

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 249ª
(DUCENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA NONA) EMISSÃO, DA



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Securitizadora - Código CVM nº 728
CNPJ nº 08.769.451/0001-08 | NIRE 35.300.340.943
Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã
CEP 05501-900, São Paulo - SP

**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GAV2 EMPREENDIMENTOS E
PARTICIPAÇÕES LTDA.**

NO VALOR TOTAL DE

R\$ 150.000.000,00

(cento e cinquenta milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRIMWLCRILX2

**O REGISTRO DA OFERTA DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FOI CONCEDIDO
AUTOMATICAMENTE PELA CVM EM 23 DE JANEIRO DE 2025, SOB O Nº
CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/022**

1. Valor Mobiliário Ofertado e identificação do Ofertante

Nos termos do disposto no artigo 59 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), e da Resolução CVM n.º 44, de 23 de agosto de 2021, a **Virgo Companhia de Securitização**, sociedade por ações, com sede na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), Categoria “S2”, sob o número 728 e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Securitizadora” ou “Emissora”), em conjunto com a **OSLO Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, sociedade por ações com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, n.º 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-120, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º



13.673.855/0001-25 (“Coordenador Líder”), vêm a público, na qualidade de Coordenador Líder, por meio deste anúncio de início (“Anúncio de Início”), comunicar que teve início, na presente data, a oferta pública de distribuição de 150.000 (cento e cinquenta mil) certificados de recebíveis imobiliários em série única, da 249ª (ducentésima quadragésima nona) emissão da Securitizadora (“CRI” e “Oferta”, respectivamente), todos nominativos e escriturais. Não haverá a adoção de procedimento de coleta de intenções para precificação dos CRI (*Bookbuilding*), os quais são emitidos com o valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão, qual seja, 20 de janeiro de 2025 (“Data de Emissão”), o montante total de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais). Os CRI são destinados exclusivamente a Investidores Profissionais, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, estando a Oferta, portanto, sujeita ao rito de registro automático de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 27, inciso II, da Resolução CVM 160, conforme previsto no “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 249ª (Ducentésima Quadragésima Nona) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GAV2 Empreendimentos e Participações Ltda.*”, celebrado em 17 de janeiro de 2025, entre a Emissora e a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI.

Os CRI são lastreados em direitos creditórios representados por notas comerciais escriturais devidas pela **GAV2 Empreendimentos e Participações Ltda.**, sociedade com sede na Avenida 136, nº 761, Condomínio Nasa Business Style, 7º Andar, Sala A-2, bairro Setor Sul, CEP 74.093-250, Goiânia, GO, inscrita no CNPJ sob o n.º 32.562.935/0001-58 (“Devedora”), com garantia real e garantia fidejussória, a serem, colocadas de forma privada, nos termos do “*Termo da 5ª (Quinta) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da GAV2 Empreendimentos e Participações Ltda.*”, celebrado em 17 de janeiro de 2025 entre a Devedora, na qualidade de emitente, a Securitizadora, na qualidade de subscritora, e pelos respectivos intervenientes garantidores.

2. Rito de Registro de Distribuição

A Oferta não foi submetida à análise prévia da ANBIMA ou da CVM, conforme rito de registro automático previsto nas normas expedidas pela CVM, tendo sido a Oferta registrada automaticamente na data abaixo indicada.

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

3. Registro da Oferta na Comissão de Valores Mobiliários

A Oferta foi registrada automaticamente perante a CVM em 23 de janeiro de 2025, sob o n.º CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/022.

4. Cronograma Estimado da Oferta

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

N.º	Evento ⁽¹⁾	Data Prevista ⁽²⁾⁽³⁾
1	Protocolo do requerimento de registro automático da Oferta	23/01/2025
2	Concessão do registro automático da Oferta	23/01/2025
3	Publicação do Anúncio de Início	23/01/2025
4	Data de início da liquidação financeira da Oferta	24/01/2025
5	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	22/07/2025

- (1) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na página da rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Emissora e do coordenador, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160. (2) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio. Qualquer modificação neste cronograma poderá ser analisada como modificação da Oferta pela CVM. (3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

5. Obtenção do Prospecto Definitivo e da Lâmina da Oferta

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA. ADICIONALMENTE, CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDIU DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, DO ANEXO IX “CLASSIFICAÇÃO DE CRI E CRA”, DAS “REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA DO CÓDIGO DE OFERTAS”, CONFORME EM VIGOR, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS (a) Categoria: “Corporativo”, nos termos do artigo 4º, inciso I, item “b”, uma vez que são CRI oriundos de atividades comerciais que englobam todos os segmentos imobiliários, (b) Concentração: “Concentrados”, nos termos do artigo 4º, inciso II, item “b”, das referidas regras e procedimentos, uma vez que os CRI possuem mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora ; (c) Tipo de Segmento: “Hotel”, o que pode ser verificado nos termos do artigo 4º, inciso III, item “h”, das referidas regras e procedimentos, e (d) Tipo de Contrato com Lastro: Cédulas de Crédito Bancário ou Valores Mobiliários Representativos de Dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Notas Comerciais, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item “c”, das referidas regras e procedimentos. A CLASSIFICAÇÃO ACIMA INDICADA FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTA OFERTA SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

Mais informações sobre a distribuição podem ser obtidas com a Securitizadora, com o Coordenador Líder ou com a CVM.

São Paulo, 23 de janeiro de 2025.



Securitizadora



Coordenador Líder



Assessor Legal da Oferta

