

# ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 180ª (CENTÉSIMA OCTOGÉSIMA) EMISSÃO, EM 3 (TRÊS) 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\$ 372.570.000,00

(trezentos e setenta e dois milhões, quinhentos e setenta mil reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE: BRIMWLCRIJB2

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE: BRIMWLCRIJCO

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA TERCEIRA SÉRIE: BRIMWLCRIJDB

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE: "CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/594", OBTIDO EM 22 DE AGOSTO DE 2024

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE: "CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/595", OBTIDO EM 22 DE AGOSTO DE 2024

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI DA TERCEIRA SÉRIE: "CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/596", OBTIDO EM 22 DE AGOSTO DE 2024

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

\*Esta classificação foi realizada em 22 de agosto de 2024, 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 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 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.**, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 ("Banco Safra") e, em conjunto com o Coordenador Líder e o Bradesco BBI, 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) **ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 74.014.747/0001-35; (ii) **BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 48.795.256/0001-69; (iii) **ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES**, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04; (iv) **BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 24.933.830/0001-30; (v) **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45; (vi) **BANCO DAYCOVAL S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90; (vii) **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 27.682.684/0001-62; (viii) **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17; (ix) **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46; (x) **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, (xi) **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04; e (xii) **RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 89.960.090/0001-76 ("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 180ª (centésima octogésima) emissão da Emissora, em 3 (três) séries, com valor nominal

unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão dos CRI, qual seja 15 de agosto de 2024, de 372.570 (trezentos e setenta e dois mil, quinhentos e setenta) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), sendo (i) 33.507 (trinta e três mil, quinhentos e sete) correspondentes aos CRI da primeira série (“CRI da Primeira Série”); (ii) 206.446 (duzentos e seis mil, quatrocentos e quarenta e seis) correspondentes aos CRI da segunda série (“CRI da Segunda Série”); e (iii) 132.617 (cento e trinta e dois mil, seiscentos e dezessete) correspondentes aos CRI da terceira série (“CRI da Terceira Série”), perfazendo o montante total de R\$ 372.570.000,00 (trezentos e setenta e dois milhões, quinhentos e setenta mil reais) (“Valor Total da Emissão”), 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 (“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), optaram por aumentar em 24,19% (vinte e quatro inteiros e dezenove centésimos por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, qual seja de 300.000 (trezentos mil) de CRI, correspondendo a um aumento de 72.570 (setenta e dois mil, quinhentos e setenta) CRI, equivalente a, na data de emissão dos CRI, R\$ 72.570.000,00 (setenta e dois milhões, quinhentos e setenta mil reais), totalizando R\$ 372.570.000,00 (trezentos e setenta e dois milhões, quinhentos e setenta mil reais), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados (“Opção de Lote Adicional”). Os CRI oriundos do exercício parcial da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores. No âmbito da Oferta não será 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 3 (três) 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 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.”, celebrada em 29 de julho de 2024, entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures e a Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, conforme aditado em 21 de agosto de 2024 por meio do “Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até Três 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 agosto de 2024, no valor total de R\$ 372.570.000,00 (trezentos e setenta e dois milhões, quinhentos e setenta mil reais) emitidas para colocação privada pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) representados por 3 (três) 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 3 (três) séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças”, celebrado em 29 de julho de 2024, 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 21 de agosto de 2024 pelo “Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 3 (três) 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 180ª (Centésima Octogésima) Emissão, em 3 (três) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A.” divulgado em 22 de agosto de 2024 (“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 22 de agosto de 2024, sob o: (i) nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/594, para os CRI da Primeira Série; (ii) nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/595, para os CRI da Segunda Série; e (iii) nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2024/596, para os CRI da Terceira 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>
1	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM. Divulgação do Aviso ao Mercado. Disponibilização do Prospecto Preliminar.	31/07/2024
2	Início das Apresentações para Potenciais Investidores ( <i>Roadshow</i> ).	31/07/2024
3	Início do Período de Reserva.	07/08/2024
4	Divulgação do Comunicado ao Mercado acerca da Modificação da Oferta. Disponibilização de novo Prospecto Preliminar e de Nova Lâmina.	12/08/2024
5	Início do Período de Desistência.	13/08/2024
6	Encerramento do Período de Desistência.	19/08/2024
7	Encerramento do Período de Reserva.	19/08/2024
8	Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	20/08/2024
9	Comunicado ao Mercado do Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	21/08/2024
10	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM. Divulgação deste Anúncio de Início. Disponibilização do Prospecto Definitivo.	22/08/2024
11	Procedimento de Alocação.	23/08/2024
12	Data de Liquidação Financeira dos CRI.	23/08/2024
13	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento.	18/02/2025

<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 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.*” (“**Prospecto Preliminar**”), da “*Lâmina 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.*” (“**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://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](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 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).

- **BRADESCO BBI:** [https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas\\_Publicas/Default.aspx](https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx) (neste *website*, no campo “Escolha o tipo de oferta e encontre na lista abaixo.”; selecionar “CRI”, localizar “CRI Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. - 2024”, e depois 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 2024.”, e depois clicar no documento desejado).
- **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 “Securizadora” “Virgo Companhia de Securização”, em seguida, no campo “Nome do Certificado”, digitar o código ISIN “BRIMWLCRIJB2”, “BRIMWLCRIJCO” e “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](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.**

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO DEFINITIVO E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO.**

**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 22 de agosto de 2024



COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES



**Safra** | Investment Bank

ASSESSOR JURÍDICO  
DOS COORDENADORES

ASSESSOR JURÍDICO  
DA DEVEDORA

AGENTE  
FIDUCIÁRIO

