

LÂMINA DA OFERTA

PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 276ª (DUCENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Conteúdo da lâmina de oferta de valores mobiliários representativos de operações de securitização emitidos por companhia securitizadora, conforme artigo 23 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”).

Exceto se expressamente indicado nesta lâmina palavras e expressões em maiúsculas, não definidas nesta lâmina, terão o significado previsto no “Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão da Virgo Companhia De Securitização, Com Lastro Em Créditos Imobiliários Devidos Pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.”.

OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE, PARA FINS DO DISPOSTO NO ARTIGO 41 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 60, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2021, CONFORME EM VIGOR (“RESOLUÇÃO CVM 60”), A EMISSÃO SERÁ REALIZADA EM CLASSE ÚNICA E TAL INFORMAÇÃO CONSTARÁ NO CAMPO “DESCRIÇÃO ADICIONAL” NOS SISTEMAS ADMINISTRADOS E OPERACIONALIZADOS PELA B3 (CONFORME DEFINIDO ABAIXO).

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 a fatores de risco.

ALERTAS

Risco de	☒ perda do principal	Seção 4 do Prospecto
	☒ falta de liquidez	Seção 4 do Prospecto
	☒ dificuldade de entendimento	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.	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor Mobiliário	☐ CRA / ☒ CRI.	Capa e Seção 2.1 do Prospecto
a.1) Emissão e série	Emissão: 276ª (ducentésima septuagésima sexta), em classe única. Série: Em Série Única.	Capa e Seção 2.1 do Prospecto

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
a.2) Emissor	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria “S2” perante a CVM sob o nº 728, 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 (“ Securitizadora ”).	Capa e Seção 2.1 do Prospecto
B. Oferta		
b.1) Código de negociação proposto	☐ Código do Ativo. ☒ N/A: a ser obtido quando da obtenção do registro da Oferta perante a CVM.	N/A
b.2) Mercado de negociação	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 (“ B3 ”).	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
b.3) Quantidade ofertada - lote base	100.000 (cem mil).	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
b.4) Preço (intervalo)	R\$ 1.000,00 (mil reais).	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
b.5) Taxa de Remuneração (intervalo)	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “over extra grupo” (“ Taxa DI ”), expressas 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 (www.b3.com.br), limitado a 102,50% (cento e dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) (“ Taxa Teto ”), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início de Rentabilidade (exclusive) até a data do efetivo pagamento dos juros remuneratórios em questão (inclusive) (“ Remuneração dos CRI ”).	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
b.6) Montante ofertado - oferta	R\$ 100.000.000 (cem milhões de reais).	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
b.7) Lote suplementar	Não.	N/A
b.8) Lote adicional	Sim, até 25% (vinte e cinco por cento).	Seção 2.6 do Prospecto
b.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato?	Não.	Seção 3.5 do Prospecto

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
C. Outras informações		
c.3) Agente Fiduciário	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, bairro Pinheiros, CEP 05425-0920, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.	Capa, Seção 10.10 e Seção 16 do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	O valor obtido com a integralização dos CRI será utilizado exclusivamente pela Emissora, em sua integralidade, descontado o montante necessário para a composição do Fundo de Despesas e eventualmente utilizados para pagamento das Despesas incorridas, para pagamento do preço de integralização das Notas Comerciais. Recursos serão aplicados diretamente pela Devedora ou através de suas Controladas, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos até a presente data atinentes à aquisição de terrenos e a construção imobiliária de unidades exclusivamente habitacionais desenvolvidas pela Devedora diretamente ou através de suas Controladas, conforme descritas no Termo de Securitização, observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos no Anexo VIII do Termo de Securitização.	Seções 3.1 e 3.2 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	Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários decorrentes de notas comerciais escriturais, em série única, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada da 1ª (primeira) emissão da RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 42.361.818/0001-80 ("Devedora"). Os créditos imobiliários serão representados por uma cédula de crédito imobiliário integral sem garantia real imobiliária ("CCI"), a ser emitida nos termos do "<i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral Sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural e Outras Avenças</i>", celebrado em 14 de maio de 2025, entre a Emissora e a Instituição Custodiante, conforme aditado de tempos em tempos ("Escritura de Emissão de CCI"). O lastro é, portanto, integralmente concentrado na Devedora, a qual tem por objeto social (i) incorporação de empreendimentos imobiliários, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e legislação correlata, diretamente ou mediante a participação em outras sociedades, com promoção, planejamento e desenvolvimento destes ("Empreendimentos");	Capa, Seções 2.1, 2.6, 10.3, 12.1, 12.4, 15.2 e 15.7 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Emissor dos Valores Mobiliários		Mais Informações
	(ii) a compra e venda de bens imóveis e outras formas de alienação, próprios e de terceiros; (iii) a venda e a entrega das unidades imobiliárias dos Empreendimentos, compreendendo a administração e o recebimento integral do resultado econômico e comercial da alienação das unidades além da prática de todos os atos relativos a implantação, gestão e administração dos Empreendimentos; e (iv) o exercício de outras atividades e prestação de serviços afins ou correlatos ao seu objeto social, exceto aquelas atividades privativas de profissões regulamentada ou sujeitas a registro especial em órgãos ou entidades de profissão regulamentada. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 encontram-se anexas ao Prospecto. As tabelas de capitalização da Devedora, indicando o resultado das Notas Comerciais nos seus indicadores financeiros, constam na Seção 12.1. (Informações Sobre Devedores ou Coobrigados) do Prospecto.	
Existência de crédito não performedo	Não aplicável.	Seção 11 do Prospecto
Informações estatísticas sobre inadimplementos	Os Créditos Imobiliários são decorrentes das Notas Comerciais e devidos por um único devedor, a Devedora. Nesse contexto, a Devedora emitiu as Notas Comerciais em favor da Securitizadora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Não existem, na data deste Prospecto Preliminar, informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta. Ainda, para os fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, não houve inadimplência e/ou perda da Devedora em relação a créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data do Prospecto Preliminar. Ainda em atendimento ao item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, a Devedora informa que não realizou, nos últimos 3 (três) anos, o pré-pagamento de títulos de dívida de emissão própria. A Emissora indica que pôde verificar que, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, aproximadamente, 6,25% (seis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão, com lastro de emissão de outras empresas (lastro corporativo), foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.	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
Aumentos no preço de matérias-primas e equipamentos de construção podem elevar o custo de construção dos empreendimentos e reduzir os lucros da Devedora e das Fiadoras.	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor	☐ Maior ☒ Médio ☐ Menor
A Devedora e o setor imobiliário brasileiro estão expostos a riscos associados à aquisição, incorporação e construção imobiliários e à venda de imóveis.	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor	☐ Maior ☒ Médio ☐ Menor
A Devedora está sujeita a riscos associados à concessão de financiamento, em especial ao risco de inadimplência.	☐ Maior ☐ Média ☒ Menor	☐ Maior ☒ Médio ☐ Menor
O descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação de receitas da Devedora e as taxas utilizadas para a indexação de suas despesas poderá impactar negativamente a sua situação financeira e seus resultados operacionais.	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor	☐ Maior ☒ Médio ☐ Menor
As atividades da Devedora dependem da disponibilidade de financiamento para suprir suas necessidades de capital de giro, para aquisição de terrenos e financiamento da construção dos seus empreendimentos.	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor	☐ Maior ☒ Médio ☐ Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre o valor mobiliário		
Principais características	Os CRI serão emitidos pela Securitizadora, em classe única, em Série Única, nos termos da (i) da Resolução CVM 160; (ii) da Resolução CVM 60; (iii) dos Normativos ANBIMA e das demais disposições legais aplicáveis, e serão lastreados em créditos imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, representados pela CCI.	Seções 2.1 e 2.6 do Prospecto
Vencimento/Prazo	Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, os CRI terão prazo de vigência de 1.829 (mil oitocentos e vinte e nove) dias, vencendo-se, portanto, em 12 de junho de 2030 (“ Data de Vencimento dos CRI ”).	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
Remuneração	A ser definida de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI, sendo: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , correspondentes à variação acumulada de até 102,50% (cento e dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) da Taxa DI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.	Capa e Seção 2.6 do Prospecto

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre o valor mobiliário		
Amortização/Juros	Juros: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga conforme datas constantes do Anexo III do Termo de Securitização, a partir da Data de Emissão, qual seja, dia 09 de junho de 2025. Amortização: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado em 3 (três) parcelas, nos termos da tabela constante do Termo de Securitização.	Seção 2.6 do Prospecto
Duration	Duration dos CRI: aproximadamente 3,11 anos, na data-base de 13 de maio de 2025.	Seção 2.6 do Prospecto
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	Sim, (i) Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais; e/ou (ii) Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais.	Seção 2.6 e 10.9 do Prospecto
Condições de recompra antecipada	Não aplicável.	Seção 10.9 do Prospecto
Condições de vencimento antecipado	Os CRI deverão ser resgatados antecipadamente na ocorrência de um Evento de Inadimplemento, em que serão consideradas antecipadamente vencidas todas as obrigações objeto do Termo de Emissão.	Seção 2.6 do Prospecto
Restrições à livre negociação	☐ Revenda restrita a investidores profissionais. ☒ Revenda a investidores qualificados após decorridos 1 dia útil do encerramento da oferta. ☐ Revenda ao público em geral após decorridos 180 (cento e oitenta) dias do encerramento da oferta. ☐ Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais. ☐ Não há restrições à revenda.	Seção 7.1 do Prospecto
Formador de mercado	Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, o Coordenador Líder (conforme definido abaixo) recomendou formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, à Emissora e à Devedora a contratar a instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão. Apesar da referida recomendação, não foi contratado formador de mercado.	Seção 8.6 do Prospecto
Garantias (se houver)		
Garantia	Os CRI não contam com garantias de qualquer natureza, exceto pela fiança outorgada pela Direcional Engenharia S.A. e pela Lucio Empreendimentos e Participações Ltda., no âmbito da emissão das Notas Comerciais, lastro dos CRI.	Seção 2.6 do Prospecto

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre o valor mobiliário		
Classificação de risco (se houver)		
Agência de Classificação de Risco	N/A.	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
Classificação de Risco	N/A.	Capa e Seção 2.6 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta?	☒ Investidores Profissionais. ☒ Investidores Qualificados. ☐ Público em Geral.	Seção 2.4 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	N/A.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	R\$ 1.000,00 (mil reais).	Seção 8.8 do Prospecto
Como participar da oferta?	Os Investidores deverão formalizar suas intenções de investimento junto às Instituições Participantes da Oferta, e, na data do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , os Investidores Profissionais também poderão formalizar suas intenções de investimento, na forma de carta proposta, junto ao Coordenador Líder, indicando a quantidade de CRI desejada.	Seção 8.5 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Alocação será feita conforme a ordem cronológica de chegada das intenções de investimento que indicarem a taxa de remuneração definida no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	Seção 5.1, letra (b), item (i) e Seção 8.5 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Será informado após o término do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção de investimento ou por qualquer outro meio acordado.	Seções 5.1, letra (b), item (i) e Seção 8.5 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos termos do Contrato de Distribuição e do Prospecto Preliminar e observado o disposto na Resolução CVM 160.	Seção 7.3 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	Imposto de Renda Retido na Fonte; Imposto de Renda; IRPJ; Contribuição Social sobre o Lucro Líquido; PIS; COFINS; IOF/Câmbio; e IOF/Títulos.	Seção 2.6 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<u>Coordenador Líder</u> https://www.italu.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/ (neste <i>website</i>, clicar em localizar “RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.” e então selecionar o documento desejado). <u>Virgo</u> https://virgo.inc/ (neste <i>website</i>, clicar em “Regulatório”, em seguida acessar “Acesse página de emissões”, buscar por “RL80” no campo de busca, localizar a emissão e o documento desejado e clicar em “Download”). <u>B3</u> http://www.b3.com.br (neste <i>website</i>, acessar “Produtos e Serviços” e, no item “Negociação”, selecionar “Renda Fixa”; em seguida, selecionar “Títulos Privados” e acessar a aba “CRI”; após, na aba “Sobre o CRI”, selecionar “CRI Listados” e buscar pela “Virgo Companhia de Securitização”, inserir o ano base de 2025 e buscar a “Emissão: 276ª” e, em seguida, na aba “Informações Relevantes”, inserir o ano base de 2025 e no campo “Categoria” selecionar “Documentos da Oferta de Distribuição”, localizar o documento desejado). <u>CVM</u> https://sistemas.cvm.gov.br/consultas.asp (neste <i>website</i>, clicar em “Oferta Públicas”, depois clicar em “Ofertas de Distribuição”, depois clicar em “Consulta de Informações”, em “Valor Mobiliário”, selecionar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”, e inserir em “Ofertante” a informação “Virgo Companhia de Securitização”, clicar em filtrar, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com as informações da Oferta, localizar o documento desejado ao final da página).	N/A
Quem são os coordenadores da oferta?	Itaú BBA Assessoria Financeira S.A. (“ Coordenador Líder ”).	Capa, Seções 2.1 e 16 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	Poderão ser convidadas a participar da Oferta instituições financeiras, na qualidade de Participantes Especiais.	Seção 8.5 e 14.1 do Prospecto
Procedimento de colocação	☐ Melhores esforços. ☒ Garantia Firme. ☐ Compromisso de Subscrição.	Seções 8.4 e 14.1 do Prospecto
Qual o período de reservas?	21 de maio de 2025 a 06 de junho de 2025.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	09 de junho de 2025.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	09 de junho de 2025.	Seção 5.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Qual a data da liquidação da oferta?	12 de junho de 2025.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	12 de junho de 2025.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando poderei negociar?	A partir da data de liquidação, ou seja, a partir de 12 de junho de 2025.	Seções 2.1 e 7.1 do Prospecto

Classificação dos CRI conforme a ANBIMA: De acordo com o artigo 4º, do Anexo Complementar IX do Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI são classificados como: **(a) Categoria:** Residencial, o que pode ser verificado na seção “3. Destinação de Recursos” do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, inciso I, item “a”, das referidas regras e procedimentos; **(b) Concentração:** Concentrado, uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item “b”, das referidas regras e procedimentos; **(c) Tipo de Segmento:** Apartamentos ou Casas, o que pode ser verificado na seção “3. Destinação de Recursos” do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, inciso III, item “a”, das referidas regras e procedimentos; e **(d) Tipo de Contrato com Lastro:** Valores Mobiliários Representativos de Dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Notas Comerciais, objeto do Termo de Emissão, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item “c”, das referidas regras e procedimentos. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características do papel sujeitas a alterações.**

