

# ANÚNCIO DE INÍCIO

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

# virgo

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ 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

PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

CNPJ 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

no montante total de

## R\$ 350.000.000,00

(trezentos e cinquenta milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE: BRIMWLCRIO38

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE: BRIMWLCRIO46

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE: "CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/417", OBTIDO EM 29 DE JULHO DE 2025

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE: "CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/418", OBTIDO EM 29 DE JULHO DE 2025

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

*\*Esta classificação foi realizada em 29 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

Nos termos do disposto no artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução 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, 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 SAFRAS S.A., inscrito no CNPJ sob 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", e, ainda, com a participação das seguintes instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3"), exclusivamente para recebimento de ordens, na qualidade de participantes especiais, quais sejam (i) BANCO BTG PACTUAL S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45, ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64 e o ITAÚ UNIBANCO S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04 ("Participantes Especiais" e, em conjunto com os Coordenadores, "Instituições Participantes da Oferta"), vêm a público comunicar, nesta data, por meio do presente anúncio de início ("Anúncio de Início"), o início da distribuição pública da 291ª (ducentésima nonagésima primeira) emissão da Emissora, em 2 (duas) séries, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão dos CRI, qual seja 15 de julho de 2025, de 350.000 (trezentos e cinquenta mil) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), sendo (i) 136.297 (cento e trinta e seis mil duzentos e noventa e sete) correspondentes aos CRI da primeira série ("CRI da Primeira Série"); e (ii) 213.703 (duzentos e treze mil setecentos e três) correspondentes aos CRI da segunda série ("CRI da Segunda Série"), perfazendo o montante total de R\$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), 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 ("Emissão" e "Oferta", respectivamente).

Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a Securitizadora, em conjunto com os Coordenadores e com a Devedora (conforme abaixo definida), poderiam ter optado, mas não optaram por aumentar em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, qual seja de 350.000 (trezentos e cinquenta mil) CRI, correspondendo a um aumento de até 87.500 (oitenta e sete mil e quinhentos) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, até R\$87.500.000,00 (oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais), totalizando até R\$437.500.000,00 (quatrocentos e trinta e sete milhões e quinhentos mil reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados ("Opção de Lote Adicional"). Os CRI oriundos do eventual exercício da Opção de Lote Adicional seriam distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores. **No âmbito da Oferta não foi permitida distribuição parcial.**

Os CRI são lastreados em direitos creditórios imobiliários, os quais são (i) oriundos das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 2 (duas) séries ("Debêntures"), para colocação privada, de emissão da PLANO & PLANO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria "A" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 2507-0, em fase operacional, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, conjunto nº 172, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 24.230.275/0001-80 e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o nº 35.300.555.830 ("Devedora"), objeto do "Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis



em Ações, da Espécie Quirografia, em Até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.", celebrada em 04 de julho de 2025, entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures e a Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, conforme aditado em 28 de julho de 2025 por meio do "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografia, em Até Duas Séries, para Colocação Privada, da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A." (em conjunto "Escritura de Emissão de Debêntures"), todas com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão das debêntures, qual seja, 15 de julho de 2025, no valor total de R\$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), emitidas para colocação privada pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) representados por 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário integral ("CCI") emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, por meio do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 2 (duas) séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças", celebrado em 04 de julho de 2025, entre a Emissora, a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações e com registro de instituição financeira, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102 (parte), bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Instituição Custodiante") e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, conforme aditado em 28 de julho de 2025 pelo "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 2 (duas) séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças" (em conjunto, "Escritura de Emissão de CCI" e "Créditos Imobiliários", respectivamente). Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, como devedora única.

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 Anúncio de Início os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no "Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 291ª (ducentésima nonagésima primeira) Emissão, em 2 (Duas) Séries, da Virgo Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A." divulgado em 29 de julho de 2025 ("Prospecto Definitivo").

**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 PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

## 2. RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO

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 à investidores qualificados, sendo, portanto, obrigatória mediante a utilização de Prospecto Preliminar (conforme definido abaixo) e Lâmina da Oferta (conforme abaixo definido) no processo de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b" e do artigo 27, ambos da Resolução CVM 160. 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

A Oferta foi registrada automaticamente perante a CVM em 29 de julho de 2025, sob o: (i) nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/417, para os CRI da Primeira Série; e (ii) nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/418, para os CRI da Segunda Série.

## 4. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

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:

#	Eventos	Data Prevista <sup>(1) (2) (3)</sup>
	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM.	
1	Divulgação do Aviso ao Mercado. Disponibilização do Prospecto Preliminar.	04/07/2025
2	Início das Apresentações para Potenciais Investidores (Roadshow).	07/07/2025
3	Início do Período de Reserva.	11/07/2025
4	Encerramento do Período de Reserva.	24/07/2025
5	Procedimento de Bookbuilding.	25/07/2025
6	Comunicado ao Mercado do Resultado do Procedimento de Bookbuilding.	25/07/2025
	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM.	
7	Divulgação deste Anúncio de Início. Disponibilização do Prospecto Definitivo.	29/07/2025
8	Procedimento de Alocação.	30/07/2025
9	Data de Liquidação Financeira dos CRI.	30/07/2025
10	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento.	24/01/2026

<sup>(1)</sup> Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Emissora e dos Coordenadores da Oferta. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada pela Emissora e pelos Coordenadores ao mercado e à CVM. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

<sup>(2)</sup> Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores da Oferta, da CVM e da B3 (conforme abaixo definido), nos termos previstos no artigo 13 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 Definitivo.

## 5. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações acerca da Emissora, da Oferta e da sua distribuição, podem ser obtidas com às Instituições Participantes da Oferta, com a CVM ou com a B3.

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Anúncio de Início, do Aviso ao Mercado, do “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.” (“**Prospecto Preliminar**”), da “Lâmina 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.” (“**Lâmina da Oferta**”), do Prospecto Definitivo, do Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação e todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta, ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, 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://emisoes.virgo.inc/> (neste *website*, pesquisar “Plano”, selecionar “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](http://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](http://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 “Securitizedora” “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](http://www.b3.com.br)).

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

**QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, A OFERTA, OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, A DEVEDORA E OS CRI PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, À EMISSORA E NA SEDE DA CVM.**

**A 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.**

**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.**

**OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PROSPECTO DEFINITIVO, A LÂMINA, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NA SEÇÃO 4 DO PROSPECTO, BEM COMO A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO” DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA 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.**

A data deste Anúncio de Início é de 29 de julho de 2025.



COORDENADOR LÍDER



J.Safra

Investment Bank

COORDENADORES



ASSESSOR JURÍDICO DOS  
COORDENADORES

ASSESSOR JURÍDICO  
DA DEVEDORA

AGENTE FIDUCIÁRIO



CESCON  
BARRIEU  
ADVOGADOS

