



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 da 2ª Série de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 231ª (Ducentésima Trigésima Primeira) Emissão, em 3 (Três) Séries da Virgo Companhia de Securitização” (“Prospecto”).

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.

ALERTAS

Risco de	<input checked="" type="checkbox"/> perda do principal	O investimento nos CRI da 2ª Série envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja Seção 4 do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez com relação aos CRI. Para mais informações, veja Seção 4 do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/> dificuldade de entendimento	A Oferta não é adequada aos investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação, incluindo tributários e relativos ao Patrimônio Separado, ou que não tenham acesso à consultoria especializada; ou (ii) não estejam dispostos a correr riscos relacionados à Devedora ou ao seu setor de atuação. Para mais informações, veja 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 Oferta. Há restrições à revenda dos CRI da 2ª Série.	

1. Elementos essenciais da oferta		Mais informações
A. Valor Mobiliário	CRI da 2ª Série.	Seção 2 do Prospecto
a.1) Emissão e série	2ª Série da 231ª (ducentésima trigésima primeira) Emissão.	Seção 2 do Prospecto
a.2) Emissor	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a 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 CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08.	Capa e Seção 2 do Prospecto
B. Oferta		
b.1) Código de negociação proposto	CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 2ª SÉRIE: BRIMWLCRIKW6.	Capa do Prospecto



1. Elementos essenciais da oferta		Mais informações
b.2) Mercado de negociação	B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3	Capa e Seção 2 do Prospecto
b.3) Quantidade ofertada – Lote Base	55.000 (cinquenta e cinco mil) CRI da 2ª Série.	Capa e Seção 2 do Prospecto
b.4) Preço (intervalo)	R\$1.000,00 (mil reais).	Capa e Seção 2 do Prospecto
b.5) Taxa de Remuneração (intervalo)	Remuneração dos CRI da 2ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, “over extra grupo”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no Informativo Diário, disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br) (“ Taxa DI ”), acrescida exponencialmente de sobretaxa (<i>spread</i>) equivalente a 1,99% (um inteiro e noventa e nove centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“ Remuneração dos CRI da 2ª Série ”), sendo a Remuneração dos CRI da 2ª Série calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos desde a Data de Início da Rentabilidade da 2ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.	Capa e Seção 2 do Prospecto
b.6) Montante ofertado dos CRI da 2ª Série (intervalo)	R\$55.000.000 (cinquenta e cinco milhões de reais).	Capa e Seção 2 do Prospecto
b.7) Lote suplementar	Não.	Não aplicável.
b.8) Lote adicional	Não.	Capa e Seção 2 do Prospecto
b.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato?	Não.	Não aplicável.
C. Outras informações		
c.3) Agente Fiduciário	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, Sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91.	Capa do Prospecto



2. Propósito da oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	(i) aquisição de terrenos, construção e/ou reforma de determinados empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo VI do Termo de Securitização (“ Empreendimentos Imobiliários ”), a serem incorridas pela Devedora ou por suas controladas (“ SPEs Investidas ” e “ Destinação de Recursos das Debêntures ”, respectivamente), observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos nos Anexos VI e VII do Termo de Securitização, respectivamente.	Seção 3 do Prospecto

3. Detalhes relevantes sobre o emissor dos valores mobiliários		Mais informações
Informações sobre o lastro		
Tipo de Lastro	Concentrado	Seção 10.3 do prospecto
Principais informações sobre o lastro	<p>Os CRI da 2ª Série têm como lastro os créditos imobiliários, representados pelas cédulas de crédito imobiliário (“CCI”) emitidas nos termos do Escritura de Emissão de CCI, oriundo das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 3 (três) séries, da 3ª (terceira) emissão da Devedora (“Debêntures”), emitidas nos termos da Escritura de Emissão.</p> <p>Emissor da CCI: Securitizadora.</p> <p>Emissor das Debêntures: MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, inscrita no CNPJ sob o nº 07.882.930/0001-65, a qual tem por objeto social (a) a incorporação de empreendimentos imobiliários; (b) a assessoria empresarial; (c) a compra e venda de imóveis; (d) a locação de imóveis próprios ou de terceiros; (e) a administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários ou de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros; e (f) a participação, como sócia, acionista ou quotista, em outras sociedades.</p> <p>Desta forma, há 100% de concentração de lastro na Devedora.</p> <p>As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021, e as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) da Devedora referentes ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2023, encontram-se incorporadas por referência ao Prospecto.</p> <p>As tabelas de capitalização da Devedora, conforme o caso, indicando o resultado das Debêntures nos seus indicadores financeiros (índices de liquidez, índices de atividade, índices de endividamento e índices de lucratividade), constam na Seção 12.4. (Informações Sobre Devedores ou Coobrigados) do Prospecto.</p>	Seções 10 e 12 do Prospecto
Existência de crédito não performado	Não.	Seção 10 do Prospecto



3. Detalhes relevantes sobre o emissor dos valores mobiliários		Mais informações
Informações estatísticas sobre inadimplementos	<p>No período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente, 0,00% (zero por cento) das debêntures securitizadas de sua emissão, 0,00% (zero por cento) dos certificados de recebíveis de sua emissão, 1,01% (um inteiro e um centésimos por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão, e aproximadamente 0,94% (noventa e quatro centésimos por cento) dos certificados de recebíveis do agronegócio de sua emissão, com lastro de emissão de outras empresas (lastro corporativo), foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.</p> <p>As Debêntures foram emitidas em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI da 2ª Série e da Oferta. Nesse sentido, não há informações estatísticas de inadimplemento, perdas ou pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado.</p> <p>Com base nas demonstrações financeiras da Devedora dos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, não houve inadimplementos ou perdas de créditos da mesma natureza dos Créditos Imobiliários. Ainda, a Devedora não realizou, nos últimos 3 (três) anos, o pré-pagamento de créditos da mesma natureza dos Créditos Imobiliários.</p>	Seção 10.6 do Prospecto

Sumário dos principais riscos do devedor e/ou coobrigado e/ou originador (no caso de crédito não performado) responsáveis por mais de 20% do lastro	Probabilidade	Impacto financeiro
Alterações da legislação tributária brasileira poderão aumentar a carga tributária da Devedora, e, conseqüentemente, impactar adversamente os seus resultados operacionais. Algumas dessas medidas podem aumentar as obrigações fiscais totais da Devedora, o que, por sua vez, afetaria adversamente seus resultados operacionais, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input checked="" type="checkbox"/> Menor
A Devedora está sujeita à extensa legislação ambiental e se a Devedora ou suas controladas não observarem a regulamentação aplicável ou ficarem sujeitas a regulamentação mais rigorosa, os negócios da Devedora podem ser prejudicados. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado.	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input checked="" type="checkbox"/> Menor
Os ativos da Devedora estão concentrados em determinadas áreas e uma desaceleração econômica pode ter efeito adverso relevante nos seus resultados operacionais e condição financeira, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar as Debêntures. Nesse caso, o fluxo de pagamento dos CRI pode ser adversamente afetado.	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input checked="" type="checkbox"/> Menor
Os imóveis de propriedade da Devedora, controladas ou coligadas, podem ser desapropriados, e o valor a ser apurado em perícia para pagamento de indenização decorrente da expropriação pode ser inferior ao valor de mercado do imóvel, o que afetaria adversamente a sua situação financeira e os resultados das suas operações.	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input checked="" type="checkbox"/> Menor
O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial e brasileira, impactando o valor das ações de emissão da Devedora, o que poderá afetar sua capacidade de pagar as Debêntures.	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input checked="" type="checkbox"/> Menor



4. Principais informações sobre o valor mobiliário		Mais informações
Informações sobre o valor mobiliário		
Principais características	Os CRI da 2ª Série serão emitidos pela Securitizadora, nos termos da Resolução CVM 60, da Resolução CVM 160 e da Lei 14.430, e serão lastreados em Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de CCI, oriundo das Debêntures.	Capa e Seção 2 do Prospecto
Vencimento/Prazo	CRI da 2ª Série: prazo de vencimento de 1.821 (mil oitocentos e vinte e um) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 05 de dezembro de 2029.	Seção 2 do Prospecto
Remuneração	Remuneração dos CRI da 2ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (<i>spread</i>) equivalente a 1,99% (um inteiro e noventa e nove centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo a Remuneração dos CRI da 2ª Série calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos desde a Data de Início da Rentabilidade da 2ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da 2ª Série imediatamente anterior, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.	Seção 2 do Prospecto
Amortização/Juros	Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI ou dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário) dos CRI da 2ª Série será amortizado pela Emissora em 3 (três) parcelas anuais e consecutivas, conforme cronograma de pagamentos constante do Anexo II do Termo de Securitização (" Data de Amortização dos CRI da 2ª Série "). Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série serão calculados de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização.	Seção 2 do Prospecto
Duration	CRI da 2ª série: aproximadamente 2,98 anos ⁽¹⁾ ⁽²⁾ . (1) Valores considerando a integralização dos CRI da 2ª Série na data prevista no cronograma da Oferta. (2) Valores calculados em 06/01/2024 considerando a Remuneração dos CRI da 2ª Série.	Seção 2 do Prospecto
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	Sim, (i) caso ocorra um Resgate Facultativo Antecipado por Mudança de Tributo; (ii) caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de um Evento de Inadimplemento; (iii) indisponibilidade da Taxa DI; e/ou (iv) caso ocorra um Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da 2ª Série.	Seção 4 e 10.9 do Prospecto



4. Principais informações sobre o valor mobiliário		Mais informações
Informações sobre o valor mobiliário		
Condições de recompra antecipada	Há possibilidade de pré-pagamento em caso de ocorrência de Resgate Facultativo Antecipado por Mudança de Tributo, Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da 2ª Série, Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da 2ª Série e Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da 2ª Série.	Seção 10.8 do Prospecto
Condições de vencimento antecipado	Os CRI da 2ª Série poderão ser objeto de resgate antecipado em caso de vencimento antecipado das Debêntures, em decorrência de um Evento de Inadimplemento, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.	Seção 10 do Prospecto
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Permitida a revenda a investidores qualificados. <input type="checkbox"/> Revenda ao público em geral. <input type="checkbox"/> Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais. <input type="checkbox"/> Não há restrições à revenda.	Seção 7 do Prospecto
Formador de mercado	Nos termos do artigo 7º, inciso IV do Código ANBIMA, os Coordenadores recomendaram, por meio do Contrato de Distribuição, à Emissora e à Devedora, a contratação da instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério da Emissora e da Devedora, e tem por finalidade fomentar a liquidez dos CRI da 2ª Série no mercado secundário. A Emissora e a Devedora optaram por não contratar formador de mercado.	Seção 8.6 do Prospecto
Garantias (se houver)		
Garantia	Os CRI da 2ª Série e as Debêntures não contarão com quaisquer garantias.	Seção 9.2 do Prospecto
Classificação de risco (se houver)		
Agência de Classificação de Risco	Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 201, conjuntos 181 e 182, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40.	Capa do Prospecto
Classificação de Risco	Classificação de risco definitiva da emissão dos CRI da 2ª Série realizada pela Standard and Poor's do Brasil Ltda. em 12 de dezembro de 2024: "brA+(sf)".	Capa do Prospecto



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 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	Não aplicável.	Não aplicável
Qual o valor mínimo para investimento?	R\$1.000,00 (mil reais).	Seção 2 do Prospecto
Como participar da oferta?	Os Investidor, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, poderá enviar seu pedido de subscrição a uma Instituição Participante da Oferta, durante o período indicado no Prospecto.	Seção 8 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Não haverá rateio, considerando que a colocação será por ordem de chegada. Atingido o Valor Total da Oferta, pedidos de subscrição adicionais não serão aceitos.	Seção 8 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Não aplicável, considerando que não haverá rateio. Os CRI da 2ª Série alocados serão informados pelos Coordenadores, por meio dos endereços eletrônicos, telefone ou correspondência.	Seção 8 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nas hipóteses previstas na seção 7.3. do Prospecto (Eventual Modificação da Oferta).	Seção 7 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IRRF isento para pessoa física. Nos demais casos, segue regras de título de renda fixa, observadas regras por tipo de investidor. IOF à alíquota zero.	Seção 2 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. https://www.hedgeinvest.com.br/ (neste <i>website</i>, acessar "Institucional", clicar em "Ofertas Pública" e clicar em "CRI Mitre" e localizar o documento desejado);</p> <p>MONTE BRAVO CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. https://www.montebravo.com.br/ (neste <i>website</i>, acessar "Ofertas Públicas", clicar em "CRI Mitre – Oferta Pública de Distribuição, em até 3 séries, da 231ª Emissão da Virgo" e localizar o documento desejado);</p> <p>SECURITIZADORA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO Site: https://emissoes.virgo.incl/ (neste <i>website</i>, pesquisar na aba "busca" por "CORP MITRE III", clicar em "CRI CORP MITRE III" e localizar o documento desejado);</p> <p>FUNDOS NET (CVM/B3) https://www.gov.br/cvm (neste <i>website</i>, na seção "Principais Consultas" selecionar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Companhias", posteriormente</p>	Seção 16 do Prospecto



5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta		Mais informações
Participação na oferta		
	<p>clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)” e, na página seguinte clicar “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar em “EXIBIR FILTROS”, selecionar em “Tipo de Certificado” “Informações da Securitizadora” e na aba “Securitizadora” buscar “ISEC CRI Emissão 231 Série(s)”. Em seguida, preencher no campo “Período de Entrega de:” a data requerida, e preencher no campo “Período de Entrega Até:” a data da consulta. Em seguida, clicar em “consultar”. Procure pelo Documento que será consultado. Na coluna “Ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”) e, em seguida, clicar em “Salvar em PDF”. Certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em “Gerar PDF” para fazer o download.</p>	
Quem são os coordenadores da oferta?	<p>HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. MONTE BRAVO CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</p>	Capa do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	Poderão ser convidadas a participar da Oferta instituições financeiras, na qualidade de Participantes Especiais, a serem identificadas no Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.	Seção 8 do Prospecto
Procedimento de colocação	<input type="checkbox"/> Melhores esforços <input checked="" type="checkbox"/> Garantia Firme <input type="checkbox"/> Compromisso de Subscrição	Seção 8 do Prospecto

Calendário		
Qual o período de reservas?	O Período de Subscrição ocorrerá entre 22/01/2025 e 29/01/2025.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	Não aplicável, considerando que não há procedimento de <i>bookbuilding</i> .	Seção 5 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	Não aplicável, considerando que não haverá rateio. Serão seguidos os Critérios de Colocação da Oferta (conforme definido no Prospecto).	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	Início em 30/01/2025.	Seção 5 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	30/01/2025.	Seção 5 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Dia útil seguinte à divulgação do Anúncio de Encerramento (apenas Investidores Profissionais e Qualificados).	Seção 5 do Prospecto

