

COMUNICADO AO MERCADO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 291ª (DUCENTÉSIMA NONAGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA



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, Bairro Butantã, CEP 05501-900, São Paulo – SP

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela



PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

CNPJ/MF nº 24.230.275/0001-80

Companhia Aberta na Categoria “A”, Código CVM nº 2507-0

Rua Gerivatiba, nº 207, conjunto nº 172, Butantã, CEP 05501-900, São Paulo - SP

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE: BRIMWLCRIO38

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE: BRIMWLCRIO46

Classificação de Risco Preliminar da Emissão pela Standard & Poor’s Ratings do Brasil Ltda.: “br AA+ (sf)”*

**Esta classificação foi realizada em 4 de julho de 2025, estando as características deste papel sujeitas a alterações.*

Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: Devedor único.

Nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), 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” ou “Emissora”), em conjunto com o **BANCO SAFRA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28, na qualidade de instituição intermediária líder, (“Coordenador Líder”), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (“XP”) e o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42 (“Santander”) e, em conjunto com o Coordenador Líder e a XP, os “Coordenadores”, no âmbito da oferta pública de distribuição de, inicialmente, 350.000 (trezentos e cinquenta mil) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, em até 2 (duas) séries (“CRI”), da 291ª (ducentésima nonagésima primeira) emissão da Emissora, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão, qual seja, 15 de julho de 2025 (“Data de Emissão”), o montante total de, inicialmente, R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), observada a possibilidade de exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Preliminar (“Oferta”), vêm **COMUNICAR** por meio deste comunicado ao mercado (“Comunicado ao Mercado”) que, nos termos do artigo 61, parágrafo 4º da Resolução CVM 160, em 25 de julho de 2025, foi realizado o procedimento de coleta de intenções de investimento organizado pelos Coordenadores, por meio do qual foi definido:

Número de Séries da Emissão dos CRI	A Emissão será realizada em 2 (duas) séries.
Valor Total da Oferta Pública	O valor total da Emissão será de R\$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), sendo (i) R\$ 136.297.000,00 (cento e trinta e seis milhões duzentos e noventa e sete mil reais), correspondentes aos CRI da Primeira Série; e (ii) R\$ 213.703.000,00 (duzentos e treze milhões setecentos e três mil reais), correspondentes aos CRI da Segunda Série, observado que o valor total da oferta originalmente previsto, qual seja de R\$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), não foi aumentado em virtude do não exercício da Opção de Lote Adicional.





Quantidade de CRI	Serão emitidos 350.000 (trezentos e cinquenta mil) CRI, em 2 (duas) séries, sendo (i) 136.297 (cento e trinta e seis mil duzentos e noventa e sete) alocados como CRI da Primeira Série, e (ii) 213.703 (duzentos e treze mil setecentos e três) alocados como CRI da Segunda Série.
Remuneração dos CRI da Primeira Série	A partir da Primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual da variação acumulada de 98,00% (noventa e oito por cento) da Taxa DI. A Remuneração dos CRI Primeira Série será calculada conforme fórmula constante do Termo de Securitização e do Prospecto Preliminar.
Remuneração dos CRI da Segunda Série	A partir da Primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual da variação acumulada de 99,00% (noventa e nove por cento) da Taxa DI. A Remuneração dos CRI Segunda Série será calculada conforme fórmula constante do Termo de Securitização e do Prospecto Preliminar.

Como não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada, será aceita a colocação de CRI junto aos Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, sendo que suas intenções de investimento não foram automaticamente canceladas. Assim, não há limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado 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 291ª (ducentésima nonagésima primeira) Emissão, em até 2 (Duas) Séries, da Virgo Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.*” divulgado em 04 de julho de 2025 (“**Prospecto Preliminar**”).

1. OBTENÇÃO DESTE COMUNICADO AO MERCADO, DO PROSPECTO PRELIMINAR E DA LÂMINA DA OFERTA

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Comunicado ao Mercado, do Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar, da Lâmina da Oferta, ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização deste Comunicado ao Mercado, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”)**, conforme abaixo indicados:

- **EMISSORA:** <https://emissoes.virgo.inc/> (neste *website*, pesquisar “Plano”, selecionar “CRI CORP PLANO E PLANO” e assim obter todos os documentos desejados).
- **Coordenador Líder:** <https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste *website*, clicar em “CRI - Plano & Plano”, depois clicar em “Prospecto Preliminar” ou na opção desejada).
- **XP:** www.xpi.com.br (neste *website*, na aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Ofertas públicas”, em seguida clicar em “CRI Plano & Plano - Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 2 (duas) séries, da 291ª (ducentésima nonagésima primeira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.” e, então, clicar no documento desejado).
- **Santander:** www.santander.com.br/assessoria-financeira-e-mercado-de-capitais/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento (neste *website*, buscar por “CRI Plano & Plano”, e, assim, obter os documentos desejados).
- **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 “BRIMWLCRIO38” ou “BRIMWLCRIO46”, sendo referentes à 1ª (primeira) Série e 2ª (segunda) 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).

- **Participantes Especiais**

Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais credenciadas junto à B3 para participar da Oferta, bem como na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA: Nos termos do artigo 4º do “Anexo Complementar IX - Classificação de CRI e de CRA” das Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, os CRI são classificados como “Híbridos”, “Concentrados”, “Outros” e “Cédulas de crédito bancário ou Valores Mobiliários Representativos de Dívidas”. *ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTA OFERTA SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

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

OFERTA NÃO 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 EMISSORA E/OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI, NEM SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

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

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

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA DA OFERTA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

A OFERTA A MERCADO 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.

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 Comunicado ao Mercado é 25 de julho de 2025.



COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES



ASSESSOR JURÍDICO DOS
COORDENADORES



ASSESSOR JURÍDICO
DA DEVEDORA



AGENTE FIDUCIÁRIO

