

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
EM SÉRIE ÚNICA, DA 229ª (DUCENTÉSIMA VIGÉSIMA NONA) DA

virgo

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08

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 Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela

JOTA ELE CONSTRUÇÕES CIVIS S.A.

Sociedade Anônima

CNPJ/MF nº 77.591.402/0001-32

Rua Coronel Pedro Scherer Sobrinho, nº 222, Cristo Rei, CEP 80050-470, Curitiba - PR

No valor total de

R\$ 102.663.000,00

(cento e dois milhões e seiscentos e sessenta e três mil reais)

Código ISIN dos CRI: BRIMWLCRIKF1

Registro da Oferta dos CRI na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/868

Processo CVM Nº: SRE/3539/2024

1. A OFERTA

A **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) na categoria “S2”, sob o nº 728, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, com sede na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 08.769.451/0001-08 (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”), em conjunto com **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.751.794/0001-13 (“**Coordenador Líder**”), comunicam, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Instrução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**Resolução CVM 160**”), que foi requerido perante a CVM, em 13 de novembro de 2024, o registro da distribuição pública de 102.663 (cento e dois mil e seiscentos e sessenta e três) certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 229ª emissão da Emissora (“**CRI**”, “**Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente), todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante de R\$ 102.663.000,00 (cento e dois milhões e seiscentos e sessenta e três mil reais), na data de emissão dos CRI, qual seja, 12 de novembro de 2024 (“**Data de Emissão dos CRI**”).

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários decorrentes da 3ª (terceira) emissão privada de debêntures, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convalidada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, para colocação privada da **JOTA ELE CONSTRUÇÕES CIVIS S.A.**, sociedade com sede na Rua Coronel Pedro Scherer Sobrinho, nº 222, Cristo Rei, CEP 80050-470, Curitiba - PR, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 77.591.402/0001-32 (“**Devedora**”), na qual foram emitidas 102.663 (cento e duas mil e seiscentas e sessenta e três) debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão das debêntures, qual seja, 12 de novembro de 2024, o valor total de R\$ 102.663.000,00 (cento e dois milhões e seiscentos e sessenta e três mil reais) (“**Debêntures**”), nos termos e condições previstos no *Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convalidada em Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Jota Ele Construções Civis S.A.*, celebrado em 12 de novembro de 2024 (“**Escritura de Emissão de Debêntures**”).

JOTA ELE CONSTRUÇÕES CIVIS S.A.

• ANÚNCIO DE INÍCIO •

Imobiliária JL



Os termos e condições da Emissão e da Oferta foram estabelecidos no *Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 229ª (Ducentésima Vigésima Nona) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Jota Ele Construções Cíveis S.A. (“Termo de Securitização”)*, celebrado em 12 de novembro de 2024, entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 (“**Agente Fiduciário**”). Os termos iniciados em letra maiúscula que não estejam aqui definidos, terão o significado que a eles é atribuído no Termo de Securitização.

2. LOCAIS DE ACESSO AO PROSPECTO DEFINITIVO E À LÂMINA DA OFERTA

Este Anúncio de Início, o Prospecto Definitivo e a Lâmina da Oferta estão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da CVM e do Coordenador Líder, abaixo indicadas, nos termos do artigo 57, parágrafo 1º, da Instrução CVM 160.

- **Securizadora**

<https://emissoes.virgo.inc/> (neste *website*, descer até o final da página e abaixo de “Regulatório” clicar em “Emissões” no campo “Pesquisar” digitar “Jota Ele” no campo de busca, localizar a página referente à oferta, clicar na oferta e depois em “Documentos”).

- **Coordenador Líder**

<https://www.terrainvestimentos.com.br/ofertas-publicas/> (neste *website* ir em “Ofertas Abertas” no campo “Pesquise por uma Oferta Pública aberta” digitar “Jota Ele”, localizar a página referente à oferta e clicar no documento desejado)

- **CVM**

<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 “Securizadora” “Virgo Companhia de Securitização”, em seguida, no campo “Nome do Certificado”, digitar o código ISIN “BRIMWLCRIKF1”, 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 “Anúncio de Início”).

3. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

Foi adotado o rito de registro automático de distribuição, de forma que o registro da Oferta não foi analisado previamente pela CVM, conforme disposto no artigo 26, inciso VIII da Resolução CVM 160.

4. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Encontra-se abaixo um cronograma estimado das principais etapas da Oferta dos CRI:

Oferta - CRI		
Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM	13/11/2024
2.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM	13/11/2024
3.	Disponibilização deste Prospecto e Divulgação do Anúncio de Início da Oferta dos CRI ⁽³⁾	13/11/2024
4.	Início do Período de Distribuição dos CRI ⁽²⁾	25/11/2024
5.	Encerramento do Período de Distribuição dos CRI	28/11/2024
6.	Data Estimada da Liquidação Financeira dos CRI	29/11/2024
7.	Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento dos CRI ⁽⁴⁾	10/05/2025

⁽¹⁾ Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Devedora, da Emissora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160.

⁽²⁾ Data de início do período de distribuição da respectiva Oferta.

⁽³⁾ Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à cada Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Emissora e do Coordenador Líder, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

⁽⁴⁾ O anúncio de encerramento de cada Oferta, a ser disponibilizado nos *websites* da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.



Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação de Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

5. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Nos termos das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, em vigor desde 01 de fevereiro de 2024, os CRI são classificados como: **(i)** “Híbrido”, tendo em vista a categoria do(s) Imóvel(is) Destinatário(s); **(ii)** “Concentrado”, tendo em vista que os Créditos Imobiliários que compõem o lastro dos CRI são integralmente devidos pela Devedora; **(iii)** “Apartamentos ou Casas” e “Imóvel comercial e lajes corporativas”, uma vez que os imóveis dos quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se em segmento de apartamentos e casas e imóvel comercial e lajes corporativas; e **(iv)** “Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida”, uma vez que são lastreados nas Debêntures, observado que a classificação acima indicada foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES QUALIFICADOS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO V, ALÍNEA (B), DA RESOLUÇÃO CVM 160, ESTANDO, PORTANTO, SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, OS CRI ESTARÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, OBSERVADO QUE OS CRI NÃO PODERÃO SER NEGOCIADOS 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 I DA RESOLUÇÃO CVM 60.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA, NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODEM SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER E DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, OU COM A CVM.

São Paulo, 13 de novembro de 2024.



COORDENADOR LÍDER



ESTRUTURADOR



ASSESSOR LEGAL



AGENTE FIDUCIÁRIO



JOTA ELE CONSTRUÇÕES CIVIS S.A.

• ANÚNCIO DE INÍCIO •

Imobiliária JL

