

# ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA SÉRIE ÚNICA, DA 171ª (CENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DA



## VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ nº 08.769.451/0001-08  
Companhia Securitizadora - Código CVM nº 728 - Categoria S2  
Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã  
CEP 05501-900, São Paulo - SP

Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela

## BOA ESPERANÇA DO SUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Sociedade Anônima  
CNPJ nº 19.215.415/0001-00  
Estrada Municipal Natal Lorencini, s/nº, km 12, Pitangal  
CEP 13240-000, Jarinu - SP

No valor total de

**R\$ 69.800.000,00**

(sessenta e nove milhões e oitocentos mil reais)

Código ISIN dos CRI: BRIMWLCRIIF5

Registro da Oferta dos CRI na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/393

Processo CVM Nº: SRE/1523/2024

### 1. A OFERTA

A **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) na categoria “S2”, sob o nº 728, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, 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 de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 08.769.451/0001-08 (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”), em conjunto com **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, sociedade anônima, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 (“**Coordenador Líder**”), comunicam, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Instrução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**Resolução CVM 160**”), que foi requerido perante a CVM, em 29 de maio de 2024, o registro da distribuição pública de 69.800 (sessenta e nove mil e oitocentos) certificados de recebíveis imobiliários, da série única, da 171ª emissão da Emissora (“**CRI**”, “**Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente), todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante de R\$ 69.800.000,00 (sessenta e nove milhões e oitocentos mil reais), na data de emissão dos CRI, qual seja, 28 de maio de 2024 (“**Data de Emissão dos CRI**”).

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários decorrentes da 2ª (segunda) emissão privada de notas comerciais escriturais, em série única, da Boa Esperança do Sul Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade com sede na Estrada Municipal Natal Lorencini, s/nº, km 12, Pitangal, CEP 13240-000, Jarinu, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 19.215.415/0001-00 (“**Devedora**”), na qual foram emitidas 69.800 (sessenta e nove mil e oitocentas) notas comerciais escriturais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão das notas comerciais, qual seja, 28 de maio de 2024, o valor total de R\$ 69.800.000,00 (sessenta e nove milhões e oitocentos mil reais) (“**Notas Comerciais**”), nos termos e condições previstos no Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da Boa Esperança do Sul Empreendimentos Imobiliários S.A., celebrado em 28 de maio de 2024 (“**Termo de Emissão de Notas Comerciais**”).

Os termos e condições da Emissão e da Oferta foram estabelecidos no Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 171ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Boa Esperança do Sul Empreendimentos Imobiliários S.A. (“**Termo de Securitização**”), celebrado em 28 de maio de 2024, entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com filial na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (“**Agente Fiduciário**”). Os termos iniciados em letra maiúscula que não estejam aqui definidos, terão o significado que a eles é atribuído no Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da Série Única, da 171ª (Centésima Septuagésima Primeira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Boa Esperança do Sul Empreendimentos Imobiliários S.A. (“**Prospecto Definitivo**”).

## 2. LOCAIS DE ACESSO AO PROSPECTO DEFINITIVO E À LÂMINA DA OFERTA

Este Anúncio de Início, o Prospecto Definitivo e a Lâmina da Oferta estão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da CVM e do Coordenador Líder, abaixo indicadas, nos termos do artigo 57, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160.

- **Securizadora**

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

- **Coordenador Líder**

<https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/> (neste *website* clicar em “Renda Fixa”, “Em Andamento” e então selecionar “CRI Almarias – 171ª emissão em Série Única da Virgo Companhia de Securitização [Investidores Qualificados]”; em seguida clicar em “Prospecto”, “Anúncio de Início”, “Lâmina” ou localizar a opção desejada).

- **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 Securitização”, em seguida, no campo “Nome do Certificado”, digitar o código ISIN “BRIMWLCRIIF5”, 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 “Anúncio de Início”).

## 3. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

Foi adotado o rito de registro automático de distribuição, de forma que o registro da Oferta não foi analisado previamente pela CVM, conforme disposto no artigo 26, inciso VIII da Resolução CVM 160.

## 4. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Encontra-se abaixo um cronograma estimado das principais etapas da Oferta dos CRI:

Oferta - CRI		
Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1)</sup>
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM	29/05/2024
2.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM	29/05/2024
3.	Disponibilização do Prospecto e Divulgação deste Anúncio de Início da Oferta dos CRI <sup>(3)</sup>	29/05/2024
4.	Início do Período de Distribuição dos CRI <sup>(2)</sup>	07/06/2024
5.	Encerramento do Período de Distribuição dos CRI	07/06/2024
6.	Data Estimada de Liquidação Financeira dos CRI	10/06/2024
7.	Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento dos CRI <sup>(4)</sup>	25/11/2024

<sup>(1)</sup> Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Devedora, da Emissora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160.

<sup>(2)</sup> Data de início do período de distribuição da respectiva Oferta.

<sup>(3)</sup> Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à cada Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Emissora e do Coordenador Líder, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

<sup>(4)</sup> O anúncio de encerramento de cada Oferta, a ser disponibilizado nos *websites* da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação de Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

## 5. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Nos termos das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, em vigor desde 01 de fevereiro de 2024, os CRI são classificados como: **(i)** “Residencial”, tendo em vista a categoria do(s) Imóvel(is) Destinatário(s); **(ii)** “Concentrado”, tendo em vista que os Créditos Imobiliários que compõem o lastro dos CRI são integralmente devidos pela Devedora; **(iii)** “Apartamentos ou Casas”, uma vez que os imóveis dos quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se em segmento de apartamentos e casas; e **(iv)** “Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida”, uma vez que são lastreados nas Notas Comerciais, observado que a classificação acima indicada foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

**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.**

**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, NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.**

**MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODEM SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, OU COM A CVM.**

São Paulo, 29 de maio de 2024.



COORDENADOR LÍDER

**Guide**<sup>®</sup>  
investimentos

ASSESSOR LEGAL

