

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DAS 511ª E 512ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO, DA

virgo

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Securitizadora

CNPJ nº 08.769.451/0001-08 | NIRE 35300157648

Rua Hungria, Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-030, São Paulo - SP

no montante total de

R\$ 105.000.000,00

(cento e cinco milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI 511ª SÉRIE: "BRIMWLCRINQ2"; E

CÓDIGO ISIN DOS CRI 512ª SÉRIE: "BRIMWLCRINRO"

NÃO FOI CONTRATADA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PARA A EMISSÃO DOS CRI

Registro Automático da Oferta CRI 511ª Série na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/384, realizado em 04 DE JULHO DE 2025

Registro Automático da Oferta CRI 512ª Série na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/385, realizado em 04 DE JULHO DE 2025

1. VALOR MOBILIÁRIO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

Lastreados em créditos imobiliários decorrentes de (i) 35.000 notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, emitidas em série única, para colocação privada, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), objeto da 1ª (primeira) emissão da **UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 13º andar, conjunto 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 33.518.766/0001-11, emitidas no âmbito da 511ª série ("Notas Comerciais 1" e "Devedora 1", respectivamente); e (ii) 70.000 notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantia real, emitidas em série única, para colocação privada, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), objeto da 10ª (décima) emissão da **GAFISA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.545.826/0001-07, emitidas no âmbito da 512ª série ("Notas Comerciais 2" e "Devedora 2", respectivamente), totalizando o valor total de emissão de R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), os quais compreendem, sem limitar, a obrigação de pagamento pelas Devedoras do valor nominal unitário das Notas Comerciais acrescido dos juros remuneratórios, devidos nos termos do "Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real, sob Forma Escritural" celebrado em 24 de junho de 2025 ("Escritura de Emissão de CCI"), bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelas Devedoras por força das Notas Comerciais, incluindo, também sem limitar, a totalidade dos respectivos acessórios tais como, prêmios, encargos moratórios, multas compensatórias e não compensatórias, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à emissão das Notas Comerciais, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021, em conjunto com o artigo 22º da Lei nº 14.430.

OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-904, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25 ("Coordenador Líder") em conjunto com a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/MF Sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora" ou "Securitizadora"), por meio do presente anúncio ("Anúncio de Início"), comunica o início da distribuição pública de 105.000 (cento e cinco mil) certificados de recebíveis imobiliários das 511ª e 512ª séries da 4ª emissão da Emissora ("CRI") todos nominativos e escriturais, perfazendo o montante total de R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), lastreados em créditos imobiliários devidos pelas Devedoras, sendo (i) R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) relativos à 511ª Série; e (ii) R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) relativos a 512ª Série ("Oferta"). Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), e a sua distribuição será realizada sob rito automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b" da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160").

UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

• ANÚNCIO DE INÍCIO •

2. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM, Divulgação do Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta	27 de junho de 2025
2	Início das Apresentações para Potenciais Investidores (<i>Roadshow</i>)	27 de junho de 2025
3	Início do Primeiro Período de Reservas	4 de julho de 2025
4	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM, bem como Divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo ^{(2) (3)}	4 de julho de 2025
5	Encerramento do Primeiro Período de Reservas ^{(4) (5)}	7 de julho de 2025
6	Primeira Data de Liquidação financeira dos CRI	7 de julho de 2025
7	Data Limite para divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	Em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Emissora e do Coordenador Líder da Oferta. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da 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. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

⁽²⁾ Data de Início do período de distribuição da Oferta.

⁽³⁾ O Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento da Oferta, 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.

⁽⁴⁾ A Oferta poderá contar com outros períodos de subscrição e Datas de Liquidação, os quais serão informados pelo Coordenador Líder aos Investidores, observada a Data Limite para divulgação do Anúncio de Encerramento.

⁽⁵⁾ Nos termos do artigo 59, §4º, da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado desde a divulgação do Aviso ao Mercado.

Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Emissora e do Coordenador Líder da Oferta. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da 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. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuídos no “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 511ª e 512ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Securitizadora, lastreados em créditos imobiliários devidos pela UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e da GAFISA S.A.*”

Para mais informações sobre a classificação de risco dos CRI, veja o item 2.6 da Seção “2. Principais características da Oferta” e a Seção “4. Fatores de Risco - Risco de não cumprimento de Condições Precedentes e o consequente cancelamento da Oferta”, do Prospecto Definitivo.

Para mais informações sobre os efeitos de eventual modificação da Oferta, veja o item 7.3 da Seção “7. Restrições a direito de investidores no contexto da Oferta”, do Prospecto Definitivo.

3. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

A Oferta foi registrada automaticamente perante a CVM em 04 de julho de 2025:

CRI 511ª Série: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/384

CRI 512ª Série: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/385

4. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Anúncio de Início, do Prospecto Definitivo, da Lâmina, ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização deste Anúncio de Início, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

Emissora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

At.: Departamento de Gestão / Atendimento

Telefone: (11) 3320-7474

Correio Eletrônico: atendimento@virgo.inc

Website: <https://virgo.inc/> (neste *website*, acessar “Investidores”, depois acessar “Acesse aqui”, realizar o login, acessar a página de “Emissões”, digitar no campo de busca “InvertIII”, acessar a página da emissão, localizar os documentos desejados e clicar em “Download”).



Coordenador Líder:

OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-904, São Paulo - SP

At.: Gustavo Tonetti

Telefone: (11) 3513 3100

E-mail: coordenadorlider@oslodtvm.com

Website: <https://www.oslodtvm.com/> (neste *website*, clicar em “Áreas de Atuação”, em seguida clicar em “Distribuição”, selecionar a “511ª e 512ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Upcon 33 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e pela Gafisa S.A.”, localizar os “Anexos” e clicar no documento desejado).

CVM:

Rua Sete de Setembro, nº 111, Rio de Janeiro - RJ; ou Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo - SP

Website: www.gov.br/cvm (neste *website*, acessar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, posteriormente clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)” e, na página seguinte clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”, clicar em “EXIBIR FILTROS”, selecionar em “Tipo de Certificado” “CRI” e na aba “Securitizadora” buscar “Virgo Securitizadora”. Em seguida, no campo “categoria” selecionar o documento desejado e selecionar “Período” no campo “Período de Entrega”, e posteriormente preencher no campo “de:” a data requerida, e preencher no campo “até:” a data da consulta. Em seguida, clicar em “consultar”. Procure pelo documento desejado 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).

B3:

Praça Antônio Prado, nº 48, bairro Centro, CEP 01010-901, São Paulo - SP

Website: <http://www.b3.com.br> (neste *website*, acessar “Produtos e Serviços” e, no item “Negociação”, selecionar “Renda Fixa”; em seguida, selecionar “Títulos Privados” e acessar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”; após, na aba “Sobre os CRI”, selecionar “Prospectos”, no campo “Título”, inserir “Virgo” e buscar pelo documento desejado).

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 OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI.

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DAS NOTAS COMERCIAIS QUE COMPÕEM O LASTRO DOS CRI, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORRENTES DAS REFERIDAS NOTAS COMERCIAIS. OS CRI ESTÃO SUJEITOS À RESTRIÇÕES À NEGOCIAÇÃO, CONFORME DESCRITO NO PROSPECTO DEFINITIVO.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO DEFINITIVO, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A EMISSORA, A DEVEDORA, OS CRI E OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PODERÃO SER OBTIDOS NO PROSPECTO DEFINITIVO, JUNTO À EMISSORA E ÀS INSTITUCIONAIS PARTICIPANTES DA OFERTA E NA SEDE DA CVM.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO DEFINITIVO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO 7.1 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

A data deste Anúncio de Início é 04 de julho de 2025.



COORDENADOR LÍDER DA OFERTA



ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA

ASSESSOR JURÍDICO DAS DEVEDORAS



UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

• ANÚNCIO DE INÍCIO •