



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

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS – OFERTA PRIMÁRIA DE CRI

Esta Lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao Prospecto.

A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

Exceto se expressamente indicado nesta Lâmina, palavras e expressões em maiúsculas, não definidas nesta Lâmina, terão o significado previsto no “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 Preliminar”)

ALERTAS

Risco de:	<input checked="" type="checkbox"/> perda do principal	Seção 4 do Prospecto
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez	Seção 4 do Prospecto
	<input checked="" type="checkbox"/> dificuldade de entendimento	Seção 4 do Prospecto
	<input checked="" type="checkbox"/> operação estruturada	Seção 4 do Prospecto
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO. HÁ RESTRIÇÕES À REVENDA DOS CRI.	



1. Elementos Essenciais da Oferta	Mais Informações
A. Valor Mobiliário <input checked="" type="checkbox"/> CRI. <input type="checkbox"/> CRA.	Seção 2.1 do Prospecto
a.1) Emissão e Série Emissão: 227 ^a Série: 1 ^a	Seção 2.1. do Prospecto
a.2) Emissor Nome: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO CNPJ: 08.769.451/0001-08	Capa do Prospecto e Seção 2.2. do Prospecto
B. Oferta	
b.1) Código de Negociação Proposto <input checked="" type="checkbox"/> código. <input type="checkbox"/> N/A: a ser obtido quando da concessão do registro da Oferta.	Capa do Prospecto
b.2) Mercado de negociação <input checked="" type="checkbox"/> B3. <input type="checkbox"/> não será negociado em mercado organizado.	Seção 2.6 do Prospecto
b.3) Quantidade Ofertada – Oferta base 32.000 (trinta e dois mil) CRI.	Seção 2.6 do Prospecto
b.4) Preço R\$1.000,00 (mil reais).	Seção 2.6 do Prospecto
b.5) Taxa de Remuneração Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou sobre o saldo do Valor Nominal Atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual de 10,00% (dez por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por dias corridos, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI será calculada conforme a fórmula constante do Termo de Securitização.	Seção 2.6 do Prospecto
b.6) Montante ofertado da Série R\$0,00 – R\$32.000.000,00.	Seção 2.6 do Prospecto
b.1.7) Lote Suplementar Não.	N/A
b.1.8) Lote Adicional Não.	N/A
b.1.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato? Não.	Seção 3.5 do Prospecto



1. Elementos Essenciais da Oferta	Mais Informações
C. Outras Informações	
c.1) Agente Fiduciário Nome: VÓRTX DTVM LTDA. CNPJ: 22.610.500/0001-88	Capa do Prospecto e Seção 16.5 do Prospecto

2. Propósito da Oferta	Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da Oferta? A Emissora pretende utilizar os recursos líquidos obtidos por meio da Oferta para pagar a integralização das Notas Comerciais. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a emissão das Notas Comerciais terão a destinação imobiliária indicada no Termo de Emissão.	Seção 3 do Prospecto

3. Detalhes relevantes sobre o emissor de valores mobiliários	Mais Informações
Tipo de Lastro Concentrado.	Seção 10.3 do Prospecto
Principais informações sobre o lastro Os Créditos Imobiliários são representados em sua integralidade pelas Notas Comerciais cujo pagamento é de responsabilidade da Devedora.	Seção 10.1. do Prospecto
Existência de crédito não performado Não.	N/A
Informações estatísticas sobre inadimplimentos A Devedora emitiu as Notas Comerciais em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Nesse sentido, não existem informações estatísticas sobre inadimplimentos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, mesmo tendo sido realizados esforços razoáveis para obtê-las, uma vez que tais Notas Comerciais, conforme acima mencionado, foram emitidas especificamente e exclusivamente no âmbito da presente Oferta.	Seção 10.6. do Prospecto

Sumário dos principais riscos da Devedora	Probabilidade	Impacto Financeiro
<i>“Risco decorrente da Ausência de Registro do Memorial de Incorporação na Matrícula do Imóvel junto ao competente Oficial de Registro de Imóveis”.</i>	<input checked="" type="checkbox"/> maior <input type="checkbox"/> média <input type="checkbox"/> menor	<input checked="" type="checkbox"/> maior <input type="checkbox"/> médio <input type="checkbox"/> menor
<i>“Risco relacionado ao processo de regularização da propriedade dos Imóveis em favor da Devedora”.</i>	<input checked="" type="checkbox"/> maior <input type="checkbox"/> média <input type="checkbox"/> menor	<input checked="" type="checkbox"/> maior <input type="checkbox"/> médio <input type="checkbox"/> menor



Sumário dos principais riscos da Devedora	Probabilidade	Impacto Financeiro
“O Empreendimento será operado pela Administradora Hoteleira e eventuais deficiências na operação poderão afetar os resultados do Empreendimento”.	<input type="checkbox"/> maior <input checked="" type="checkbox"/> média <input type="checkbox"/> menor	<input checked="" type="checkbox"/> maior <input type="checkbox"/> médio <input type="checkbox"/> menor
“O Empreendimento pode ser prejudicado por mudanças no mercado hoteleiro brasileiro”.	<input type="checkbox"/> maior <input checked="" type="checkbox"/> média <input type="checkbox"/> menor	<input checked="" type="checkbox"/> maior <input type="checkbox"/> médio <input type="checkbox"/> menor
“Os setores imobiliário e hoteleiro são extensamente regulados, e eventuais mudanças nessa regulação podem influenciar os resultados do Empreendimento”.	<input type="checkbox"/> maior <input checked="" type="checkbox"/> média <input type="checkbox"/> menor	<input checked="" type="checkbox"/> maior <input type="checkbox"/> médio <input type="checkbox"/> menor

4. Principais Informações Sobre o Valor Mobiliário	Mais Informações
<p>Principais características</p> <p>Certificados de Recebíveis Imobiliários, lastreados em notas comerciais com garantia fidejussória a ser convolada em garantia real e adicional Fidejussória, em série única, de emissão da Devedora.</p>	Seção 2.6 do Prospecto
<p>Vencimento / Prazo</p> <p>1.838 (mil oitocentos e trinta e oito) dias corridos, vencendo-se, portanto, em 28 de dezembro de 2029.</p>	Seção 2.6 do Prospecto
<p>Remuneração</p> <p>Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou sobre o saldo do Valor Nominal Atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual de 10,00% (dez por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por dias corridos, desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive).</p>	Seção 2.6 do Prospecto
<p>Amortização</p> <p>Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Compulsório Total ou Amortização Extraordinária Compulsória, o Valor Nominal Unitário, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Atualizado, conforme o caso, será amortizado nas datas previstas no Anexo II deste Termo de Securitização. Observado que, conforme previsto no Termo de Emissão e no Contrato de Cessão Fiduciária, a Devedora deverá realizar a amortização extraordinária compulsória das Notas Comerciais com o determinado percentual do fluxo de recebíveis dos Créditos Fiduciários (<i>cash sweep</i>) e, conseqüentemente, a Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI.</p>	Seção 2.6 do Prospecto
<p>Duration</p> <p>30,57 meses.</p>	N/A
<p>Possibilidade de Resgate Antecipado Obrigatório</p> <p>A Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Compulsório da totalidade dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos, após a ocorrência (i) do resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais pela Devedora, conforme previsto no Termo de Emissão; e/ou (ii) conforme deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI sobre a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, por ocorrência de qualquer dos eventos previstos no Termo de Emissão.</p>	Seção 2.6 do Prospecto



4. Principais Informações Sobre o Valor Mobiliário	Mais Informações
<p>Condições de recompra antecipada</p> <p>A Devedora poderá realizar o resgate antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, entre outras condições previstas no Termo de Emissão.</p>	Seção 2.6 do Prospecto
<p>Condições de vencimento antecipado</p> <p>Haverá o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI na ocorrência de alguma das hipóteses de vencimento antecipado das Notas Comerciais, conforme previsto no Termo de Securitização.</p>	Seção 2.6 do Prospecto
<p>Restrições à livre negociação</p> <p><input type="checkbox"/> Revenda restrita à investidores profissionais.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Revenda restrita à investidores qualificados.</p> <p><input type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após decorridos 6 (seis) meses do final da oferta.</p> <p><input type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorrido 6 (seis) meses do final da oferta.</p> <p><input type="checkbox"/> Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais.</p> <p><input type="checkbox"/> Não há restrições a revenda.</p>	Seção 2.6 do Prospecto
<p>Formador de mercado</p> <p>Não aplicável.</p>	Seção 8.6 do Prospecto
<p>Garantias (se houver)</p>	
<p>Garantia 1</p> <p>Alienação Fiduciária de Imóveis.</p>	Seção 2.6 do Prospecto
<p>Garantia 2</p> <p>Cessão Fiduciária de Créditos.</p>	Seção 2.6 do Prospecto
<p>Garantia 3</p> <p>Aval.</p>	Seção 2.6 do Prospecto
<p>Garantia 4</p> <p>Fundo de PMT, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.</p>	Seção 2.6 do Prospecto
<p>Garantia 5</p> <p>Alienação Fiduciária de Quotas.</p>	Seção 2.6 do Prospecto
<p>Agência de Classificação de Risco</p> <p>Não aplicável.</p>	N/A
<p>Classificação de Risco</p> <p>Não aplicável.</p>	N/A



5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta	Mais Informações
Participação na oferta	
Quem pode participar da oferta? <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados. <input type="checkbox"/> Público em Geral.	Seção 2.4 do Prospecto
Informações sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade Não aplicável.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento R\$1.000,00.	Seção 8.8. do Prospecto
Como será feito o rateio? Não aplicável.	N/A
Como poderá saber o resultado do rateio? Não aplicável.	N/A
O ofertante pode desistir da oferta? Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a SRE poderá suspender ou cancelar a Oferta. A Emissora não pode desistir da Oferta.	Seção 7.3. do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada? Imposto de Renda Retido na Fonte; Imposto de Renda; Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas; Contribuição Social sobre o Lucro Líquido; IOF/Câmbio; e IOF/Títulos.	Seção 2.6. do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto Coordenador Líder: https://oslodtvm.com/ (neste <i>website</i> , acessar “Áreas de Atuação”, clicar em “Distribuição”, clicar no Documento desejado). Emissora: https://emissoes.virgo.inc (neste <i>website</i> , 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 <i>website</i> 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 Securitização”, 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).	Seção 16.8 do Prospecto
Quem são os coordenadores da oferta? OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	Capa do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição Não aplicável.	N/A
Procedimento de colocação <input checked="" type="checkbox"/> Melhores esforços. <input type="checkbox"/> Garantia Firme. <input type="checkbox"/> Compromisso de Subscrição.	Seção 8.4. do Prospecto



Calendário	Mais Informações
Qual o período de reserva? Não aplicável.	N/A
Qual a data da fixação de preço? Não aplicável.	N/A
Qual a data de divulgação do resultado do rateio? Não aplicável.	N/A
Qual a data de liquidação da oferta? A Oferta será liquidada em várias datas de liquidação.	Seção 5. do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra? Na data de subscrição e integralização dos CRI.	Seção 5. do Prospecto
Quando poderei negociar? Os CRI poderão ser livremente negociados entre investidores profissionais e qualificados a partir do 1º Dia Útil seguinte à data de liquidação, sendo certo que os CRI não poderão ser vendidos 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.	Seção 7.1. do Prospecto

