

COMUNICADO AO MERCADO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 180ª (CENTÉSIMA OCTOGÉSIMA) EMISSÃO, EM 3 (TRÊS) 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

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 172, Butantã, CEP 05501-900, São Paulo - SP

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE: BRIMWLCRIJB2

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE: BRIMWLCRIJCO

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA TERCEIRA SÉRIE: BRIMWLCRIJD8

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

**Esta classificação foi realizada em 29 de julho de 2024, 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 a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder, o BANCO BRADESCO BBI S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 ("Bradesco BBI") e o BANCO SAFRA S.A., inscrito no CNPJ sob nº 58.160.789/0001-28 ("Banco Safra" e, em conjunto com o Coordenador Líder e o Bradesco BBI, os "Coordenadores"), no âmbito da oferta pública de distribuição de, inicialmente, 300.000 (trezentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, em até 3 (três) séries ("CRI"), da 180ª (centésima octogésima) emissão da Emissora, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão, qual seja, 15 de agosto de 2024 ("Data de Emissão"), o montante total de, inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos 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 20 de agosto de 2024, 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 3 (três) séries.
Valor Total da Oferta Pública	O valor total da Emissão será de R\$372.570.000,00 (trezentos e setenta e dois milhões, quinhentos e setenta mil reais), sendo (i) R\$ 33.507.000,00 (trinta e três milhões, quinhentos e sete mil reais) correspondentes aos CRI da Primeira Série; (ii) R\$ 206.446.000,00 (duzentos e seis milhões, quatrocentos e quarenta e seis mil reais) correspondentes aos CRI da Segunda Série; e (iii) R\$ 132.617.000,00 (cento e trinta e dois milhões, seiscentos e dezessete mil reais) correspondentes aos CRI da Terceira Série, observado que o valor total da oferta originalmente previsto, qual seja de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), foi aumentado em 24,19% (vinte e quatro inteiros e dezenove centésimos por cento) mediante o exercício parcial da Opção de Lote Adicional.
Quantidade de CRI	Serão emitidos 372.570 (trezentos e setenta e dois mil, quinhentos e setenta) CRI, em 3 (três) séries, sendo (i) 33.507 (trinta e três mil, quinhentos e sete) alocados como CRI da Primeira Série; (ii) 206.446 (duzentos e seis mil, quatrocentos e quarenta e seis) alocados como CRI da Segunda Série; e (iii) 132.617 (cento e trinta e dois mil, seiscentos e dezessete) como CRI da Terceira 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 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de <i>spread</i> (sobretaxa) de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. 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 Atualizado dos CRI da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 6,9328% (seis inteiros e nove mil trezentos e vinte e oito décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração dos CRI Segunda Série será calculada conforme fórmula constante do Termo de Securitização e do Prospecto Preliminar.
Remuneração dos CRI da Terceira Série	A partir da Primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 11,8862% (onze inteiros e oito mil e oitocentos e sessenta e dois décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração dos CRI Terceira 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 houve 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 180ª (centésima octogésima) Emissão, em até 3 (três) Séries, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.*” divulgado em 12 de agosto de 2024 (“**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:** 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 3 (três) séries, da 180ª (Centésima Octogésima) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.” e, então, clicar no documento desejado).
- **BANCO SAFRA:** <https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm> (neste *website*, clicar em “CRI - Plano & Plano” e, então, clicar no documento desejado).
- **BRADERCO BBI:** <https://www.bradescobbi.com.br/Site/Home/Default.aspx> (neste *website*, clicar em “Ofertas Públicas”, na aba “Escolha o tipo de oferta e encontre na lista abaixo”, selecionar “CRI”, buscar por “180 Emissão de CRI da Virgo - 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 “BRIMWLCRIJB2”, “BRIMWLCRIJCO” ou “BRIMWLCRIJD8” sendo referentes à 1ª (primeira) Série, 2ª (segunda) e 3ª (terceira), 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.

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 21 de agosto de 2024.



COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES



ASSESSOR JURÍDICO
DOS COORDENADORES



ASSESSOR JURÍDICO
DA DEVEDORA



AGENTE
FIDUCIÁRIO

