



LÂMINA DA OFERTA

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

virgo
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

DIRECIONAL

DIRECIONAL ENGENHARIA S/A

Conteúdo da lâmina de oferta de valores mobiliários representativos de operações de securitização emitidos por companhia securitizadora, conforme artigo 23 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”).

Exceto se expressamente indicado nesta lâmina palavras e expressões em maiúsculas, não definidas nesta lâmina, terão o significado previsto no “Prospecto Preliminar da Distribuição Pública da Classe Sênior, em Série Única, e da Classe Subordinada, sem Subdivisão em Subclasses, da 297^a (Ducentésima Nonagésima Sétima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Diversificados Cedidos por Sociedades Pertencentes ao Grupo Econômico da Direcional Engenharia S/A”.

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 DOS CRI SUBORDINADOS CONSTARÃO DO CAMPO DESCRIÇÃO ADICIONAL DO ATIVO JUNTO A B3.

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PRIMÁRIA DE CRI

Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

Risco de	<input checked="" type="checkbox"/> perda do principal	Seção 4 do Prospecto
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez	Seção 4 do Prospecto
	<input checked="" type="checkbox"/> dificuldade de entendimento	Seção 4 do Prospecto
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	<p>A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta.</p> <p>Há restrições à revenda dos CRI.</p>	



1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		Mais informações
A. Valor Mobiliário	<input type="checkbox"/> CRA / <input checked="" type="checkbox"/> CRI.	Capa e Seção 2.1 do Prospecto
a.1) Emissão e série	Emissão: 297ª (ducentésima nonagésima sétima). Classes: (i) Classe Sênior, em série única; e (ii) Classe Subordinada, sem subdivisão em subclasse.	Capa e Seção 2.1 do Prospecto
a.2) Emissor	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 728, na categoria "S2", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora" ou "Emissora").	Capa e Seção 2.1 do Prospecto
B. Oferta		
b.1) CRI Seniores		
b.1) Código de negociação proposto	<input type="checkbox"/> Código do Ativo. <input checked="" type="checkbox"/> N/A: a ser obtido quando da concessão do registro da Oferta.	N/A
b.2) Mercado de negociação	B3.	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
b.3) Quantidade ofertada - lote base	219.215 (duzentos e dezenove mil, duzentos e quinze) CRI Seniores	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
b.4) Preço (intervalo)	R\$ 1.000,00 (mil reais).	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
b.5) Taxa de Remuneração (intervalo)	A remuneração dos CRI Seniores, correspondente aos juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , limitado à maior taxa entre "(a)" e "(b)" a seguir: (a) a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, a ser apurada no fechamento do Dia Útil anterior ao da data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (b) 8,0389% (oito inteiros e trezentos e oitenta e nove décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
b.6) Montante ofertado - oferta	R\$ 219.215.000,00 (duzentos e dezenove milhões, duzentos e quinze mil reais) referente aos CRI Seniores.	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
b.7) Lote suplementar	Não.	N/A
b.8) Lote adicional	Não.	Seção 2.6 do Prospecto
b.9) Título classificado como "verde", "social", "sustentável" ou correlato?	Não.	Seção 3.5 do Prospecto
b.2) CRI Subordinados		
b.2) Código de negociação proposto	<input type="checkbox"/> Código do Ativo. <input checked="" type="checkbox"/> N/A: a ser obtido quando da concessão do registro da Oferta	N/A
b.3) Mercado de negociação	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 ("B3").	Capa e Seção 2.6 do Prospecto



1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		Mais informações
b.4) Quantidade ofertada - lote base	(ii) 38.685 (trinta e oito mil, seiscentos e oitenta e cinco) CRI Subordinados.	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
b.5) Preço (intervalo)	R\$ 1.000,00 (mil reais).	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
b.6) Taxa de Remuneração (intervalo)	A remuneração dos CRI Subordinados, a remuneração dos CRI Subordinados, correspondente a 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
b.7) Montante ofertado - oferta	R\$ 38.685.000,00 (trinta e oito milhões, seiscentos e oitenta e cinco mil reais) referente aos CRI Subordinados.	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
b.8) Lote suplementar	Não.	N/A
b.9) Lote adicional	Não.	Seção 2.6 do Prospecto
b.10) Título classificado como “verde”, “social”, “sustentável” ou correlato?	Não.	Seção 3.5 do Prospecto
C. Outras informações		
c.3) Agente Fiduciário	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade anônima com filial na cidade de 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.	Capa, Seção 10.10 e Seção 16 do Prospecto

2. PROPÓSITO DA OFERTA		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	<p>Emissora: Os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para o pagamento: (i) dos custos e despesas à vista (flat) necessários e devidamente comprovados para a realização da Cessão de Créditos e da Oferta conforme descritas no Contrato de Cessão; (ii) do montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas; (iii) do montante equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Reserva; e (iv) à Direcional, por si e por conta e ordem das Cedentes, do Preço da Cessão já descontado das despesas previstas no item “i”, da constituição do Fundo de Reserva no item “ii” e da constituição do Fundo de Despesas no item “iii”, conforme previsto no Contrato de Cessão.</p> <p>Cedentes: Os recursos recebidos pelas Cedentes em virtude do pagamento do Preço da Cessão pela Emissora serão destinados exclusivamente ao desenvolvimento das suas atividades.</p>	Seções 3.1 e 3.2 do Prospecto



3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O EMISSOR DOS VALORES MOBILIÁRIOS

[Mais informações](#)

Informações sobre o lastro

Tipo de Lastro	Pulverizado		Seção 10.3 do Prospecto																			
Principais informações sobre o lastro	<p>A concentração dos Direitos Creditórios Imobiliários cedidos no âmbito da Emissão é pulverizada, sendo certo que nenhum Devedor representa 0,8% (oito décimos percentuais) dos ativos que compõem os Direitos Creditórios Imobiliários cedidos.</p> <p>Conforme quadro abaixo, a concentração dos Direitos Creditórios Imobiliários por Adquirente é como segue:</p> <table border="1" data-bbox="470 826 1192 1271"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="470 826 1192 871">% de Concentração por Devedor</th></tr> <tr> <th data-bbox="533 871 684 916">Quantidade de Devedores</th><th data-bbox="763 871 1129 916">Percentual de Concentração em relação ao total dos Direitos Creditórios Imobiliários</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="581 923 605 945">0</td><td data-bbox="890 923 1002 945">Superior a 0,8%</td></tr> <tr> <td data-bbox="581 968 605 990">0</td><td data-bbox="874 968 1017 990">Entre 0,7% e 0,8%</td></tr> <tr> <td data-bbox="581 1012 605 1035">0</td><td data-bbox="874 1012 1017 1035">Entre 0,6% e 0,7%</td></tr> <tr> <td data-bbox="581 1057 605 1080">0</td><td data-bbox="874 1057 1017 1080">Entre 0,5% e 0,6%</td></tr> <tr> <td data-bbox="581 1102 605 1125">3</td><td data-bbox="874 1102 1017 1125">Entre 0,4% e 0,5%</td></tr> <tr> <td data-bbox="581 1147 605 1170">4</td><td data-bbox="874 1147 1017 1170">Entre 0,3% e 0,4%</td></tr> <tr> <td data-bbox="581 1192 605 1215">43</td><td data-bbox="874 1192 1017 1215">Entre 0,2% e 0,3%</td></tr> <tr> <td data-bbox="581 1237 628 1260">671</td><td data-bbox="890 1237 1002 1260">Abaixo de 0,2%</td></tr> </tbody> </table>	% de Concentração por Devedor		Quantidade de Devedores	Percentual de Concentração em relação ao total dos Direitos Creditórios Imobiliários	0	Superior a 0,8%	0	Entre 0,7% e 0,8%	0	Entre 0,6% e 0,7%	0	Entre 0,5% e 0,6%	3	Entre 0,4% e 0,5%	4	Entre 0,3% e 0,4%	43	Entre 0,2% e 0,3%	671	Abaixo de 0,2%	
% de Concentração por Devedor																						
Quantidade de Devedores	Percentual de Concentração em relação ao total dos Direitos Creditórios Imobiliários																					
0	Superior a 0,8%																					
0	Entre 0,7% e 0,8%																					
0	Entre 0,6% e 0,7%																					
0	Entre 0,5% e 0,6%																					
3	Entre 0,4% e 0,5%																					
4	Entre 0,3% e 0,4%																					
43	Entre 0,2% e 0,3%																					
671	Abaixo de 0,2%																					
	<p>As informações relacionadas à inadimplência dos últimos 3 (três) anos de créditos da mesma natureza dos Direitos Creditórios Imobiliários cedidos no âmbito da Emissão, conforme previstas no quadro abaixo, consideram como inadimplentes os clientes que assim permaneceram por mais de 90 (noventa) dias e que, por essa razão, os respectivos Contratos Imobiliários foram objeto de distrato. A metodologia utilizada nas informações abaixo dispostas foi a divisão do saldo inadimplente dos respectivos Contratos Imobiliários quando de seus distratos, pelo saldo total a receber dos Contratos Imobiliários no respectivo ano.</p> <p>Nesse sentido, as informações podem ser assim sumarizadas:</p> <table border="1" data-bbox="470 1630 1192 1967"> <thead> <tr> <th colspan="4" data-bbox="470 1630 1192 1675">Histórico de Inadimplemento e Distratos</th></tr> <tr> <th data-bbox="477 1675 549 1799">Ano (Venda)</th><th data-bbox="565 1675 787 1799">Valor Total da Carteira de direitos creditórios da mesma natureza dos Direitos Creditórios Imobiliários</th><th data-bbox="803 1675 938 1799">Valor Total dos Distratos</th><th data-bbox="954 1675 1192 1799">% de Distratos em relação à totalidade de créditos da mesma natureza dos Direitos Creditórios Imobiliários</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="477 1799 549 1855">2022</td><td data-bbox="605 1799 740 1855">R\$ 210.983.003,44</td><td data-bbox="803 1799 922 1855">R\$ 15.175.427,78</td><td data-bbox="1033 1799 1089 1855">7,19%</td></tr> <tr> <td data-bbox="477 1855 549 1911">2023</td><td data-bbox="605 1855 755 1911">R\$ 675.633.503,76</td><td data-bbox="803 1855 922 1911">R\$ 46.603.937,09</td><td data-bbox="1033 1855 1089 1911">6,90%</td></tr> <tr> <td data-bbox="477 1911 549 1967">2024</td><td data-bbox="605 1911 755 1967">R\$ 979.661.880,63</td><td data-bbox="803 1911 922 1967">R\$ 110.002.832,22</td><td data-bbox="1033 1911 1089 1967">11,23%</td></tr> </tbody> </table> <p>A Direcional, sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria “A” perante a CVM, conforme quadro abaixo, e tem por objeto social (i) a incorporação, construção e comercialização de bens imóveis</p>	Histórico de Inadimplemento e Distratos				Ano (Venda)	Valor Total da Carteira de direitos creditórios da mesma natureza dos Direitos Creditórios Imobiliários	Valor Total dos Distratos	% de Distratos em relação à totalidade de créditos da mesma natureza dos Direitos Creditórios Imobiliários	2022	R\$ 210.983.003,44	R\$ 15.175.427,78	7,19%	2023	R\$ 675.633.503,76	R\$ 46.603.937,09	6,90%	2024	R\$ 979.661.880,63	R\$ 110.002.832,22	11,23%	
Histórico de Inadimplemento e Distratos																						
Ano (Venda)	Valor Total da Carteira de direitos creditórios da mesma natureza dos Direitos Creditórios Imobiliários	Valor Total dos Distratos	% de Distratos em relação à totalidade de créditos da mesma natureza dos Direitos Creditórios Imobiliários																			
2022	R\$ 210.983.003,44	R\$ 15.175.427,78	7,19%																			
2023	R\$ 675.633.503,76	R\$ 46.603.937,09	6,90%																			
2024	R\$ 979.661.880,63	R\$ 110.002.832,22	11,23%																			



3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O EMISSOR DOS VALORES MOBILIÁRIOS

[Mais informações](#)

próprios ou de terceiros, (ii) a administração de bens e negócios próprios e de terceiros, (iii) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos, (iv) a locação e administração de bens móveis, (v) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista, (vi) a prestação de serviços de assessoria e consultoria imobiliária em contratos de financiamento bancários e afins e (vii) a compra e venda de insumos e materiais, nacionais ou importados, para a construção civil.

A tabelas abaixo apresentam a qualificação dos Cedentes, informações sobre os Empreendimentos, o valor da cessão, bem como o percentual dos Direitos Creditórios Imobiliários cedidos com relação a cada Cedente:

Cedente	CNPJ/MF	Empreendimento	Valor da Cessão (em R\$)	Percentual em relação à totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários
Abrantes Empreendimentos Imobiliários Ltda	38209271000124	Conquista Vila Verde	865.617,40	0,34%
Água Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda - SCP	12615707000272	Alto da Alvorada	13.319.013,59	5,16%
Água Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda - SCP	12615707000272	Alto do Horizonte	3.368.051,61	1,31%
Água Comprida Empreendimentos Imobiliários Ltda	41159173000134	Sky Raja Residence	1.507.967,48	0,58%
Alvares Florence Empreendimentos Imobiliários Ltda	50888719000189	Ápice Home Riva	1.617.560,96	0,63%
Arandu Empreendimentos Imobiliários Ltda	50881981000100	Be Easy Studios Riva	2.610.578,37	1,01%
Arapoema Empreendimentos Imobiliários Ltda	54362103000120	Eleva Residence Riva	8.474.387,58	3,29%
Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	35729601000203	Recanto das Andorinhas	131.013,21	0,05%
Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	35729601000203	Recanto das Garças	542.581,59	0,21%
Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	35729601000203	Recanto dos Canários III	252.279,75	0,10%
Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	35729601000203	Recanto dos Colibris	242.707,57	0,09%
Areias Empreendimentos Imobiliários Ltda	50881990000192	Get Easy Studios Riva	1.967.687,85	0,76%
Atibaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	49823949000180	Raiz Home Clube	600.742,09	0,23%
Aurora Empreendimentos Imobiliários Ltda	31993863000130	Direcional Conquista Clube Itaim Paulista	709.778,19	0,28%
Bandeira do Sul Empreendimentos Imobiliários Ltda	41163456000150	Vivence Lagoa Riva	10.014.340,93	3,88%
Bela Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda - SCP	40036616000137	Floratta Condomínio Clube II	705.061,00	0,27%
Bella Carioca Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA	15115287000253	Villa Santé Residence I	867.442,38	0,34%



3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O EMISSOR DOS VALORES MOBILIÁRIOS

Mais informações

Cedente	CNPJ/MF	Empreendimento	Valor da Cessão (em R\$)	Percentual em relação à totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários
BFRE Assessoria Empresarial e Participações Ltda	24356709000192	Concept Barra Funda Residences Riva	5.441.975,26	2,11%
BFRE Assessoria Empresarial e Participações Ltda	24356709000192	Line Barra Funda Residences Riva	1.222.238,10	0,47%
BFRE Assessoria Empresarial e Participações Ltda	24356709000192	Signature Barra Funda Residences Riva	5.541.479,83	2,15%
Borebi Empreendimentos Imobiliários Ltda	5088779000100	Be All Jaraguá Residence	4.927.937,83	1,91%
Buritis Empreendimentos Imobiliários Ltda	32063252000237	Conquista Maraponga	221.958,85	0,09%
Cambe Empreendimentos Imobiliários Ltda	51008659000125	Sky Mário Guimarães Riva	17.175.956,37	6,66%
Campo Azul Empreendimentos Imobiliários Ltda	41159030000122	Be Up Silva Lobo	1.414.423,67	0,55%
Canario Engenharia Ltda.	08822995000340	Reserva Parque Clube - Torre 06	4.753.485,57	1,84%
Ceu Azul Empreendimentos Imobiliários Ltda	40726730000199	Bosque das Torres	152.718,93	0,06%
Chapeco Empreendimentos Imobiliários Ltda	44551607000135	Estilo Passaré	2.084.147,03	0,81%
Cotia Empreendimentos Imobiliários Ltda - SCP Life 360 I	47891896000100	Life 360 Residencial Clube	3.662.190,41	1,42%
Diorama Empreendimento Imobiliário Ltda	19712360000144	Alto Gutierrez Condomínio Boutique	943.432,06	0,37%
Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda	12082405000367	Amazon Boulevard Classic	5.070.511,85	1,97%
Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda	12082405000367	Amazon Boulevard Prime	3.758.796,56	1,46%
Domingos Empreendimentos Imobiliários Ltda SCP S J lote 03	49925739000101	Village Park	6.618.040,21	2,57%
Galvao Empreendimentos Imobiliários Ltda	41430393000150	BeON Porto Residencial	2.199.175,97	0,85%
Guilherminas Empreendimentos Imobiliários LTDA	42107017000192	Reserva Direcional Jardim Botânico	2.842.979,57	1,10%
Imbau Empreendimentos Imobiliários Ltda - SCP Sítio Tilapia 02	40726381000105	Viva Vida Rio Tapajós	312.804,57	0,12%
Itapema Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	19330308000204	Total Ville Planaltina 02	180.856,07	0,07%
Itapema Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	19330308000204	Total Ville Planaltina 12	247.882,06	0,10%
Itarana Empreendimentos Imobiliários Ltda	41387092000191	Zenith Condomínio Clube	7.573.526,45	2,94%
Itaçú Empreendimentos Imobiliários Ltda	37235077000150	Estilo Boa Viagem	2.582.760,45	1,00%
Jacuí Empreendimentos Imobiliários Ltda	42412695000169	Estilo Praia	9.483.291,40	3,68%
Japaratuba Empr. Imob. Ltda - SCP Castelo Itatiaia 1	41161334000124	Elo Paradise Riva	3.567.333,81	1,38%



3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O EMISSOR DOS VALORES MOBILIÁRIOS

Mais informações

Cedente	CNPJ/MF	Empreendimento	Valor da Cessão (em R\$)	Percentual em relação à totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários
Lagoa da Prata Empreendimentos Imobiliários Ltda	35062203000278	Rise Parque Prado	3.282.036,51	1,27%
Mafra Empreendimentos Imobiliários Ltda	32582476000255	Vibe Sunset	1.070.720,34	0,42%
Mantema Empreendimentos Imobiliários Ltda	35726180000259	Conquista Jardim Norte	318.069,84	0,12%
Morelia Empreendimentos Imobiliários Ltda	40036787000166	Lumi Tower Residence	1.143.905,31	0,44%
Munique Empreendimentos Imobiliários Ltda	22458670000270	Total Ville Ikeda	257.311,78	0,10%
Munique Empreendimentos Imobiliários Ltda	22458670000270	Total Ville Ikeda - Condomínio 02	222.024,45	0,09%
Muriae Empreendimentos Imobiliários Ltda	51531701000198	Brisas do Horizonte	5.890.969,64	2,28%
Nova Begonia Empreendimentos Imobiliários Ltda	49867095000134	Casa Prado Residencial Riva	924.550,98	0,36%
Nova Olinda Empreendimentos Imobiliários Ltda	31259648000291	Residencial Laranjeiras	437.862,37	0,17%
Novo Caparaó Empreendimentos Imobiliários Ltda	28836588000218	Parque Ville Orquídea	172.246,63	0,07%
Olaria Empreendimentos Imobiliários Ltda - SCP Barro Preto	41161348000148	Be You Barro Preto	2.551.811,14	0,99%
Orleans Empreendimentos Imobiliários Ltda	45471456000178	Estilo Fátima	12.918.197,74	5,01%
Orleans Empreendimentos Imobiliários Ltda	45471456000178	Lúmina Fátima	14.849.295,32	5,76%
Penha Empreendimentos Imobiliários Ltda	44551647000187	Seano Beach & Home	8.695.010,71	3,37%
Pilar Empreendimentos Imobiliários Ltda	44891522000104	Conquista Boulevard Park	172.775,36	0,07%
Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda	34392946000243	Conquista Jardim Botânico	159.792,04	0,06%
Rio do Sul Empreendimentos Imobiliários Ltda	41523483000196	Marine Barra Residence	15.291.245,57	5,93%
Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda	40036437000108	Reserva dos Buritis	3.693.232,98	1,43%
Salto Empreendimentos Imobiliários Ltda	44830753000108	Viv Rio Vermelho	5.310.360,45	2,06%
Sao Tome Empreendimentos Imobiliários Ltda	40798430000115	Holistic Residence	1.640.601,82	0,64%
Serra Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda	31259449000283	Conquista Itanhangá Green	182.090,59	0,07%
Timon Empreendimentos Imobiliários Ltda	47891959000128	Neo Pampulha Residence	2.320.037,59	0,90%
Urai Empreendimentos Imobiliários Ltda	41387141000196	Città Oásis Azzure - Home Riva	326.146,96	0,13%
Vargem Bonita Empreendimentos Imobiliários Ltda	41163427000198	Essenza Home Riva	10.833.520,73	4,20%
Vila Oeste Empreendimentos Imobiliários Ltda	52127320000100	Direcional Vert Alcântara	520.034,81	0,20%
Vitorino Empreendimentos Imobiliários Ltda	41716867000125	011 Brooklin Residence Riva	24.939.433,88	9,67%
Total Geral			257.900.000,00	100,00%



3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O EMISSOR DOS VALORES MOBILIÁRIOS

[Mais informações](#)

Cedente (Razão Social)	CNPJ/MF	Percentual em relação à totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários
Abrantes Empreendimentos Imobiliários Ltda	38209271000124	0,34%
Agua Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda - SCP	12615707000272	6,47%
Agua Comprida Empreendimentos Imobiliários Ltda	41159173000134	0,58%
Alvares Florence Empreendimentos Imobiliários Ltda	50888719000189	0,63%
Arandu Empreendimentos Imobiliários Ltda	50881981000100	1,01%
Arapoema Empreendimentos Imobiliários Ltda	54362103000120	3,29%
Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	35729601000203	0,45%
Areias Empreendimentos Imobiliários Ltda	50881990000192	0,76%
Atibaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	49823949000180	0,23%
Aurora Empreendimentos Imobiliários Ltda	31993863000130	0,28%
Bandeira do Sul Empreendimentos Imobiliários Ltda	41163456000150	3,88%
Bela Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda - SCP	40036616000137	0,27%
Bella Carioca Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA	15115287000253	0,34%
BFRE Assessoria Empresarial e Participacoes Ltda	24356709000192	4,73%
Borebi Empreendimentos Imobiliários Ltda	50888779000100	1,91%
Buritis Empreendimentos Imobiliários Ltda	32063252000237	0,09%
Cambe Empreendimentos Imobiliários Ltda	51008659000125	6,66%
Campo Azul Empreendimentos Imobiliários Ltda	41159030000122	0,55%
Canario Engenharia Ltda.	08822995000340	1,84%
Ceu Azul Empreendimentos Imobiliários Ltda	40726730000199	0,06%
Chapeco Empreendimentos Imobiliários Ltda	44551607000135	0,81%
Cotia Empreendimentos Imobiliários Ltda - SCP Life 360 I	47891896000100	1,42%
Diorama Empreendimento Imobiliario Ltda	19712360000144	0,37%
Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda	12082405000367	3,42%
Domingos Empreendimentos Imobiliários Ltda SCP SJ lote 03	49925739000101	2,57%
Galvao Empreendimentos Imobiliários Ltda	41430393000150	0,85%
Guilherminas Empreendimentos Imobiliários LTDA	42107017000192	1,10%
Imbau Empreendimentos Imobiliários Ltda - SCP Sítio Tilapia 02	40726381000105	0,12%
Itapema Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	19330308000204	0,17%
Itarana Empreendimentos Imobiliários Ltda	41387092000191	2,94%
Ituáçu Empreendimentos Imobiliários Ltda	37235077000150	1,00%
Jacui Empreendimentos Imobiliários Ltda	42412695000169	3,68%
Japaraíba Empr. Imob. Ltda - SCP Castelo Itatiaia 1	41161334000124	1,38%
Lagoa da Prata Empreendimentos Imobiliários Ltda	35062203000278	1,27%
Mafra Empreendimentos Imobiliários Ltda	32582476000255	0,42%
Mantena Empreendimentos Imobiliários Ltda	35726180000259	0,12%
Morelia Empreendimentos Imobiliários Ltda	40036787000166	0,44%
Munique Empreendimentos Imobiliários Ltda	22458670000270	0,19%
Muriae Empreendimentos Imobiliários Ltda	51531701000198	2,28%



3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O EMISSOR DOS VALORES MOBILIÁRIOS

Mais informações

Cedente (Razão Social)	CNPJ/MF	Percentual em relação à totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários	
Nova Begonia Empreendimentos Imobiliários Ltda	49867095000134	0,36%	
Nova Olinda Empreendimentos Imobiliários Ltda	31259648000291	0,17%	
Novo Caparaó Empreendimentos Imobiliários Ltda	28836588000218	0,07%	
Olaria Empreendimentos Imobiliários Ltda - SCP Barro Preto	41161348000148	0,99%	
Orleans Empreendimentos Imobiliários Ltda	45471456000178	10,77%	
Penha Empreendimentos Imobiliários Ltda	44551647000187	3,37%	
Pilar Empreendimentos Imobiliários Ltda	44891522000104	0,07%	
Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda	34392946000243	0,06%	
Rio do Sul Empreendimentos Imobiliários Ltda	41523483000196	5,93%	
Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda	40036437000108	1,43%	
Salto Empreendimentos Imobiliários Ltda	44830753000108	2,06%	
Sao Tome Empreendimentos Imobiliários Ltda	40798430000115	0,64%	
Serra Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda	31259449000283	0,07%	
Timon Empreendimentos Imobiliários Ltda	47891959000128	0,90%	
Urai Empreendimentos Imobiliários Ltda	41387141000196	0,13%	
Vargem Bonita Empreendimentos Imobiliários Ltda	41163427000198	4,20%	
Vila Oeste Empreendimentos Imobiliários Ltda	52127320000100	0,20%	
Vitorino Empreendimentos Imobiliários Ltda	41716867000125	9,67%	
Total Geral		100,00%	

Existência de crédito não performado	Sim, uma vez que os Direitos Creditórios Imobiliários lastro dos CRI decorrem dos Contratos Imobiliários, referentes à comercialização de Unidades Autônomas em Empreendimentos que, até a presente data, não foram entregues aos respectivos Devedores.	Seção 11 do Prospecto																				
Informações estatísticas sobre inadimplementos	<p>As informações relacionadas à inadimplência dos últimos 3 (três) anos de créditos da mesma natureza dos Direitos Creditórios Imobiliários cedidos no âmbito da Emissão, conforme previstas no quadro abaixo, consideram como inadimplentes os clientes que assim permaneceram por mais de 90 (noventa) dias e que, por essa razão, os respectivos Contratos Imobiliários foram objeto de distrato. A metodologia utilizada nas informações abaixo dispostas foi a de divisão do saldo inadimplente dos respectivos Contratos Imobiliários quando de seus distratos, pelo saldo total a receber dos Contratos Imobiliários no respectivo ano.</p> <p>Nesse sentido, as informações podem ser assim sumarizadas:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Histórico de Inadimplemento e Distratos</th> </tr> <tr> <th>Ano (Venda)</th> <th>Valor Total da Carteira de direitos creditórios da mesma natureza dos Direitos Creditórios Imobiliários</th> <th>Valor Total dos Distratos</th> <th>% de Distratos em relação à totalidade de créditos da mesma natureza dos Direitos Creditórios Imobiliários</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2022</td> <td>R\$ 210.983.003,44</td> <td>R\$ 15.175.427,78</td> <td>7,19%</td> </tr> <tr> <td>2023</td> <td>R\$ 675.633.503,76</td> <td>R\$ 46.603.937,09</td> <td>6,90%</td> </tr> <tr> <td>2024</td> <td>R\$ 979.661.880,63</td> <td>R\$ 110.002.832,22</td> <td>11,23%</td> </tr> </tbody> </table>	Histórico de Inadimplemento e Distratos				Ano (Venda)	Valor Total da Carteira de direitos creditórios da mesma natureza dos Direitos Creditórios Imobiliários	Valor Total dos Distratos	% de Distratos em relação à totalidade de créditos da mesma natureza dos Direitos Creditórios Imobiliários	2022	R\$ 210.983.003,44	R\$ 15.175.427,78	7,19%	2023	R\$ 675.633.503,76	R\$ 46.603.937,09	6,90%	2024	R\$ 979.661.880,63	R\$ 110.002.832,22	11,23%	Seção 10.6 e 18.1 do Prospecto
Histórico de Inadimplemento e Distratos																						
Ano (Venda)	Valor Total da Carteira de direitos creditórios da mesma natureza dos Direitos Creditórios Imobiliários	Valor Total dos Distratos	% de Distratos em relação à totalidade de créditos da mesma natureza dos Direitos Creditórios Imobiliários																			
2022	R\$ 210.983.003,44	R\$ 15.175.427,78	7,19%																			
2023	R\$ 675.633.503,76	R\$ 46.603.937,09	6,90%																			
2024	R\$ 979.661.880,63	R\$ 110.002.832,22	11,23%																			



Sumário dos principais riscos do devedor e/ou coobrigado e/ou originador (no caso de crédito não performado) responsáveis por mais de 20% do lastro	Probabilidade	Impacto financeiro
A Direcional e as Cedentes e o setor imobiliário brasileiro estão expostos a riscos associados à aquisição, incorporação e construção imobiliárias e à venda de imóveis.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Aumentos no preço de matérias-primas e equipamentos de construção podem elevar o custo de construção dos empreendimentos e reduzir os lucros da Direcional e das Cedentes.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
O setor imobiliário depende da disponibilidade de crédito, em especial para empreendimentos populares.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
O descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação de receitas da Direcional das Cedentes e as taxas utilizadas para a indexação de suas despesas poderá impactar negativamente a sua situação financeira e seus resultados operacionais.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
As atividades da Direcional e das Cedentes estão sujeitas a extensa regulamentação, o que pode aumentar o seu custo e limitar seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente suas atividades.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		Mais informações
Informações sobre o valor mobiliário		
Principais características	Os CRI serão emitidos pela Securitizadora, em classe sênior, em série única e em classe subordinada, sem subdivisão em subclasse, nos termos da (i) da Resolução CVM 160; (ii) da Resolução CVM 60; (iii) dos Normativos ANBIMA e das demais disposições legais aplicáveis, e serão lastreados em cédulas de crédito imobiliário que representam direitos creditórios originados de Contratos Imobiliários.	Seções 2.1 e 2.6 do Prospecto
Vencimento/Prazo	O prazo de vencimento (i) dos CRI Seniores será de 2.893 (dois mil, oitocentos e noventa e três) dias corridos contados da data de emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 16 de novembro de 2033; (ii) dos CRI Subordinados será de 5.113 (cinco mil, cento e treze) dias corridos contados da data de emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 15 de dezembro de 2039,	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
Remuneração	<p>CRI Seniores: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Seniores ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Seniores, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios a serem definidos no <i>Procedimento de Bookbuilding</i>, correspondente a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, limitado à maior taxa entre "(a)" e "(b)" a seguir: (a) a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, a ser apurada no fechamento do Dia Útil anterior ao da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (b) 8,0389% (oito inteiros e trezentos e oitenta e nove décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.</p> <p>CRI Subordinados: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Subordinados ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Subordinados, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.</p>	Capa e Seção 2.6 do Prospecto



4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		Mais informações
Informações sobre o valor mobiliário		
Amortização/Juros	<p>Juros: A Remuneração dos CRI será paga conforme datas de pagamento descritas no Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I ao Termo de Securitização.</p> <p>Amortização: Os CRI serão amortizados conforme estipulado no Anexo I do Termo de Securitização.</p>	Seção 2.6 do Prospecto
Duration	<p>Duration dos CRI Seniores: aproximadamente 3,60 anos, data-base 28 de novembro de 2025.</p> <p>Duration dos CRI Subordinados: aproximadamente 8,80 anos, data-base 28 de novembro de 2025.</p>	Seção 2.6 do Prospecto
Possibilidade de resgate antecipado compulsório	Recompra Compulsória, Amortização Extraordinária Compulsória Parcial ou Resgate Antecipado Compulsório Total; e outras hipóteses previstas no Termo de Securitização.	Seção 2.6 e 10.9 do Prospecto
Condições de recompra antecipada	Haverá Amortização Extraordinária Compulsória Parcial ou Resgate Antecipado Compulsório Total nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários.	Seção 10.9 do Prospecto
Condições de vencimento antecipado	Os CRI deverão ser resgatados antecipadamente nas hipóteses de Resgate Antecipado Compulsório Total dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados, conforme previsto no Termo de Securitização.	Seção 2.6 do Prospecto
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após decorridos 1 dia útil do encerramento da oferta. <input checked="" type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos 6 (seis) meses do encerramento da oferta, desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60. <input type="checkbox"/> Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais. <input type="checkbox"/> Não há restrições à revenda.	Seção 7.1 do Prospecto
Formador de mercado	Nos termos das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" da ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou à Emissora a contratação de instituição para realização da atividade de formador de mercado para os CRI. Com base na referida recomendação, não foi contratado formador de mercado.	Seção 8.6 do Prospecto
Garantias (se houver)		
Garantia	Os CRI não contam com nenhum tipo de garantia. Não obstante, os Direitos Creditórios Imobiliários, no futuro, observados os termos e condições do Termo de Securitização, contarão com Seguro e com garantia de Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma.	Seção 2.6 do Prospecto
Classificação de risco (se houver)		
Agência de Classificação de Risco	A Emissão não será objeto de classificação de risco por agência de rating.	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
Classificação de Risco	Não aplicável.	Capa e Seção 2.6 do Prospecto



5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		Mais informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta?	<input checked="" type="checkbox"/> Investidores Profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados. <input type="checkbox"/> Público em Geral.	Seção 2.4 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	N/A.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	Não haverá limite mínimo de aplicação em CRI, respeitado o Valor Total da Emissão.	Seção 8.8 do Prospecto
Como participar da oferta?	Os Investidores interessados na subscrição dos CRI formalizarão suas intenções de investimento para subscrição dos CRI junto às Instituições Participantes da Oferta durante o Período de Reserva, indicando a quantidade de CRI desejada.	Seção 8.5 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Eventual rateio será operacionalizado pelo Coordenador Líder, sendo atendidas as intenções de investimento que indicarem as menores taxas de Remuneração dos CRI Seniores.	Seção 8.5 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	O resultado do rateio será informado a cada Investidor, pela respectiva Instituição Participante, após o término do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção de investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.	Seção 8.5 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos termos do Contrato de Distribuição e do Prospecto Preliminar e observado o disposto na Resolução CVM 160.	Seção 7.3 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	Imposto de Renda Retido na Fonte; Imposto de Renda; IRPJ; Contribuição Social sobre o Lucro Líquido; PIS; COFINS; IOF/Câmbio; e IOF/Títulos.	Seção 2.6 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>Coordenador Líder 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).</p> <p>Emissora https://emissoes.virgo.inc/ (neste website, pesquisar “Emissões”, selecionar “PULV Direcional VI” e assim obter todos os documentos desejados).</p> <p>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).</p>	N/A



5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA

[Mais informações](#)

Participação na oferta

Quem são os coordenadores da oferta?	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (<u>Coordenador Líder</u>).	Capa, Seções 2.1 e 16 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	Poderão ser convidadas a participar da Oferta instituições financeiras, na qualidade de Participantes Especiais.	Seção 8.5 e 14.1 do Prospecto
Procedimento de colocação	<input type="checkbox"/> Melhores esforços. <input checked="" type="checkbox"/> Garantia Firme para CRI Seniores. <input type="checkbox"/> Compromisso de Subscrição.	Seções 8.4 e 14.1 do Prospecto
Qual o período de reservas?	Entre os dias 09 e 19 de dezembro de 2025.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	22/12/2025	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	22/12/2025	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	23/12/2025	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	23/12/2025	Seção 5.1 do Prospecto
Quando poderei negociar?	A partir da data de liquidação, ou seja, a partir de 23/12/2025.	Seções 2.1 e 7.1 do Prospecto

De acordo com as *"Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas"*, os CRI são classificados como "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.**



COORDENADOR LÍDER

