



## ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,  
DA CLASSE SÊNIOR, EM SÉRIE ÚNICA, E DA CLASSE SUBORDINADA, SEM SUBDIVISÃO  
EM SUBCLASSES, DA 297<sup>a</sup> (DUCENTÉSIMA NONAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO DE  
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA



**RIZA SECURITIZADORA S.A.**  
(NOVA DENOMINAÇÃO DE VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO)

Companhia Securitizadora - CVM nº 728, na Categoria S2

CNPJ nº 08.769.451/0001-08

Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, São Paulo - SP

LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DIVERSIFICADOS  
CEDIDOS POR SOCIEDADES PERTENCENTES AO GRUPO ECONÔMICO DA



**DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**

CNPJ nº 16.614.075/0001-00

Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, CEP 30150-270, Belo Horizonte, MG

NO VALOR TOTAL DE

**R\$ 257.900.000,00**

(duzentos e cinquenta e sete milhões e novecentos mil reais)

Código ISIN dos CRI Seniores: BRIMWLRCIOW8

Código ISIN dos CRI Subordinados: BRIMWLRCIOX6

Registro Automático dos CRI Seniores na CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/824 EM 22 DE DEZEMBRO DE 2025  
Registro Automático dos CRI Subordinados na CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/825 EM 22 DE DEZEMBRO DE 2025

OS CRI CONTAM COM A SEGUINTE CLASSIFICAÇÃO ANBIMA: “RESIDENCIAIS”, “PULVERIZADOS”, “APARTAMENTOS OU CASAS”, “CONTRATOS DE COMPRA E VENDA”. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DOS CRI SUJEITAS A ALTERAÇÕES.



A PRESENTE EMISSÃO NÃO FOI OBJETO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO POR AGÊNCIA DE RATING, RAZÃO PELA QUAL NÃO SE TEM UMA ANÁLISE INDEPENDENTE DO RISCO DE CRÉDITO ASSUMIDO PELOS INVESTIDORES COM A AQUISIÇÃO DOS CRI.

OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE, QUANDO DA NEGOCIAÇÃO NO ÂMBITO DA B3, AS INFORMAÇÕES RELATIVAS A CLASSE E SÉRIE DOS CRI SENIORES E A CLASSE E SUBCLASSE DOS CRI SUBORDINADOS CONSTARÃO DO CAMPO DESCRIÇÃO ADICIONAL DO ATIVO JUNTO À B3.

## 1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA

Nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), a **RIZA SECURITIZADORA S.A.** (nova denominação de Virgo Companhia de Securitização), sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 08.769.451/0001-08, registrada perante a CVM sob o nº 728, na categoria S2 (“Emissora” ou “Securitizadora”), em conjunto com o **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de coordenador líder da Oferta (“Coordenador Líder”), e, ainda, em conjunto com as seguintes instituições financeiras consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, que atuaram na qualidade de participantes especiais: Banco BTG Pactual S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 (“**BTG Pactual**”) e RB Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 89.960.090/0001-76 (“**RB Investimentos**” e quando em conjunto com BTG Pactual, os “**Participantes Especiais**” e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, as “**Instituições Participantes da Oferta**”) vêm a público, por meio deste anúncio de início (“Anúncio de Início”), comunicar, nesta data, o início da distribuição pública de 257.900 (duzentos e cinquenta e sete mil e novecentos) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos e escriturais (“CRI”), sendo 219.215 (duzentos e dezenove mil, duzentos e quinze) da classe sênior, em série única, e 38.685 (trinta e oito mil, seiscentos e oitenta e cinco) da classe subordinada, sem subdivisão em subclasses, da 297ª (ducentésima nonagésima sétima) emissão da Emissora (“Oferta” e “Emissão”, respectivamente), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 257.900.000,00 (duzentos e cinquenta e sete milhões e novecentos mil reais), sendo R\$ 219.215.000,00 (duzentos e dezenove milhões, duzentos e quinze mil reais) referente aos CRI Seniores; e R\$ 38.685.000,00 (trinta e oito milhões, seiscentos e oitenta e cinco mil reais) referente aos CRI Subordinados, vinculados a direitos creditórios imobiliários diversificados cedidos por determinadas empresas pertencentes ao grupo econômico da **DIRECIONAL ENGENHARIA S/A**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 21.350, categoria “A”, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ sob o nº 16.614.075/0001-00, conforme elencadas no “Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da Classe Sênior, em Série Única, e da Classe Subordinada, Sem Subdivisão em Subclasses, da 297ª (Ducentésima Nonagésima Sétima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Riza Securitizadora S.A. (nova denominação de Virgo Companhia de Securitização), Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Diversificados Cedidos por Sociedades Pertencentes ao Grupo Econômico da Direcional Engenharia S/A”, celebrado entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial na cidade São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, conforme aditado em 22 de dezembro de 2025 e de tempos em tempos (“Termo de Securitização” e “Agente Fiduciário”, respectivamente).

Os CRI são distribuídos pelo Coordenador Líder de acordo com a Resolução CVM 160, sob o regime misto de garantia firme e de melhores esforços de colocação. Não há lote adicional ou suplementar de CRI, nos termos dos artigos 50 e 51 da Resolução CVM 160.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Aviso ao Mercado da Oferta que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no Prospecto Preliminar (conforme abaixo definido).



## 2. OBTENÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO E DO PROSPECTO DEFINITIVO

Os investidores que desejarem obter exemplar do Comunicado ao Mercado da Oferta, deste Anúncio de Início, do “Prospecto Definitivo de Distribuição Pública da Classe Sênior, em Série Única, e da Classe Subordinada, Sem Subdivisão em Subclasses, da 297ª (Ducentésima Nonagésima Sétima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Riza Securitizadora S.A. (nova denominação de Virgo Companhia de Securitização), Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Diversificados Cedidos por Sociedades Pertencentes ao Grupo Econômico da Direcional Engenharia S/A” (“Prospecto Definitivo”), e da respectiva lámina da Oferta, nos termos do artigo 23 e do Anexo J da Resolução CVM 160 (“Lâmina da Oferta”) ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização deste Aviso ao Mercado, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Emissora, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

- **Coordenador Líder**

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares,

Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, São Paulo/SP

[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 Direcional – Cessão de Carteira” e, então, clicar no documento desejado).

- **Emissora**

**RIZA SECURITIZADORA S.A.**

(nova denominação de VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO)

Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, São Paulo - SP

[https://rizasec.com](http://rizasec.com)

(neste website, na aba “Emissões”, pesquisar “PULV DIRECIONAL VI”, e, então, clicar no documento desejado).

- **CVM e B3 (Fundos.NET)**

Website: <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” por “Virgo Companhia de Securitização”, em seguida, no clicar “categoria” e selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e, no campo “Tipo” selecionar o “Termo de Securitização”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta , inserir o período de 01/12/2025 até a data da busca. Localizar o assunto: “PULV DIRECIONAL VI” e selecionar o “Download” e fazer o download).

## 3. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

O registro da Oferta dos CRI Seniores foi concedido pela CVM em 22 de dezembro de 2025, sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/824. O registro da Oferta dos CRI Subordinados foi concedido pela CVM em 22 de dezembro de 2025, sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/825. A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática por se tratar de oferta de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada exclusivamente a Investidores Qualificados (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, da Resolução CVM 160.

São considerados “Investidores Qualificados” os investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

A Oferta será registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), nos termos do artigo 19 do “Código de Ofertas Públicas”, e dos artigos 15 e 16 das “Regras e Procedimentos ANBIMA”, ambos em vigor, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data da divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.



## 4. CRONOGRAMA

Encontra-se abaixo um cronograma indicativo e tentativo das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1)(2)</sup>
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar Início do Período de Oferta a Mercado	01/12/2025
2.	Início do <i>Roadshow</i>	02/12/2025
3.	Início do Período de Reserva	09/12/2025
4.	Encerramento do Período de Reserva	19/12/2025
5.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i> Data prevista para o envio de confirmação dos pedidos de reserva dos Investidores Comunicação do resultado do rateio dos pedidos de reserva aos Investidores Divulgação de Comunicado ao Mercado com o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	22/12/2025
6.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Disponibilização deste Anúncio de Início de Distribuição dos CRI e do Prospecto Definitivo Divulgação do Prospecto Definitivo	22/12/2025
7.	Data prevista para a primeira distribuição, subscrição, integralização e entrega dos CRI	23/12/2025
8.	Data prevista para a divulgação do Anúncio de Encerramento	Imediatamente após a distribuição e integralização da totalidade dos CRI
9.	Data prevista para o início da negociação dos CRI no mercado secundário na B3, entre Investidores Profissionais e Qualificados	26/12/2025 (Data prevista para a distribuição, subscrição, integralização e entrega dos CRI)
10.	Data prevista para o início da negociação dos CRI adquiridos pelo Coordenador Líder em decorrência da Garantia Firme	Imediatamente após a Divulgação do Anúncio de Encerramento e encerramento da Oferta
11.	Data de início da negociação dos CRI no mercado secundário na B3, junto ao público em geral	Após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta

<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 do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69, da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Securitizadora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto, conforme disposto nos artigos 13 e 69 da Resolução CVM 160.

<sup>(2)</sup> Os Investidores devem tomar a sua decisão de investimento nos CRI com base na versão mais atual do Prospecto.



O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA E DAS CEDENTES DO LASTRO DOS CRI.

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

AINDA, CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDIU 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 AVISO AO MERCADO, NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM OU PELA ANBIMA.

OS CRI ESTÃO SUJEITOS A RESTRIÇÕES À REVENDA, CONFORME INDICADO NO ARTIGO 86, INCISO III, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A OFERTA, A EMISSORA, AS CEDENTES, OS DEVEDORES, OS CRI E OS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PODERÃO SER OBTIDOS NO PROSPECTO DEFINITIVO, JUNTO À EMISSORA E AO COORDENADOR LÍDER E NA SEDE DA CVM.

São Paulo, 22 de dezembro de 2025



## COORDENADOR LÍDER

