

LÂMINA DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO

DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE, DA 286ª (DUCENTÉSIMA OCTOGÉSIMA SEXTA) 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, São Paulo, SP

lastreados em créditos imobiliários devidos pela

CNL 27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Sociedade Limitada

CNPJ/MF nº 44.058.180/0001-38

Avenida Cauaxi, nº 350, 20º andar, Sala 2.001 B, Edifício Cauaxi Empresarial, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06454-020, Barueri, SP

Código ISIN dos CRI: BRIMWLCRINZ3

Registro da Oferta: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/381

Processo CVM Nº SRE/2024/2025

Conteúdo da lâmina de oferta de valores mobiliários representativos de operações de securitização emitidos por companhia securitizadora, conforme artigo 23 da Resolução nº 160, de 2022.

Exceto se expressamente indicado nesta lâmina palavras e expressões em maiúsculas, não definidas nesta lâmina, terão o significado previsto no “Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª primeira) Série, da 286ª (ducentésima octogésima sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda.” (“Prospecto”).

Informações Essenciais - Oferta Primária de CRI

Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Prospecto, principalmente a seção relativa aos Fatores de Risco.

ALERTAS

Risco de	<input checked="" type="checkbox"/> perda do principal.
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez.
	<input checked="" type="checkbox"/> dificuldade de entendimento.
	<input checked="" type="checkbox"/> operação estruturada.
	<input checked="" type="checkbox"/> prejuízos decorrentes de erros operacionais.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do Prospecto, nem dos Documentos da Operação. Há restrições à revenda dos CRI.

1. Elementos Essenciais da Oferta

Mais Informações

A. Valor mobiliário	<input type="checkbox"/> CRA / <input checked="" type="checkbox"/> CRI.	Capa e Seção 2.1
a.1) Emissão e série	286ª emissão, primeira série.	Capa e Seção 2.1
a.2) Ofertante/Emissor	Nome: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO CNPJ/MF: 08.769.451/0001-08	Capa e Seção 2.2

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
B. Oferta		
b.1) Código de negociação proposto	<input checked="" type="checkbox"/> código / <input type="checkbox"/> N/A.	Capa e Seção 2.6
b.2) Mercado de negociação	<input checked="" type="checkbox"/> B3 / <input checked="" type="checkbox"/> CETIP21 / <input type="checkbox"/> não será negociado em mercado organizado.	Seção 2.6
b.3) Quantidade ofertada - lote base	63.000 (sessenta e três mil) CRI da 1ª série ("CRI").	Seção 2.6
b.4) Preço (intervalo)	R\$ 1.000,00 (mil reais).	Seção 2.6
b.5) Taxa de remuneração (intervalo)	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa da 2,81% (dois inteiros e oitenta e um centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.	Seção 2.6
b.6) Montante ofertado (=b.1.3*b.1.4) (intervalo)	R\$ 63.000.000,00 (sessenta e três milhões de reais).	Capa e Seção 2.5
Montante Mínimo	R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).	Seção 2.1
b.7) Lote suplementar	Não.	N/A
b.8) Lote adicional	Não.	Seção 2.6
b.9) Título classificado como "verde", "social", "sustentável" ou correlato?	Não.	Seção 3.5
C. Outras informações		
c.1) Agente Fiduciário	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	Capa e Seção 16.5

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos líquidos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para integralização das Notas, descontadas as retenções. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da emissão das Notas serão integral e exclusivamente utilizados para custeio das despesas imobiliárias relacionadas ao empreendimento imobiliário desenvolvido nos Imóvel(is) Destinatário(s) pela Devedora.	Seção 3

3. Detalhes Relevantes sobre o Emissor dos Valores Mobiliários		Mais Informações
Informações sobre o lastro		
Tipo de Lastro	Concentrado.	Seção 10.3
Principais informações sobre o lastro	O lastro é integralmente concentrado na CNL 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda. , sociedade com sede na Avenida Cauaxi, nº 350, 20º andar, Sala 2.001 B, Edifício Cauaxi Empresarial, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06454-020, Barueri, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 44.058.180/0001-38	Seção 10.1

3. Detalhes Relevantes sobre o Emissor dos Valores Mobiliários		Mais Informações
Informações sobre o lastro		
	<p>(“Devedora”), representados em sua integralidade pelas Notas emitidas pela Devedora e subscritas e integralizadas pela Securitizadora, as quais são caracterizadas como direitos creditórios imobiliários em função de sua destinação.</p> <p>O lastro é concentrado, uma vez que 100% (cem por cento) ou seja, mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos única e exclusivamente pela Devedora.</p>	
Existência de crédito não performado	Não.	N/A
Informações estatísticas sobre inadimplementos	<p>A Devedora emitiu as Notas em favor da Securitizadora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Nesse sentido, não existem na presente data, informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.</p> <p>A Emissora indica que pôde verificar que, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, pôde verificar que, aproximadamente, 0,00% (zero por cento) dos CR de sua emissão, 6,25% (seis por cento e vinte e cinco centésimos) dos CRI de sua emissão, e aproximadamente 11,61% (onze inteiros e sessenta e um centésimos por cento) dos CRA 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>	Seção 10.6

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
<p>Concentração</p> <p>Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>Capacidade da Devedora e de Garantidores de honrar suas obrigações</p> <p>A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora ou dos Garantidores de honrar com as suas obrigações, cujas obrigações assumidas por eles poderão comprometer com o cumprimento de suas obrigações no âmbito da Operação.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>Insuficiência das Garantias</p> <p>No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Securitizadora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI.</p>	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

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
<p>Discussões Judiciais</p> <p>A Devedora pode, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução do Termo de Emissão e das Garantias, que podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, e, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança das Notas e das Garantias.</p>	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>Amortização extraordinária ou resgate antecipado</p> <p>O pré-pagamento parcial ou total dos CRI, pode gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre o valor mobiliário		
Principais características	Os CRI são nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão dos CRI, serão emitidos pela Emissora nos termos da Resolução CVM 60, Resolução CVM 160 e da Lei 14.430, e serão lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Devedora.	Seção 2.6
Vencimento/Prazo	A data de vencimento dos CRI será em 27 de junho de 2030, tendo prazo de duração de 1.827 (mil, oitocentos e vinte e sete) dias corridos, ressalvados os eventos de liquidação do patrimônio separado e as hipóteses de resgate antecipado dos CRI.	Seção 2.6
Remuneração	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,81% (dois inteiros e oitenta e um centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI.	Seção 2.6
Amortização/Juros	Os juros dos CRI serão pagos, a partir da data de emissão dos CRI, nas datas indicadas no Anexo “Cronograma de Pagamentos” do Termo de Securitização. A amortização do saldo do valor nominal unitário dos CRI ocorrerá nas datas indicadas no Anexo “Cronograma de Pagamentos” do Termo de Securitização.	Seção 2.6
<i>Duration</i>	2,86 anos.	N/A
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	Haverá o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos do disposto no Termo de Securitização.	Seção 2.6
Condições de recompra antecipada	Nos termos previstos no Termo de Emissão, a Devedora poderá, a qualquer momento a partir da primeira data de integralização dos CRI (inclusive), realizar a amortização extraordinária facultativa ou o resgate antecipado facultativo das Notas.	Seção 2.6
Condições de vencimento antecipado	Os eventos que podem ensejar um Evento de Vencimento Antecipado não automático das Notas, conforme previstos na Cláusulas 9.1. no Termo de Emissão gerarão a obrigação de resgate antecipado obrigatório dos CRI.	Seção 2.6

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre o valor mobiliário		
Restrições à livre negociação	<input checked="" type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores qualificados e investidores profissionais. <input type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos 6 (seis) meses do final da respectiva oferta. <input type="checkbox"/> Parcelas com lock-up em ofertas destinadas a investidores não profissionais. <input type="checkbox"/> Não há restrições à revenda.	Seção 7.1
Formador de mercado	Não foi contratado formador de mercado.	Seção 8.6
Garantias		
Aval	Sem prejuízo de outras garantias prestadas no âmbito do Termo de Emissão, o cumprimento integral e pontual das obrigações assumidas pela Devedora e pelos Garantidores no âmbito do Termo de Emissão será garantido pelo Aval, sendo que o(s) Avalista(s) compareceu(ram) no Termo de Emissão na condição de avalista(s) e responsável(is) de forma solidária com relação a todas as obrigações assumidas pela Devedora para com a Emissora nos termos do Termo de Emissão.	Seção 2.6
Alienação Fiduciária de Imóveis	Sem prejuízo de outras garantias prestadas no âmbito do Termo de Emissão, o cumprimento integral e pontual das obrigações assumidas pela Devedora e pelos Garantidores no âmbito do Termo de Emissão será garantido pela Alienação Fiduciária de Imóveis, constituída por meio do Contrato de AFI.	Seção 2.6
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	Sem prejuízo de outras garantias prestadas no âmbito do Termo de Emissão, o cumprimento integral e pontual das obrigações assumidas pela Devedora e pelos Garantidores no âmbito do Termo de Emissão será garantido pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, constituída por meio do Contrato de CF.	Seção 2.6
Alienação Fiduciária de Participações	Sem prejuízo de outras garantias prestadas no âmbito do Termo de Emissão, o cumprimento integral e pontual das obrigações assumidas pela Devedora e pelos Garantidores no âmbito do Termo de Emissão será garantido pela Alienação Fiduciária de Participações, constituída por meio do Contrato de AFP.	Seção 2.6
Fundos	Sem prejuízo de outras garantias prestadas no âmbito do Termo de Emissão, será constituída, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e o Fundo de Obras.	Seção 2.6
Classificação de risco		
Agência de Classificação de Risco	N/A.	Seção 2.6
Classificação de Risco	N/A.	Seção 2.6

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 2.4
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	N/A.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	Não haverá a fixação de lotes mínimos ou máximos.	Seção 8.8
Como participar da oferta?	A partir da data de divulgação do Anúncio de Início da oferta dos CRI, os Investidores deverão assinar o boletim de subscrição dos CRI junto ao Coordenador Líder durante o Período de Distribuição.	Seção 2.1
Como será feito o rateio?	N/A.	N/A
Como poderei saber o resultado do rateio?	N/A.	N/A
O ofertante pode desistir da oferta?	Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a SRE poderá suspender ou cancelar a Oferta. A Emissora não pode desistir da Oferta.	Seção 7.3
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	Os CRI possuem como benefício a isenção da cobrança de Imposto sobre Operações de Câmbio para pessoas físicas e jurídicas, bem como isenção do IRPF.	Seção 2.6
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>Coordenador Líder: https://www.oslodtvm.com/ (neste <i>website</i>, clicar em “Áreas de Atuação”, em seguida clicar em “Distribuição”, selecionar a “CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 286ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO”, localizar os “Anexos” e clicar no documento desejado).</p> <p>Emissora: https://emissoes.virgo.inc/ (neste <i>website</i>, no lado direito da página, no campo “Filtros” clicar em “Código IF” E NO CAMPO “Pesquisar” digitar “25F8630698” no campo de busca, localizar a página referente à oferta, clicar na oferta e depois em “Documentos da Operação”).</p> <p>CVM: http://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> 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 “BRIMWLCRINZ3”, 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 documento desejado).</p>	Seção 16.8

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Quem são os coordenadores da oferta?	OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	Seção 16.2
Outras instituições participantes da distribuição	A Oferta não contará com a participação de outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários.	Seção 2.1
Procedimento de colocação	<input checked="" type="checkbox"/> Melhores esforços. <input type="checkbox"/> Garantia Firme. <input type="checkbox"/> Compromisso de Subscrição.	Seção 8.4
Calendário		
Qual a data da fixação de preços?	N/A.	N/A
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	N/A.	N/A
Qual o período de reservas?	N/A.	N/A
Calendário da oferta dos CRI		
Qual a data estimada da liquidação da Oferta dos CRI?	10 de julho de 2025.	Seção 5
Quando receberei a confirmação da compra dos CRI?	Até 06 de janeiro de 2026.	Seção 5
Quando poderei negociar os CRI?	Os CRI poderão ser livremente negociados entre investidores profissionais e qualificados a partir do 1º Dia Útil seguinte à data de liquidação, sendo certo que os CRI não poderão ser vendidos 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.	Seção 7.1

