIGO ISIN DOS CRI PRIMEIRA SÉRIE: “BRIMWLCRIL98”

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI PRIMEIRA SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/972, EM 16 DE DEZEMBRO DE 2024

1. VALOR MOBILIÁRIO E IDENTIFICAÇÃO DA OFERTANTE

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, 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” ou “Emissora”), em conjunto com a **OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25 (“Coordenador Líder”), vêm a público comunicar, por meio deste anúncio de início (“Anúncio de Início”), que teve início o período de distribuição da oferta pública de até 190.000 (cento e noventa mil) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, sendo até 105.000 (cento e cinco mil) CRI alocados na 1ª (primeira) série (“CRI Primeira Série”), até 42.500 (quarenta e dois mil e quinhentos) CRI alocados na 2ª (segunda) série (“CRI Segunda Série”), e até 42.500 (quarenta e dois mil e quinhentos) CRI alocados na 3ª (terceira) série (“CRI Terceira Série” e, em conjunto com os CRI Primeira Série e com os CRI Segunda Série, “CRI”), da 236ª (ducentésima trigésima sexta) emissão da Emissora, todos com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 18 de dezembro de 2024, o valor total de até R\$ 190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais) (“Oferta”).

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários representados pelas notas comerciais escriturais, com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em 3 (três) séries, da 2ª (segunda) emissão para colocação privada da **ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 47.944.216/0001-79 (“Devedora”) emitidas nos termos do “Termo de Emissão da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda.”, celebrado entre a Devedora, na condição de emitente, a Securitizadora, na condição de titular das notas comerciais escriturais e Eduardo José do Nascimento e New Build Soluções Imobiliárias Ltda., na condição de avalistas, em 13 de dezembro de 2024 (“Termo de Emissão” e “Créditos Imobiliários”, respectivamente).

ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

ANÚNCIO DE INÍCIO

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuídos no “Prospecto da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 236ª (ducentésima trigésima sexta) Emissão, em 3 (Três) Séries, em Classe Única, da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela Acutiranha Empreendimentos SPE Ltda.” (“**Prospecto**”).

2. RITO DE REGISTRO DA OFERTA PERANTE A CVM

Tendo em vista que a Devedora cumpre com os requisitos estabelecidos pela Resolução do Conselho Monetário nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada, a Oferta consiste na distribuição pública dos CRI sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, da Resolução CVM 160, da Resolução da CVM nº 60, de 23 dezembro de 2021, conforme alterada, do “Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários” e das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, ambos em vigor desde 15 de julho de 2024 e expedidos pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), bem como as demais disposições aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder.

3. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

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

#	Eventos	Data Prevista ^{(1) (3)}
1	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM Registro da Oferta na CVM	16 de dezembro de 2024
2	Divulgação Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto	17 de dezembro de 2024
3	Data Estimada de Liquidação Financeira dos CRI Primeira Série	26 de dezembro de 2024
4	Data Máxima de Integralização dos CRI Primeira Série ⁽²⁾ Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento dos CRI	Até 180 dias da data de divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos, antecipações, suspensões ou prorrogações sem aviso prévio, a critério da Emissora, da Devedora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta pela CVM, 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. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, prorrogação, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

⁽²⁾ Os CRI Primeira Série serão integralizados conforme cumprimento das condições precedentes previstas no Termo de Securitização.

⁽³⁾ Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da Emissora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

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.

4. OBTENÇÃO DO PROSPECTO

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Anúncio de Início, do Prospecto ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização deste Anúncio de Início, às seguintes páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

- **EMISSORA:**

Website: <https://emissoes.virgo.inc/> (neste *website*, pesquisar por “Acutiranha”, e localizar o documento desejado).

- **COORDENADOR LÍDER:**

Website: <https://oslodtvm.com/distribuicao/> (neste *website*, acessar “236ª (DUCENTÉSIMA TRIGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, EM CLASSE ÚNICA, DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO” e, então, localizar o documento desejado).

• **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (CVM) e B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (B3) - (Fundos.NET):**

Website: <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” por “Virgo Companhia de Securização”, em seguida, no clicar “categoria” e selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e, no campo “Tipo” selecionar “o “Prospecto”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta, inserir o período de 17/12/2024 até a data da busca. Localizar o assunto: “Acutirinha” e selecionar o “Download” e fazer o download).

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A EMISSORA, A DEVEDORA, OS CRI PRIMEIRA SÉRIE E OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PODERÃO SER OBTIDOS NO PROSPECTO, JUNTO À EMISSORA, E NA SEDE DA CVM.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI, BEM COMO SOBRE OS CRI PRIMEIRA SÉRIE A SEREM DISTRIBUÍDOS.

OS CRI PRIMEIRA SÉRIE OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAS QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI. OS CRI SEGUNDA SÉRIE E OS CRI TERCEIRA SÉRIE, CASO VENHAM A SER OFERTADOS PUBLICAMENTE, SERÃO DISTRIBUÍDOS POR MEIO DE OFERTAS PÚBLICAS DISTINTAS, AS QUAIS SERÃO SUBMETIDAS A REGISTRO NA CVM.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO.

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

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

São Paulo, 17 de dezembro de 2024.



COORDENADOR LÍDER



Classificação dos CRI. Para fins do Anexo Complementar IX, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, expedido pela ANBIMA, os CRI são classificados da seguinte forma: **(a) Categoria: Residencial, nos termos do artigo 4º, inciso I, item “a”, das Regras e Procedimentos ANBIMA, (b) Concentração: Concentrado, uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item “b”, das Regras e Procedimentos ANBIMA, (c) Tipo de Segmento: Apartamentos ou Casas, nos termos do artigo 4º, inciso III, item “a”, das Regras e Procedimentos ANBIMA, e (d) Tipo de Contrato com Lastro: Valores Mobiliários Representativos de Dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Notas Comerciais, objeto do Termo de Emissão de Notas Comerciais, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item “c”, das Regras e Procedimentos ANBIMA.** Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

ACUTIRANHA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

ANÚNCIO DE INÍCIO