

ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE DA 152ª EMISSÃO DA



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08

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

LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS ORIUNDOS DE DEBÊNTURES SIMPLES, OBJETO DE COLOCAÇÃO PRIVADA, EMITIDAS PELA



TERRA MUNDI ELDORADO EMPREENDIMENTO SPE S.A.

CNPJ/MF nº 00.859.542/0001-14

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE: “BRIMWLCRII51”.

O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/366 FOI CONCEDIDO EM 23 DE MAIO DE 2024 POR MEIO DO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

OS CRI CONTAM COM A SEGUINTE CLASSIFICAÇÃO ANBIMA: (I) CATEGORIA: “RESIDENCIAL”; (II) CONCENTRAÇÃO: “CONCENTRADO”; (III) TIPO DE SEGMENTO (LASTRO): “APARTAMENTOS OU CASAS”; E (IV) TIPO DE CONTRATO: “VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA”. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI

REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA DA PRIMEIRA SÉRIE, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DO CRI SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

A PRESENTE EMISSÃO NÃO FOI OBJETO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO POR AGÊNCIA DE RATING, RAZÃO PELA QUAL NÃO SE TEM UMA ANÁLISE INDEPENDENTE DO RISCO DE CRÉDITO ASSUMIDO PELOS INVESTIDORES COM A AQUISIÇÃO DOS CRI.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia securitizadora devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), na categoria S2, sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério do Estado da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 08.769.451/0001-08, e com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35300340949 (“Emissora” ou “Securitizadora”), em conjunto com a **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de distribuição de valores mobiliários, com sede no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 01.451.000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17 (“Coordenador Líder”), por meio do presente anúncio, comunicam, nos termos do artigo 59 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), o **início da distribuição pública** de 14.200 (quatorze mil e duzentos) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos e escriturais, da 1ª (primeira) série de sua 152ª emissão (“CRI da Primeira Série”), vinculados aos direitos creditórios imobiliários decorrentes da 1ª (primeira) série de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, emitidas pela **TERRA MUNDI ELDORADO EMPREENDIMENTO SPE S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida C-4, nº 931, quadra 49, lote 1/14, Edifício Terra Office, sala 201-A, Jardim América, CEP 74.265-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.566.818/0001-58 (“Devedora”), com valor nominal unitário de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de até:

R\$ 14.200.000,00

(quatorze milhões e duzentos mil reais)

sendo que os CRI da Primeira Série devem ser distribuídos pelo Coordenador Líder de acordo com a Resolução CVM 160, mediante regime de melhores esforços de colocação (“Oferta da Primeira Série”). Não haverá lote adicional ou suplementar de CRI da Primeira Série, nos termos dos artigos 50 e 51 da Resolução CVM 160.

A Oferta da Primeira Série poderá ser concluída em caso de distribuição parcial dos CRI da Primeira Série, desde que haja a subscrição e integralização de CRI da Primeira Série no âmbito da Oferta da Primeira Série equivalentes ao, no mínimo, 12.000 (doze mil) CRI da Primeira Série, totalizando o valor total de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais) (“Montante Mínimo da Primeira Série”), respeitado o previsto no Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição dos CRI da Primeira Série.

A Oferta da Primeira Série não está sujeita à análise prévia da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA (“ANBIMA”) ou da CVM, e seu registro perante a CVM será obtido de forma automática, por se tratar de oferta pública destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Profissionais”), em observância ao previsto no “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários, da 152ª Emissão, em 2 (Duas) Séries, da Virgo Companhia de Securitização*” (“Termo de Securitização”), celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, 2º andar, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de agente fiduciário da totalidade dos certificados de recebíveis imobiliários da 152ª emissão, em 2 (duas) séries, da Securitizadora (em conjunto, “CRI”), conforme aditado.

1. Cronograma indicativo da Oferta da Primeira Série

As etapas da Oferta da Primeira Série estão indicadas no cronograma indicativo e tentativo reproduzido abaixo, o qual destaca os principais eventos aplicáveis a partir do protocolo do pedido de registro automático da Oferta da Primeira Série na CVM:

Ordem	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta da Primeira Série na CVM Concessão do Registro da Oferta da Primeira Série pela CVM Divulgação deste Anúncio de Início da Oferta da Primeira Série	23/05/2024
2	Data prevista para a distribuição, subscrição, integralização e entrega dos CRI da Primeira Série	28/05/2024
3	Data limite de distribuição e integralização dos CRI da Primeira Série Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta da Primeira Série	19/11/2024 (Até 180 dias a contar da data de divulgação deste Anúncio de Início)
4	Data limite de restituição de valores aos investidores, para o caso de Distribuição Parcial, se aplicável, desde que tenha condicionado sua adesão à distribuição da totalidade dos CRI da Primeira Série ou de quantidade mínima não inferior ao Montante Mínimo dos CRI da Primeira Série	Dia Útil imediatamente posterior à divulgação o Anúncio de Encerramento da Oferta da Primeira Série
5	Data de Início da Negociação dos CRI da Primeira Série no mercado secundário na B3, entre Investidores Profissionais	Na data prevista para a distribuição, subscrição, integralização e entrega dos CRI da Primeira Série
6	Data de início da negociação dos CRI da Primeira Série na B3, junto a investidores qualificados	Após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta da Primeira Série ⁽³⁾

Ordem	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
7	Data de início da negociação dos CRI da Primeira Série na B3, junto a investidores em geral	Após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta da Primeira Série ⁽⁴⁾

⁽¹⁾ Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações, atrasos ou prorrogações a critério da Securitizadora e do Coordenador Líder da Oferta da Primeira Série. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta da Primeira Série, seguindo o disposto no artigos 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, revogação ou modificação da Oferta da Primeira Série, tal cronograma poderá ser alterado. A revogação, suspensão, cancelamento ou qualquer modificação na Oferta da Primeira Série será imediatamente divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Securitizadora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, veículos também utilizados para disponibilização deste Anúncio de Início da Oferta da Primeira Série, conforme disposto nos artigos 13 e 69 da Resolução CVM 160.

⁽²⁾ Os Investidores devem tomar a sua decisão de investimento nos CRI com base na versão mais atual do Termo de Securitização.

⁽³⁾ A negociação dos CRI da Primeira Série na B3, junto a investidores qualificados, está sujeito ao atendimento dos requisitos do inciso III do artigo 43-A, da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”).

⁽⁴⁾ A negociação dos CRI da Primeira Série na B3, junto ao público em geral, está sujeito ao atendimento dos requisitos do inciso III do artigo 43-A, da Resolução CVM 60.

2. Informações adicionais

Esclarecimentos adicionais a respeito da distribuição dos CRI da Primeira Série e da Oferta da Primeira Série podem ser obtidos junto à Emissora, ao Coordenador Líder, à CVM ou à B3, nos endereços indicados abaixo:

Emissora

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

<https://emissoes.virgo.inc> (neste website, digitar no campo de busca “NEW INC”, acessar a página da emissão, localizar os documentos desejados e clicar em “Download”).

Coordenador Líder

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

<https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/> (neste website clicar em “Renda Fixa”, “Em Andamento” e então selecionar “CRI Terra Mundi – 1ª Série da 152ª emissão da Virgo Companhia de Securitização [Investidores Profissionais]”; em seguida clicar em “Termo de Securitização”, “Anúncio de Início” ou localizar a opção desejada).

Fundos.NET (CVM e B3)

Link para acesso ao Aviso ao Mercado e o Comunicado a Mercado: www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, acessar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre dados enviados à CVM), clicar em “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”, e clicar no link “Informações

de CRI e CRA (Fundos.NET)”. Na página clicar no canto superior esquerdo em “Exibir Filtros”, em “Tipo de Certificado” selecionar “CRI” e em “Securizadora” buscar “Virgo Companhia de Securitização”. Em seguida clicar “categoria” e selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” localizar o documento desejado, inserir o período de 01/05/2024 até a data da busca. Localizar o assunto: “NEW INC” e selecionar o “Download”).

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA DA PRIMEIRA SÉRIE É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À VENDA, NOS TERMOS DO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160 E NO ARTIGO 37, §4º DA RESOLUÇÃO CVM 60, CONFORME PREVISTO NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

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

Adicionalmente, os termos que não estejam definidos neste Anúncio de Início terão o mesmo significado que lhes for atribuído no Termo de Securitização.

São Paulo, 23 de maio de 2024.

Coordenador Líder

Guide
investimentos