

## LÂMINA DA OFERTA DE SECURITIZAÇÃO

### LÂMINA DA OFERTA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 510ª (QUINGENTÉSIMA DÉCIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA SÃO BENEDITO S.A.

#### INFORMAÇÕES ESSENCIAIS – OFERTA PRIMÁRIA DE CRI

*Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao “Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 510ª (quingentésima décima) Emissão da Opea Securitizadora S.A.” (“**Prospecto Preliminar**”).*

*A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Prospecto Preliminar, principalmente a seção relativa a fatores de risco.*

*(Termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Lâmina que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Prospecto Preliminar).*

#### ALERTAS

|  |  |                                 |
|--|--|---------------------------------|
| <b>Risco de:</b>   | <input checked="" type="checkbox"/> perda do principal<br><input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez<br><input checked="" type="checkbox"/> dificuldade de entendimento   | Seção 4 do Prospecto Preliminar |
| <b>Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático</b> | <b>A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO PRELIMINAR NEM DOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO.</b><br><b>HÁ RESTRIÇÕES À REVENDA DOS CRI CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DA SEÇÃO “7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA”, NA PÁGINA 47 DO PROSPECTO PRELIMINAR.</b> |                                 |

| 1. Elementos essenciais da oferta  |   | Mais Informações                         |
|------------------------------------|---|--|
| <b>A. Valor mobiliário</b>         | <input type="checkbox"/> CRA / <input checked="" type="checkbox"/> CRI.   | Capa e Seção 2.1 do Prospecto Preliminar |
| a.1) Emissão e série               | <b>Emissão:</b> 510ª (Quingentésima Décima).<br><b>Série:</b> Série Única.  | Capa e Seção 2.1 do Prospecto Preliminar |
| a.2) Ofertante/Emissor             | <b>VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b> , inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“ <b>CNPJ</b> ”) sob o nº 08.769.451/0001-08.<br><b>Website:</b> <a href="https://virgo.inc/">https://virgo.inc/</a> | Capa do Prospecto Preliminar             |
| <b>B. Oferta</b>                   |   |  |
| b.1) Código de negociação proposto | Código ISIN: “ <b>BRRBRACRA868</b> ”.   | Capa e Seção 2.6 do Prospecto Preliminar |

| 1. Elementos essenciais da oferta  |  | Mais Informações                          |
|--|--|---|
| b.2) Mercado de Negociação   | <input checked="" type="checkbox"/> nome fantasia: <b>B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO.</b><br><input type="checkbox"/> não será negociado em mercado organizado.   | Seção 2.6 do Prospecto Preliminar         |
| b.3) Quantidade ofertada – lote base   | 150.000 (cento e cinquenta mil), observado a possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido).   | Seção 2.6 do Prospecto Preliminar         |
| b.4) Preço (intervalo)   | R\$1.000,00 (mil reais).   | Seção 2.6 do Prospecto Preliminar         |
| b.5) Taxa de remuneração (intervalo)   | <p>Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, 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 (<a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a>) (“Taxa DI”), acrescida de um <i>spread</i> (sobretaxa) a ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, estando a sobretaxa limitada a, no mínimo, 2,80% (dois inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa Piso”) e a, no máximo, 3,30% (três inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa Teto”). A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula constante no Termo de Securitização.</p> | Seção 2.6, do Prospecto Preliminar        |
| b.6) Montante ofertado dos CRI (intervalo)                                   | O valor total da Emissão será de até R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), observado a possibilidade de Distribuição Parcial.  | Capa e Seção 2.5 do Prospecto Preliminar  |
| b.7) Lote suplementar  | <input type="checkbox"/> Sim.<br><input checked="" type="checkbox"/> Não.  | Não Aplicável                             |
| b.8) Lote adicional  | <input type="checkbox"/> Sim.<br><input checked="" type="checkbox"/> Não.  | Não Aplicável                             |
| b.9) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato? | <input type="checkbox"/> Sim.<br><input checked="" type="checkbox"/> Não.  | Capa e Seção 3.5 do Prospecto Preliminar  |
| <b>C. Outras informações</b>   |  |   |
| c.1) Agente Fiduciário   | <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.  | Capa e Seção 16.3 do Prospecto Preliminar |

| 2. Propósito da oferta                         |   | Mais informações                |
|--|---|---------------------------------|
| Qual será a destinação dos recursos da oferta? | <p><b>Destinação de Recursos pela Emissora.</b> O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Titulares dos CRI será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do valor da integralização das Notas Comerciais.</p> <p><b>Destinação de Recursos pela Devedora.</b> Os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais serão destinados pela Devedora e/ou pelas Sociedades (conforme definidas no Prospecto) para o pagamento de despesas e gastos de natureza imobiliária relacionados à construção, reforma e/ou aquisição dos Imóveis Destinação de Recursos (conforme definidos no Prospecto) ("<b>Destinação dos Recursos</b>").</p> <p>Em caso de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Devedora permanecerá obrigada a: <b>(i)</b> aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da emissão das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro; e <b>(ii)</b> prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Termo de Emissão e do Termo de Securitização, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI.</p> | Seção 3 do Prospecto Preliminar |

| 3. Detalhes relevantes sobre o emissor dos valores mobiliários |   | Mais informações                                       |
|--|---|--|
| Tipo de Lastro   | Concentrado.  | Seções 12.1 e 12.2 do Prospecto Preliminar             |
| Principais informações sobre o lastro                          | <p>Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários decorrente da emissão de 150.000 (cento e cinquenta mil) notas comerciais escriturais, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, para colocação privada da 2ª (segunda) emissão da Devedora ("<b>Notas Comerciais Escriturais</b>") e representadas integralmente pela CCI, observado que será admitida a distribuição parcial, na forma dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160 ("<b>Distribuição Parcial</b>"), sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 100.000 (cem mil) CRI, correspondente a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("<b>Montante Mínimo</b>").</p> <p>A Devedora tem por objeto social: <b>(i)</b> A realização de incorporação imobiliária, loteamentos; <b>(ii)</b> A administração de bens imóveis, locação de imóveis urbanos e rurais próprios; <b>(iii)</b> Compra e venda de terrenos urbanos e rurais próprios; e <b>(iv)</b> Participações em outras entidades como quotista, sócia e/ou acionista.</p> <p><u>Índices Financeiros da Devedora</u></p> <p>As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022, estão incluídas no Prospecto Preliminar.</p> | Seção 10.1, 12.2, 12.4 e 12.5, do Prospecto Preliminar |

| 3. Detalhes relevantes sobre o emissor dos valores mobiliários |   | Mais informações                   |
|--|---|------------------------------------|
|  | A tabela de capitalização, bem como os indicadores financeiros da Devedora, indicando o impacto decorrente da Oferta, constam da seção “12. Informações Sobre a Devedora e as Avalistas” do Prospecto Preliminar.   |                                    |
| Existência de crédito não performado                           | Não.  | Não Aplicável                      |
| Informações estatísticas sobre inadimplimentos                 | <p>Os Créditos Imobiliários são representados pelas Notas Comerciais Escriturais e devidos por um único devedor, a Devedora. Nesse contexto, a Devedora emitiu as Notas Comerciais Escriturais especificamente no âmbito da Oferta, de forma que não existem informações estatísticas sobre inadimplimentos, 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, mesmo tendo sido realizados esforços razoáveis para obtê-las.</p> <p>Para fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, não houve inadimplência, perda e/ou pré-pagamento 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 o período dos 3 (três) últimos anos imediatamente anteriores à data da Oferta.</p> | Seção 10.6 do Prospecto Preliminar |

| 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><b>Concentração e Efeitos Adversos na Remuneração e Amortização dos CRI</b></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, consequentemente, dos CRI.</p> | <input type="checkbox"/> Maior<br><input checked="" type="checkbox"/> Menor<br><input type="checkbox"/> Média | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Menor<br><input type="checkbox"/> Médio |
| <p><b>Capacidade da Devedora de honrar suas obrigações</b></p> <p>A Securitizadora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações cujas obrigações assumidas por ela poderão comprometer com o cumprimento de suas obrigações no âmbito da Operação.</p>   | <input type="checkbox"/> Maior<br><input checked="" type="checkbox"/> Menor<br><input type="checkbox"/> Média | <input type="checkbox"/> Maior<br><input checked="" type="checkbox"/> Menor<br><input type="checkbox"/> Médio |
| <p><b>Insuficiência das Garantias</b></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<br><input checked="" type="checkbox"/> Menor<br><input type="checkbox"/> Média | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Menor<br><input type="checkbox"/> Médio |

| 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  |
|---|---|---|
| <b>Processos Judiciais e Administrativos</b><br>A Devedora, os Avalistas e/ou suas controladas podem ser partes em processos judiciais, administrativos ou arbitrais, cujos resultados desfavoráveis podem impactar adversamente sua condição financeira, reputação e capacidade de honrar obrigações, inclusive afetando o fluxo de pagamento dos CRI. | <input type="checkbox"/> Maior<br><input checked="" type="checkbox"/> Menor<br><input type="checkbox"/> Média | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Menor<br><input type="checkbox"/> Médio |
| <b>Riscos do Setor Imobiliário</b><br>A Devedora, os Avalistas e/ou suas controladas estão sujeitos a riscos inerentes à incorporação e construção imobiliária, como aumento de custos, atrasos e alterações regulatórias, que podem impactar adversamente suas operações, condição financeira e o fluxo de pagamento dos CRI.                          | <input type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Menor<br><input checked="" type="checkbox"/> Média | <input type="checkbox"/> Maior<br><input checked="" type="checkbox"/> Menor<br><input type="checkbox"/> Médio |

| 4. Principais informações sobre o valor mobiliário |   | Mais informações                                    |
|--|---|---|
| Informações sobre o valor mobiliário               |   |   |
| Principais características                         | Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural, sem emissão de certificados, lastreados em Créditos Imobiliários representados pelas CCI e oriundos das Notas Comerciais Escriturais, emitidas nos termos da Termo de Emissão de Notas Comerciais.  | Seção 2.6 do Prospecto Preliminar                   |
| Vencimento/Prazo                                   | <b>Prazo:</b> 2.055 (dois mil e cinquenta e cinco) dias contados da Data de Emissão dos CRI.<br><b>Data de Vencimento:</b> 15 de julho de 2031.   | Seção 2.6 do Prospecto Preliminar                   |
| Remuneração  | Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de um <i>spread</i> (sobretaxa) a ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , estando a sobretaxa limitada a, no mínimo, a Taxa Piso e a, no máximo, a Taxa Teto. A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula constante no Termo de Securitização.   | Seção 2.6 do Prospecto Preliminar                   |
| Amortização/Juros                                  | <u>Pagamento Remuneração:</u> Sem prejuízo de eventual Resgate Antecipado dos CRI, a Remuneração dos CRI será paga mensal e sucessivamente, sem carência, conforme as Datas de Pagamento e conforme percentuais indicados no <b>Anexo I</b> ao Termo de Securitização.<br><u>Pagamento Amortização:</u> Sem prejuízo de eventual Amortização Antecipada dos CRI ou Resgate Antecipado dos CRI, o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado nas Datas de Pagamento indicadas no <b>Anexo I</b> ao Termo de Securitização, observado o período de carência aplicável. | Seção 2.6, itens "I" e "J", do Prospecto Preliminar |



| 4. Principais informações sobre o valor mobiliário |  | Mais informações                            |
|--|--|---|
| Informações sobre o valor mobiliário               |  |   |
| Duration   | Aproximadamente 3,3385 anos (calculado em 29 de outubro de 2025).  | Seção 2.6, item “g” do Prospecto Preliminar |
| Possibilidade de resgate antecipado compulsório    | Haverá resgate obrigatório dos CRI caso (i) não haja acordo sobre a nova Remuneração em caso de extinção, limitação ou não divulgação da Taxa DI; ou (ii) ocorra o vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais.   | Seção 10.9 do Prospecto Preliminar          |
| Condições de recompra antecipada                   | Não aplicável.   | Não aplicável                               |
| Condições de vencimento antecipado                 | As Notas Comerciais Escriturais poderão vencer de forma antecipada em caso da ocorrência de um evento de vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, conforme previsto na Cláusula 6 do Termo de Emissão, e, consequentemente, os CRI serão resgatados antecipadamente.  | Seção 2.6 do Prospecto Preliminar           |
| Restrições à livre negociação                      | <input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais.<br><input checked="" type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados.<br><input checked="" type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.<br><input type="checkbox"/> Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais.<br><input type="checkbox"/> Não há restrições à revenda.   | Seção 7.1 do Prospecto Preliminar           |
| Formador de mercado                                | Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, à Securitizadora, à Devedora e aos Avalista (conforme definido abaixo), 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, sendo certo que as Partes optaram por seguir sem a contratação do formador de mercado. Apesar da recomendação do Coordenador Líder, formalizada no Termo de Securitização, a Securitizadora e a Devedora não contrataram o formador de mercado para atuar no âmbito da Oferta. | Seção 8.6 do Prospecto Preliminar           |
| Garantias (se houver)                              |  |   |
| Aval   | Aval, prestado pelos Srs. <b>Marcos Antônio Maluf</b> , inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Fazenda (“CPF”), sob o nº 266.219.831-15; <b>Leonardo Chicre Maluf</b> , inscrito no CPF sob o nº 912.441.701-78 e pela MMF investimentos LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 21.637.306/0001-23 (em conjunto, os “Avalistas”), no Termo de Emissão, pelo qual se obrigaram, independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que a Devedora venha a ter ou exercer em relação às suas obrigações, a pagar, de forma solidária, sem qualquer benefício de ordem, a totalidade dos valores devidos sob o Termo de Emissão, nos termos do Código Civil.       | Seção 2.6 do Prospecto Preliminar           |

| 4. Principais informações sobre o valor mobiliário |  | Mais informações                  |
|--|--|-----------------------------------|
| Informações sobre o valor mobiliário               |  |                                   |
| Alienação Fiduciária de Imóveis                    | Alienação fiduciária de imóveis urbanos, residenciais e comerciais (“ <b>Imóveis Garantia</b> ”), nos termos previstos nos respectivos “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a serem celebrados entre a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, conforme o caso, a Securitizadora, a <b>SM EMPREENDIMENTOS LTDA.</b> , inscrita no CNPJ sob nº 06.212.452/0001-13 (“ <b>SM Empreendimentos</b> ”) e a <b>PARK LIBANO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.</b> , inscrita no CNPJ sob nº 17.350.830/0001-41 (“ <b>Park Libano</b> ” e, quando em conjunto com a Devedora e a SM Empreendimentos, as “ <b>Alienantes Imóveis</b> ”) (“ <b>Alienação Fiduciária de Imóveis</b> ” e “ <b>Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis</b> ”, respectivamente). | Seção 2.6 do Prospecto Preliminar |
| Alienação Fiduciária de Quotas                     | Alienação fiduciária sob condição suspensiva da totalidade das quotas de titularidade da Devedora e de emissão da <b>SB CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO 02 LTDA.</b> , inscrita no CNPJ sob nº 12.471.701/0001-98 (“ <b>SPE Baalbek</b> ”) e da <b>SB CONSTRUÇÃO 05 LTDA.</b> , inscrita no CNPJ sob nº 49.575.488/0001-74 (“ <b>SPE Raízes</b> ”, e, quando em conjunto com a SPE Baalbek, as “ <b>SPEs</b> ”), bem como de todas as novas quotas de emissão das SPEs que venham a ser por elas emitidas e subscritas ou adquiridas no futuro pela Devedora e quaisquer bens em que as quotas oneradas venham a ser convertidas (“ <b>Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente</b> ”).   | Seção 2.6 do Prospecto Preliminar |
| Cessão Fiduciária de Recebíveis das Quotas         | Cessão fiduciária, pela Devedora, dos direitos, frutos e rendimentos decorrentes das Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente, incluindo, sem limitação, os direitos a todos os lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, reduções de capital, rendas, distribuições, proventos, bonificações e quaisquer outros valores creditados, pagos, distribuídos em relação às Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente e de todos e quaisquer direitos creditórios oriundos da ou relacionados à Conta Vinculada (conforme definida no Termo de Emissão).  | Seção 2.6 do Prospecto Preliminar |
| Classificação de Risco (se houver)                 |  |                                   |
| Agência de Classificação de Risco                  | Não será contratada agência de classificação de risco para atribuir rating aos CRI e, conseqüentemente, às Notas Comerciais Escriturais.   | Seção 2.6 do Prospecto Preliminar |
| Classificação de Risco                             | Não aplicável.   | Não aplicável                     |

| 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.<br><input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados.<br><input type="checkbox"/> Público em Geral.   | Seção 2.4 do Prospecto Preliminar       |
| Informações sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade                      | Não aplicável.  | Não aplicável                           |
| Qual o valor mínimo para investimento?  | R\$1.000,00.  | Seções 8.8 do Prospecto Preliminar      |
| Como participar da oferta?  | Os Investidores poderão efetuar reservas de subscrição por meio de intenção de investimento nos CRI, podendo neles estipular, certas condições para sua confirmação. As intenções de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, observado artigo 65, §5º da Resolução CVM 160.  | Seção 5.1 / 8.5 do Prospecto Preliminar |
| Como será feito o rateio?   | Se a demanda superar a oferta de CRI, terão prioridade os pedidos com menor taxa. Os com mesma taxa definida serão rateados de forma discricionária.  | Seção 8.5 do Prospecto Preliminar       |
| Como poderei saber o resultado do rateio?   | Será informado a cada Investidor após o término do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção de investimento.  | Seção 8.5 do Prospecto Preliminar       |
| O ofertante pode desistir da oferta?  | Sim, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta e/ou não sejam cumpridas as condições precedentes para distribuição dos CRI.   | Seção 7.3 do Prospecto Preliminar       |
| Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada? | IRRF isento para pessoa física. Nos demais casos, segue regras de título de renda fixa, observadas regras por tipo de investidor. IOF à alíquota zero.  | Seção 2.6 do Prospecto Preliminar       |
| Indicação de local para obtenção do Prospecto   | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Coordenador Líder</b><br/> <b>ABC BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b><br/> <a href="https://www.abcbrasil.com.br/abc-corporate/investment-banking/mercado-de-capitais-dcm/ofertas-de-renda-fixa/">https://www.abcbrasil.com.br/abc-corporate/investment-banking/mercado-de-capitais-dcm/ofertas-de-renda-fixa/</a> (neste website pesquisar por “CRI São Benedito - 510ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização” e então, localizar o documento desejado).</li> </ul> | Seção 16 do Prospecto Preliminar        |



| 5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta |  | Mais informações                                |
|--|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Emissora</b><br/><b>VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b><br/><a href="https://virgo.inc/">https://virgo.inc/</a> (neste <i>website</i>, no final da página à esquerda, clicar em “Regulatório”, selecionar “Emissões” e em seguida localizar o documento desejado).</li> <li><b>CVM e B3</b><br/><a href="http://www.gov.br/cvm/pt-br">http://www.gov.br/cvm/pt-br</a> (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 “Securitizedora” “VERT COMPANHIA SECURITIZADORA”, em seguida, no clicar “categoria” e selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e, no campo “Tipo” selecionar “o Prospecto Preliminar”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta, inserir o período da busca. Localizar o assunto e selecionar: o “Download”).</li> </ul> |   |
| Quem são os coordenadores da oferta?                       | <b>ABC BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>  | Capa e Seção 16.2 do Prospecto Preliminar       |
| Outras instituições participantes da distribuição          | Poderão ser convidadas a participar da Oferta instituições financeiras, na qualidade de participantes especiais, a serem identificados no Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.   | Capa e seções 2.1 e 5.1 do Prospecto Preliminar |
| Procedimento de colocação                                  | <input checked="" type="checkbox"/> Melhores esforços.<br><input type="checkbox"/> Garantia firme.<br><input type="checkbox"/> Compromisso de subscrição.  | Seção 8.4 do Prospecto Preliminar               |
| Calendário   |  |   |
| Qual o período de reservas?                                | De 05 de novembro de 2025 a 28 de novembro de 2025.  | Seção 5 do Prospecto Preliminar                 |
| Qual a data da fixação de preços?                          | 01 de dezembro de 2025.  | Seção 5 do Prospecto Preliminar                 |
| Qual a data de divulgação do resultado do rateio?          | 01 de dezembro de 2025.  | Seções 5 e 8.5 do Prospecto Preliminar          |

| 5. Informações sobre o investimento e calendário da oferta |  | Mais informações                  |
|--|--|-----------------------------------|
| Qual a data de liquidação da oferta?                       | 03 de dezembro de 2025.  | Seção 5 do Prospecto Preliminar   |
| Quando receberei a confirmação da compra?                  | 03 de dezembro de 2025.  | Seção 5 do Prospecto Preliminar   |
| Quando poderei negociar?                                   | Os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a partir da data de divulgação do Anúncio de Encerramento. A negociação dos CRI com o público investidor em geral fica vedada, sendo permitida apenas após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, caso a Devedora atenda aos requisitos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 33, §10 e §11, e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, <b>sendo certo que nesta data tais requisitos não se encontram cumpridos, considerando que a Devedora é companhia fechada.</b> | Seção 7.1 do Prospecto Preliminar |

**Classificação ANBIMA dos CRI:** De acordo com o artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: **(i)** categoria: "Residencial", nos termos do artigo 4º, inciso I, item "a", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(ii)** concentração: "concentrado", uma vez que os Créditos Imobiliários é devido 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(iii)** tipo de segmento: "apartamentos ou casas", nos termos do artigo 4º, inciso III, item "a", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; e **(iv)** tipo de contrato com lastro: "Valores Mobiliários Representativos de Dívida", nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações**

