

# ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª SÉRIE DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 231ª (DUCENTÉSIMA TRIGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DA

# virgo

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

# mitre

MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 07.882.930/0001-55

Alameda Santos, nº 700, Cerqueira Cesar, CEP 01418-002, São Paulo - SP

Perfazendo o montante total de

## R\$75.000.000,00

(setenta e cinco milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 1ª SÉRIE: BRIMWLCRIK8

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI DA 1ª SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/944

obtido em 10 de dezembro de 2024

Será atribuída classificação de risco definitiva da emissão dos CRI a ser realizada pela Standard and Poor's do Brasil Ltda.

## 1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 728, na categoria “S2”, 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”) sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Securitizadora” ou “Emissora”), em conjunto com a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 (“Coordenador Líder”), e a MONTE BRAVO CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 454, 9º andar, sala 91, Vila Nova Conceição, CEP 04544-051, inscrita no CNPJ sob o nº 50.489.148/0001-00 (“Monte Bravo” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Coordenadores”), e, em conjunto com os Participantes Especiais (conforme definido abaixo), comunicam, nos termos do artigo 59 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), que foi registrada na CVM, em 10 de dezembro de 2024, a oferta pública, sob rito de registro automático, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, de 75.000 (setenta e cinco mil) certificados de recebíveis imobiliários da 1ª Série da 231ª (ducentésima trigésima primeira) emissão da Emissora (“CRI da 1ª Série”), todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário, na data de emissão, qual seja, 10 de dezembro de 2024, de R\$1.000,00 (mil reais) (“Valor Nominal Unitário”), perfazendo o valor total de R\$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) (“Valor Total da Emissão”), a ser realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada, e a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60” e “Oferta”, respectivamente), iniciando, portanto, a partir da presente data, o período de distribuição da Oferta.

MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

• ANÚNCIO DE INÍCIO •



Os CRI da 1ª Série têm como lastro os créditos imobiliários, representados pelas cédulas de crédito imobiliário (“**CCI**”) emitidas nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (três) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, celebrado em 09 de dezembro de 2024 entre a Emissora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (“**Instituição Custodiante**” e “**Escritura de Emissão de CCI**”, respectivamente), oriundos das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 3 (três) séries, da 3ª (terceira) emissão da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. (“**Devedora**” e “**Debêntures**”, respectivamente), emitidas nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 3 (três) Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.*”, celebrado em 09 de dezembro de 2024 entre a Devedora e a Emissora (“**Escritura de Emissão**”). As Debêntures não contam com qualquer garantia fidejussória.

Nos termos do artigo 4º das “*Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA*”, atualmente vigente, conforme emitido pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), os CRI da 1ª Série são classificados como **(i) Categoria:** “Residencial”; **(ii) Concentração:** “Concentrados”; **(iii) Tipo de Segmento:** “Apartamentos ou Casas”; e **(iv) Tipo de Contrato com Lastro:** “Valor Mobiliário Representativo de Dívida. A classificação acima indicada foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

Exceto quando especificamente definidos neste “*Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição da 1ª Série de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 231ª (ducentésima trigésima primeira) Emissão, em 3 (Três) Séries, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.*” (“**Anúncio de Início**”), os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª Série de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 231ª (ducentésima trigésima primeira) Emissão, em 3 (Três) Séries, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.*” (“**Prospecto Definitivo**”) e no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 231ª (Ducentésima Trigésima Primeira) Emissão, em 3 (três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.*”, celebrado em 09 de dezembro de 2024 entre a Securitizadora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (conforme aditado de tempos em tempos, “**Termo de Securitização**”).

Os CRI da 1ª Série são objeto de oferta pública de distribuição, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Total da Emissão, a ser prestada exclusivamente pela Monte Bravo. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI da 1ª Série, tendo em vista que a totalidade dos CRI da 1ª Série ofertados serão colocados sob o regime de garantia firme.

Caso não seja verificado pelos Coordenadores excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de CRI da 1ª Série inicialmente ofertada, será permitida a colocação de CRI da 1ª Série perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e as intenções de investimento enviadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão aceitas.

## 2. OBTENÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO E DA LÂMINA DA OFERTA E MAIORES INFORMAÇÕES

Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, este Anúncio de Início, o Prospecto Definitivo e a Lâmina da Oferta (conforme definido no Prospecto) podem ser obtidos nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores, em meio eletrônico:

### COORDENADORES

#### COORDENADOR LÍDER

<https://www.hedgeinvest.com.br/> (neste *website*, acessar “Institucional”, clicar em “Ofertas Públicas” e clicar em “CRI Mitre” e localizar o documento desejado);

#### MONTE BRAVO

<https://www.montebravo.com.br/> (neste *website*, acessar “Ofertas Públicas”, clicar em “CRI Mitre – Oferta Pública de Distribuição, em 3 séries, da 231ª Emissão da Virgo” e localizar o documento desejado);

## SECURITIZADORA

### VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

<https://emissoes.virgo.inc/> (neste *website*, pesquisar na aba “busca” por “CORP MITRE III”, clicar em “CRI CORP MITRE III” e localizar o documento desejado);

### CVM/B3

<http://www.gov.br/cvm> (neste *website*, clicar no ícone de menu da Comissão de Valores Imobiliários, acessar “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em Regulados CVM (sobre e 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 “Securitizedora” buscar “Virgo Companhia de Securitização”. Em seguida clicar “categoria” e selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e, no campo “Tipo” selecionar o documento desejado e no “Período de Entrega”, inserir o período de 05 de dezembro de 2024 até a data da busca. Localizar o assunto: “Anúncio de Início” e selecionar o “Download” do documento desejado.

## 3. RITO DE REGISTRO DA OFERTA PERANTE A CVM

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, por se tratar de oferta de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada a Investidores Qualificados, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução CVM 160.

A Oferta não foi submetida à análise prévia da ANBIMA ou de qualquer entidade reguladora ou autorreguladora. Contudo, após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (**Anúncio de Encerramento**), a Oferta será objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 15 do “Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e distribuição de Oferta Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários”, expedido pela ANBIMA, conforme em vigor.

## 4. CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1) (3)</sup>
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta dos CRI da 1ª Série na CVM Divulgação do Anúncio de Início relativo à Oferta dos CRI da 1ª Série e do Prospecto Definitivo <sup>(2) (3)</sup>	10/12/2024
2.	Início das apresentações para potenciais investidores ( <i>roadshow</i> )	11/12/2024
3.	Início do Período de Subscrição dos CRI da 1ª Série	18/12/2024
4.	Encerramento do Período de Distribuição dos CRI da 1ª Série	19/12/2024
5.	Data de Início de Liquidação da Oferta dos CRI da 1ª Série	20/12/2024
6.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta dos CRI da 1ª Série <sup>(3)</sup>	Em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início

<sup>(1)</sup> As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, 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. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

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

<sup>(3)</sup> O Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento bem como quaisquer outros anúncios referentes à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

## 5. PARTICIPANTES ESPECIAIS

A seguinte instituição financeira autorizada a operar no mercado de capitais atuará na qualidade de participante especial da Oferta (“**Participantes Especiais**”): **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886.0011-78, credenciada junto a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), e foi convidada a participar da Oferta exclusivamente para o recebimento de reservas, mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição (conforme definido no Prospecto Definitivo), entre o Coordenador Líder e a referida instituição. Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais credenciadas junto à B3 para participar da Oferta, bem como na página da rede mundial de computadores da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)).

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

**OS CRI DA 1ª SÉRIE OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA E DAS DEBÊNTURES, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, REPRESENTADOS PELAS CCI, ORIUNDOS DAS DEBÊNTURES.**

**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 CRI DA 1ª SÉRIE 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.**

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA E/OU DAS DEBÊNTURES, NEM COMO SOBRE OS CRI DA 1ª SÉRIE A SEREM DISTRIBUÍDOS.**

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO DEFINITIVO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI DA 1ª SÉRIE.**

**EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI DA 1ª SÉRIE, CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO “RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA” DO PROSPECTO DEFINITIVO.**

**NOS TERMOS DO ARTIGO 59, PARÁGRAFO 3º, INCISO V DA RESOLUÇÃO CVM 160, INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE A EMISSORA, A OFERTA, OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, A DEVEDORA E OS CRI DA 1ª SÉRIE PODERÃO SER OBTIDAS COM OS COORDENADORES E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, OU COM A CVM.**

São Paulo, 10 de dezembro de 2024.



COORDENADOR LÍDER

**hedge.**  
INVESTMENTS

COORDENADOR

**montebravo**  
Corretora

ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES DA OFERTA

**STOCHE FORBES**  
ADVOGADOS

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

**CESCON**  
**BARRIEU**  
ADVOGADOS

MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

• ANÚNCIO DE INÍCIO •