

# AVISO AO MERCADO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 290ª (DUCENTÉSIMA NONAGÉSIMA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA



**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

CNPJ nº 08.769.451/0001-08 | NIRE 35.300.340.949

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 CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA**



**BRASIL TERRENOS HOLDING S.A.**

CNPJ nº 20.961.867/0001-10 | NIRE 52.300.049.687 | Companhia Fechada

Avenida 136, nº 761, Condomínio Nasa Business Style, Quadra F-44, Lote 02, bairro Setor Sul,

CEP 74093-250, Goiânia - GO

**NO MONTANTE TOTAL DE, INICIALMENTE,**

**R\$ 700.000.000,00**

(setecentos milhões de reais)

**Código ISIN dos CRI 1ª Série: BRIMWLCRIO61**

**Código ISIN dos CRI 2ª Série: BRIMWLCRIO79**

**Código ISIN dos CRI 3ª Série: BRIMWLCRIO87**

**Classificação de Risco Preliminar dos CRI (Rating) atribuída pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda.: "brAA+ (sf)".**

*Esta classificação foi realizada em 24 de julho de 2025, estando as características deste papel sujeitas a alterações.*

**Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: devedor único.**

## 1. VALOR MOBILIÁRIO E IDENTIFICAÇÃO DA OFERTANTE

1.1. Nos termos do disposto no artigo 57 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), e da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 44"), a **Virgo Companhia de Securitização**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora"), em conjunto com a **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder"), o **ABC Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 33.817.677/0001-76 ("ABC"), o **Banco Bradesco BBI S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 ("Bradesco BBI") e o **Itaú BBA Assessoria Financeira S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 ("Itaú BBA", quando denominado em conjunto com o Coordenador Líder, o ABC e o Bradesco BBI, os "Coordenadores"), vêm a público **COMUNICAR** que, a partir da presente data, encontra-se a mercado a oferta pública de distribuição de, inicialmente, 700.000 (setecentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, da 290ª (ducentésima nonagésima) emissão da Securitizadora, de classe única, em até 3 (três) séries ("CRI"), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão, qual seja, 15 de agosto de 2025 ("Data de Emissão"), R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), observado que o valor inicialmente ofertado poderá ser aumentado em função do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido), cujos CRI, caso emitidos, serão distribuídos sob regime de melhores esforços ("Oferta"), sendo certo que será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, sem lotes mínimos ou máximos, para verificar e definir, com a Devedora (conforme abaixo definida), (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Notas Comerciais, conforme Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido no Prospecto Preliminar), observado que qualquer uma das séries das Notas Comerciais poderá ser cancelada; (ii) a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Notas Comerciais a ser alocada em cada série da emissão

das Notas Comerciais; **(iii)** o valor total da emissão dos CRI e, consequentemente, o valor total da emissão das Notas Comerciais, tendo em vista a possibilidade de exercício parcial ou o não exercício da Opção de Lote Adicional dos CRI; e **(iv)** a taxa final da Remuneração dos CRI, e, consequentemente, a taxa final da remuneração das Notas Comerciais (“**Procedimento de Bookbuilding**”).

**1.2.** Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a Securitizadora, em conjunto com os Coordenadores e com a Devedora, poderá aumentar em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, correspondendo a um aumento de até 175.000 (cento e setenta e cinco mil) CRI, em virtude do exercício, total ou parcial, da opção de lote adicional, isto é, em até R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais), totalizando, na Data de Emissão, o montante de até R\$ 875.000.000,00 (oitocentos e setenta e cinco milhões reais) (“**Opção de Lote Adicional**”), sendo que a quantidade dos CRI serão definidas conforme demanda pelos CRI de cada série, apurado em Procedimento de *Bookbuilding*.

**1.3.** Os CRI oriundos do eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores. **No âmbito da Oferta não será permitida distribuição parcial.**

**1.4.** Os CRI são lastreados em créditos imobiliários, os quais são **(i)** representados pela 7ª (sétima) emissão de notas comerciais escriturais, em 3 (três) séries, para colocação privada da **Brasil Terrenos Holding S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 20.961.867/0001-10 (“**Devedora**”), da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, na forma de aval, outorgada pela **MCP Holding Administração de Ativos Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 17.819.216/0001-86 (“**MCP Holding**”) e a **SGPenna Participação, Administração e Investimentos Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 11.548.917/0001-41 (“**SG Penna**”, quando denominada em conjunto com a MCP Holding, as “**Avalistas**”), subscritas diretamente pela Securitizadora, para vinculação aos CRI (“**Créditos Imobiliários**”), nos termos previstos no “*Termo da 7ª (Sétima) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Brasil Terrenos Holding S.A.*”, celebrado em 23 de julho de 2025, entre a Devedora, a Securitizadora e os Avalistas (“**Termo de Emissão**”); e **(ii)** representados por 3 (três) cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real imobiliária (“**CCI**”), emitida pela Securitizadora por meio do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*”, celebrado em 23 de julho de 2025 entre a Securitizadora e a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“**Instituição Custodiante**”), de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada. Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, como devedor único.

**1.5.** A Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 290ª (Ducentésima Nonagésima) Emissão, em 3 (três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Brasil Terrenos Holding S.A.*” (“**Termo de Securitização**”), celebrado em 23 de julho de 2025, entre a Securitizadora e a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“**Agente Fiduciário**”), a ser aditado após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

**1.6.** Exceto quando especificamente definidos neste Aviso ao Mercado os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 290ª (Ducentésima Nonagésima) Emissão, em até 3 (três) Séries, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Brasil Terrenos Holding S.A.*” (“**Prospecto Preliminar**”).

**1.7. CLASSIFICAÇÃO ANBIMA DOS CRI:** Nos termos do artigo 4º do “Anexo Complementar IX - Classificação de CRI e de CRA” das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, os CRI são classificados como “Corporativo”, “Concentrado”, “Loteamento” e “Cédulas de crédito bancário ou Valores Mobiliários Representativos de Dívidas”. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

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

**2.1.** A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática por se tratar de oferta pública de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada a investidores qualificados, assim definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Investidores Qualificados**”), sendo, portanto, obrigatória mediante a utilização de Prospecto Preliminar e Lâmina da Oferta (conforme abaixo definido) no processo de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” e do artigo 27, da Resolução CVM 160.

**2.2.** Ainda, a Oferta não será objeto de análise prévia pela ANBIMA ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora. Contudo, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA, conforme o “*Código de Ofertas Públicas*” e as “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*”, conforme em vigor.

## 3. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

**3.1.** Foi requerido o registro automático de distribuição da Oferta em 24 de julho de 2025.

## 4. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

4.1. Encontra-se abaixo o cronograma estimado das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático de distribuição da Oferta:

Nº	Evento <sup>(1)</sup>	Data prevista <sup>(2)(3)</sup>
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM. Divulgação deste Aviso ao Mercado. Disponibilização da Lâmina da Oferta. Disponibilização do Prospecto Preliminar.	24/07/2025
2.	Início das apresentações para potenciais Investidores ( <i>roadshow</i> ).	25/07/2025
3.	Início do Período de Reserva.	31/07/2025
4.	Encerramento do Período de Reserva.	25/08/2025
5.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	26/08/2025
6.	Comunicado ao Mercado do Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	27/08/2025
7.	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM. Divulgação do Anúncio de Início. Disponibilização do Prospecto Definitivo.	28/08/2025
8.	Procedimento de Alocação. Liquidação dos CRI.	29/08/2025
9.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento.	Em até 180 dias da divulgação do Anúncio de Início

<sup>(1)</sup> Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Securitizadora e dos Coordenadores, nos termos previstos neste Aviso ao Mercado. O Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início e o 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.

<sup>(2)</sup> As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, prorrogações, suspensões, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Devedora, da Securitizadora e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada 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.

<sup>(3)</sup> Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

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 Preliminar.

## 5. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

5.1. Os investidores que desejarem obter exemplar deste Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar, da “*Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 290ª (Ducentésima Nonagésima) Emissão, em até 3 (três) Séries, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Brasil Terrenos Holding S.A.*” (“**Lâmina da Oferta**”), ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização deste Aviso ao Mercado, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Securitizadora, dos Coordenadores, da CVM e da **B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”)**, conforme abaixo indicados:

- **Securitizadora:** [www.virgo.inc](http://www.virgo.inc) (neste *website*, no final da página à esquerda, clicar em “Regulatório”, selecionar “Emissões” e em seguida localizar o documento desejado).

- **Coordenadores**

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website*, na aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Ofertas públicas”, em seguida clicar em “CRI Brasil Terrenos - Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 290ª (Ducentésima Nonagésima) Emissão, em até 3 (três) Séries, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Brasil Terrenos Holding S.A.” e, então, clicar no documento desejado).

**ABC BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** <https://www.abcbrasil.com.br/abc-corporate/investment-banking/mercado-de-capitais-dcm/ofertas-de-renda-fixa/> (neste *website* pesquisar por “CRI Burity - 290ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização” e então, localizar o documento desejado).

**BANCO BRADESCO BBI S.A.:** <https://bradescobbi.com.br/public-offers/> (neste *website*, clicar em “Tipo de Oferta”, selecionar “CRI”, localizar “CRI Brasil Terrenos 2025 - 290ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização” e depois selecionar o documento desejado).

**ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.:** <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas> (neste *website* clicar em “Burity”, localizar o ano “2025”, verificar a oferta “290ª emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização devidos pela Brasil Terrenos Holding S.A.” e então, localizar o documento desejado).

- **CVM/B3 (Fundos NET):** <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 “Securitizadora” “Virgo Companhia de Securitização”, em seguida, no campo “Nome do Certificado”, digitar o código ISIN “BRIMWLCRIO61” ou “BRIMWLCRIO79” ou “BRIMWLCRIO87” sendo referentes à 1ª (primeira) série, 2ª (segunda) série e 3ª (terceira) série, respectivamente, no campo “Período de Entrega Até” inserir a data atual e clicar em “Filtrar”. Posteriormente, localizar o “Prospecto Preliminar”, “Aviso ao Mercado”, “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 documento).

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

**QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A SECURITIZADORA, A DEVEDORA, OS AVALISTAS, OS CRI E OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AOS COORDENADORES, À SECURITIZADORA E NA SEDE DA CVM.**

**A OFERTA NÃO ESTÁ SUJEITA A ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA SECURITIZADORA, DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI E DOS AVALISTAS, BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.**

**A OFERTA É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DA COMPANHIA E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DA COMPANHIA OU DE PESSOAS A ELA VINCULADAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 58 DA RESOLUÇÃO CVM 160.**

**OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA E DOS AVALISTAS QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI.**

**OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NA SEÇÃO 4 DO PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.**

**INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO DOS CRI E SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS COM OS COORDENADORES E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, OU COM A CVM.**

A data deste Aviso ao Mercado é 24 de julho de 2025.



Coordenador Líder



Coordenador



Coordenador



Coordenador



Assessor Jurídico dos Coordenadores



Assessor Jurídico da Devedora

