

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 2ª EMISSÃO DAS
SÉRIES 1ª, 2ª E 3ª - CR - IFS NºS VRGO12,
VRGO22 E VRGO32

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras
Em 30 de setembro de 2024

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 2ª EMISSÃO DAS SÉRIES 1ª, 2ª E 3ª - CR - IFS NºS
VRGO12, VRGO22 E VRGO32

Demonstrações financeiras
Em 30 de setembro de 2024

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Balanço patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração dos fluxos de caixa

Notas explicativas às demonstrações financeiras

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos

Administradores e Investidores do

Patrimônio Separado da 2ª Emissão das Séries 1ª, 2ª e 3ª – CR - IFs nºs VRGO12, VRGO22 e VRGO32
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da 2ª Emissão das Séries 1ª, 2ª e 3ª – CR - IFs nºs VRGO12, VRGO22 e VRGO32 (“Patrimônio Separado”), administrado pela Virgo Companhia de Securitização (“Securitizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o período de 15 de março (data de início das operações) a 30 de setembro de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas para o período de 15 de março (data de início das operações) a 30 de setembro de 2024 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e legislações aplicáveis aos patrimônios separados, que também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/21, e alterações posteriores, para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme notas explicativas nºs 1 e 2.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as Normas Brasileiras e Internacionais de Auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Patrimônio Separado, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e restrição sobre o uso

Chamamos a atenção para as notas explicativas nºs 1 e 2 às demonstrações financeiras para o período de 15 de março (data de início das operações) a 30 de setembro de 2024, as quais descrevem que a base contábil dessas demonstrações financeiras, elaboradas exclusivamente para atendimento das legislações aplicáveis aos Patrimônios Separados e do artigo 50º da Resolução CVM nº 60/21, que requerem que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Consequentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além do assunto descrito na seção “Base para opinião com ressalva”, determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Estruturação, lastro e custódia de recebíveis imobiliários e emissão dos certificados de recebíveis com regime fiduciário

Conforme mencionado nas notas explicativas nºs 5 e 6, no contexto de suas operações normais, a Securitizadora estrutura operações de securitização vinculando recebíveis imobiliários (“Recebíveis imobiliários com regime fiduciário”), os quais não possuem câmara de liquidação, ou mesmo um mercado organizado de negociação que permita o controle e lastro, aos Certificados de Recebíveis (“CRs”), veiculados com regime fiduciário. Não obstante, a Securitizadora também efetua o gerenciamento do recebimento destes ativos, bem como o pagamento dos CRs em observância às suas obrigações junto ao agente fiduciário. Devido à relevância destes assuntos, considerando as operações descritas e os reflexos contábeis provenientes destas movimentações financeiras, definimos esse assunto como significativo para nossa auditoria.

Resposta da auditoria ao assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, mapeamos os processos e as atividades de controles implementados pela Securitizadora e efetuamos procedimentos específicos de auditoria que incluem, mas não se limitam na:

- Leitura do termo de securitização e alterações posteriores, quando aplicável, focando nas condições determinadas e se estas foram refletidas nos registros contábeis;
- Verificação do lastro dos recebíveis;
- Verificação da custódia dos Recebíveis imobiliários e CRs emitidos;
- Comparação da posição da carteira dos recebíveis imobiliários com os relatórios financeiros, analisando a titularidade dos ativos ao Patrimônio Separado;
- Comparação das premissas previstas nos ativos e passivos registrados, avaliando seu adequado registro e verificando se as respectivas valorizações e desvalorizações foram contabilizadas em contrapartida à adequada conta de receita ou despesa, no resultado do período; e
- Avaliação das adequadas divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas e suficientes para suportar a titularidade do Patrimônio Separado sobre os recebíveis imobiliários a receber e os certificados de recebíveis a pagar, assim como a correta mensuração, contabilização e divulgação em nota explicativa dos respectivos ativos e passivos no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Perda por redução ao valor recuperável (impairment) dos recebíveis imobiliários com regime fiduciário

Conforme mencionado nas notas explicativas nºs 3 e 5, o valor recuperável dos recebíveis imobiliários com regime fiduciário detidos pelo Patrimônio Separado é determinado quando existe evidência provável de que esse não será capaz de receber os valores devidos, evidência esta que contempla a utilização de julgamentos e premissas relevantes, que incluem análises sobre fatores externos, condições econômicas gerais e capacidade de liquidação futura pelo devedor/cedente, bem como fatores internos, tais como histórico de pagamentos e garantias. Esses fatores são considerados na identificação de indícios de perda por redução ao valor recuperável dos direitos creditórios bem como no cálculo do valor recuperável. Devido à relevância e ao nível de julgamento inerente à determinação do valor recuperável dos direitos creditórios, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram:

- Avaliação e análise das premissas utilizadas na mensuração de eventuais perdas, considerando histórico de pagamentos, liquidação futura e garantias;
- Avaliação, quando aplicável, do registro de perdas estimadas e premissas utilizadas; e
- Avaliação das adequadas divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas e suficientes para suportar a realização e recuperação dos recebíveis imobiliários, bem como as divulgações relacionadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administração da Securitizadora pelas demonstrações financeiras

A Administração da Securitizadora é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelas legislações aplicáveis aos patrimônios separados e que também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/21, e alterações posteriores, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração da Securitizadora é responsável, dentro das prerrogativas previstas nas legislações aplicáveis aos Patrimônios Separados, pela avaliação da capacidade de o Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização dos Créditos, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as Normas Brasileiras e Internacionais de Auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as Normas Brasileiras e Internacionais de Auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Securitizadora; e
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.

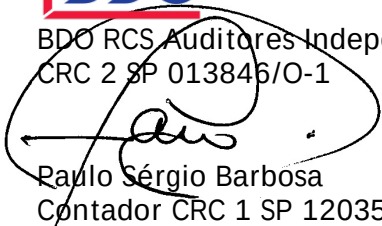
Concluimos sobre a adequação do uso pela Administração da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Patrimônio Separado. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Patrimônio Separado a não mais se manter em continuidade operacional.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 25 de abril de 2025.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/O-1



Paulo Sérgio Barbosa
Contador CRC 1 SP 120359/O-8

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

BALANÇO PATRIMONIAL VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 2ª EMISSÃO DAS SÉRIES 1ª 2ª 3ª - IFS NºS VRGO12 - VRGO22 - VRGO32

EM 30 DE SETEMBRO DE 2024

(Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	2024		Nota Explicativa	2024
ATIVO			PASSIVO		
CIRCULANTE		25.915	CIRCULANTE		11.430
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.351	Captação de recursos	6	5.424
			Obrigação por emissão de Certificados de Recebíveis		5.424
Direitos Creditórios	5	23.564			
Recebíveis imobiliários		23.564	Outras obrigações	7	6.006
			Credores diversos		5.899
			Valores retidos com regime fiduciário		107
NÃO CIRCULANTE		760.898			
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		760.898			
Direitos Creditórios	5	760.898	PASSIVO NÃO CIRCULANTE		775.383
Recebíveis imobiliários		757.243	Captação de recursos	6	775.383
Recebíveis imobiliários - Excedente		3.655	Obrigação por emissão de Certificados de Recebíveis		775.383
TOTAL DO ATIVO		786.813	TOTAL DO PASSIVO		786.813

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 2ª EMISSÃO DAS SÉRIES 1ª 2ª 3ª - IFS NºS VRGO12 - VRGO22 - VRGO32

PERÍODO DE 15 DE MARÇO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DAS OPRAÇÕES) A 30 DE SETEMBRO DE 2024

(Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	2024
RECEITAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA		
Juros e atualização sobre Créditos vinculados	5	55.453
Total das receitas da intermediação financeira		55.453
DESPESAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA		
Juros e atualização de Debêntures	6	(49.839)
Total das despesas da intermediação financeira		(49.839)
RESULTADO BRUTO DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA		5.614
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS		
Outras despesas administrativas		(178)
Total de outras receitas (despesas) operacionais		(178)
RESULTADO FINANCEIRO		
Receitas Financeiras	4	76
Despesas Financeiras		(76)
Total do resultado financeiro		-
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário e sem coobrigação		(5.436)
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA VINCULADOS AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 2ª EMISSÃO DAS SÉRIES 1ª 2ª 3ª - IFS NºS VRGO12 - VRGO22 - VRGO32

PERÍODO DE 15 DE MARÇO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DAS OPRAÇÕES) A 30 DE SETEMBRO DE 2024

(Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	2024
FLUXO DE CAIXA DA OPERAÇÃO		
ENTRADAS DE CAIXA		
(+) Recebimento de créditos vinculados	5	102.492
(+) Outros recebimentos		617
(+) Rendimento com aplicações Financeiras		58
Total das entradas de caixa		103.167
SAIDAS DE CAIXA		
(-) Pagamentos efetuados à classe sênior	6	(13.376)
Juros		(13.376)
(-) Aquisição de direitos creditórios	5	-
(-) Utilização do fundo de reservas	8	(54)
(-) Pagamento de despesas	8	(178)
(-) Devolução de excedente de arrecadação	5	(87.157)
(-) Outros pagamentos		(51)
Total das saídas de caixa		(100.816)
VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO		2.351
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
No início do período		-
No fim do período		2.351
Aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa		2.351

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 15 DE MARÇO (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE SETEMBRO DE 2024
(Em milhares de Reais - R\$)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Virgo Companhia de Securitização (“Emissora”, “Securitizadora” e/ou “Companhia”), é uma empresa domiciliada no Brasil, com escritório localizado na cidade de São Paulo - SP, na Rua Gerivatiba, nº 207 - 16º andar - Conj.162, Butantã - CEP: 05501-030.

No desempenho do seu objeto social e na condição de Emissora dos Certificados de Recebíveis a Companhia constituiu o Patrimônio Separado (“Patrimônio Separado”) com registro na CETIP nºs VRGO12 - VRGO22 - VRGO32, ao qual se referem às demonstrações financeiras ora disponibilizadas em cumprimento ao disposto, principalmente, na Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, e demais legislações aplicáveis ao Patrimônio Separado, e pela Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, e alterações posteriores, relativas ao início da operação em 15 de março de 2024 (data de início das operações) a 30 de setembro de 2024.

Em complemento, registramos a seguir outras informações relacionadas ao Patrimônio Separado citado:

- a) Datas de início e término da emissão: Debêntures 1ª - 2ª - 3ª - de 5 de março de 2024 a 5 de junho de 2038.
- b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em créditos vinculados decorrentes de aluguel, conforme descrito na nota explicativa nº 5.
- c) Critérios previstos para a revolvência dos créditos vinculados: a operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o seu curso.
- d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos: A emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiros derivativos, motivo pelo qual não foram identificados riscos relacionados à contratação desses instrumentos na estrutura da Emissão.
- e) Mecanismos de retenção de risco utilizados na estrutura da securitização, tais como garantias reais ou fidejussórias, subordinação ou coobrigação, assim como, se for o caso, a utilização desses mecanismos: Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia de Quotas

A Emissora não possui influência sobre a definição da taxa de juros e indexador do patrimônio separado.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 15 DE MARÇO (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE SETEMBRO DE 2024
(Em milhares de Reais - R\$)

2. BASE DE PREPARAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, regido pela Lei nº 14.430 e demais legislações aplicáveis ao Patrimônio Separado, foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, nos pronunciamentos, orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) requeridos na Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, e demais normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Uso de estimativas e julgamentos - A preparação das informações anuais individuais exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos podem divergir dessas estimativas.

Moeda funcional e moeda de apresentação - Estas informações anuais individuais são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Emissora. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas para o período de 15 de março de 2024 (data de início das operações) a 30 de setembro de 2024 e por este motivo, não estão sendo apresentadas de forma comparativa.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 24 de abril de 2025.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis adotadas para elaboração dessas demonstrações financeiras são as seguintes:

a) Caixa e equivalente de caixa

Incluem os montantes de caixa, fundos disponíveis em contas bancárias de livre movimentação e aplicações financeiras com prazo para resgate de até 90 dias da data da aplicação, principalmente cotas de fundo de investimento, operações compromissadas e Certificado de Depósito Bancário - CDB. As aplicações financeiras são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, não superando o valor de mercado.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 15 DE MARÇO (DATA DE INÍCIO DAS OPRAÇÕES) A 30 DE SETEMBRO DE 2024
(Em milhares de Reais - R\$)

b) Instrumentos financeiros

b.1) Ativos financeiros não derivativos

São representados por direitos creditórios classificados na categoria de ativo financeiro mensurado ao custo amortizado, com pagamentos fixos ou calculáveis, que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os direitos creditórios são medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

b.2) Passivos financeiros não derivativos

As debêntures são representadas por obrigações decorrentes de sua emissão, reconhecidas inicialmente pelo valor justo, acrescido dos custos de transação diretamente atribuíveis na data da negociação, momento em que a emissora identifica que o instrumento passa a fazer parte das disposições contratuais. Após o reconhecimento inicial, são mensuradas ao custo amortizado, utilizando-se o método dos juros efetivos. A baixa das debêntures ocorre quando suas obrigações contratuais são liquidadas, canceladas ou vencidas.

c) Redução ao valor recuperável (“impairment”)

Ativos financeiros

O Patrimônio Separado reconhece perdas esperadas de crédito sobre os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

As perdas esperadas dos recebíveis imobiliários com regime fiduciário, são reconhecidas quando existe uma evidência provável de que o Patrimônio Separado não será capaz de receber os valores devidos, e seus impactos, quando aplicáveis, serão registrados contabilmente como conta redutora do valor do lastro no ativo em contrapartida ao passivo do Patrimônio Separado. O valor das perdas esperadas é a diferença entre valor contábil e valor recuperável.

Além da verificação da situação de inadimplência, são considerados outros fatores que possam interferir na análise sobre a capacidade de liquidação dos fluxos de caixa esperados para o cumprimento das obrigações junto aos investidores.

d) Provisões

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado e/ou expectativa futura, se a Emissora, em nome do Patrimônio Separado, tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 15 DE MARÇO (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE SETEMBRO DE 2024
(Em milhares de Reais - R\$)

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos ativos e passivos contingentes e das obrigações legais são efetuadas de acordo com os critérios definidos no CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes.

e) Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os demais ativos e passivos circulantes e não circulantes são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

f) Reconhecimento de receitas e despesas:

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado segundo regime contábil de competência.

Receitas e despesas de juros para todos os instrumentos financeiros com incidência de juros são reconhecidas dentro de "receitas de juros e similares" e "despesas de juros e similares" na demonstração do resultado, usando o método da taxa efetiva de juros. Ao calcular a taxa efetiva de juros, a Série estima os fluxos de caixa considerando todos os termos contratuais do instrumento financeiro, mas não considera perdas de crédito futuras.

Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário

É formado como consequência do processo de segregação das demonstrações financeiras dos patrimônios separados das demonstrações financeiras da securitizadora, dentre os quais se destacam a observância da legislação aplicável aos CRI e a legislação tributária, representando a destinação do resultado apurado, para composição dos valores a serem suportados pelo investidor caso essas insuficiências venham efetivamente a impactar às expectativas de retorno da emissão ou por valores a serem destinados no encerramento da operação conforme estabelece as determinações legais.

Resultado financeiro

As receitas financeiras são oriundas de aplicações em certificados de depósitos bancários (CDBs) e fundos de investimentos decorrentes da liquidez proporcionada pelos fundos de despesas e reservas.

As despesas financeiras referem-se ao IOF sobre as aplicações financeiras, IRRF sobre as aplicações financeiras e atualização monetária dos fundos de despesas e reservas.

g) Informação por segmento

O Patrimônio Separado opera com um único segmento (securitização de recebíveis imobiliários) e por isso considera que nenhuma divulgação adicional por segmento seja necessária.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 15 DE MARÇO (DATA DE INÍCIO DAS OPRAÇÕES) A 30 DE SETEMBRO DE 2024
(Em milhares de Reais - R\$)

h) Imposto de renda e contribuição social

Em decorrência do disposto na legislação tributária vigente, a tributação dos eventuais resultados do patrimônio separado é realizada em base consolidada com os resultados registrados pela emissora. Nesse sentido, não são evidenciados gastos relacionados à tributação a título de impostos de renda e de contribuição social sobre o lucro líquido.

i) Demonstração dos fluxos de caixa

A demonstração dos fluxos de caixa foi elaborada pelo método direto partindo das informações contábeis, em conformidade com as instruções contidas no CPC 03 (R2) – Demonstração dos fluxos de caixa.

j) Patrimônio separado

Como no patrimônio todos os investidores são registrados em seu passivo, inclusive a participação residual da Emissora, todo o resultado será atribuído aos investidores, a Emissora ou aos cedentes que façam jus ao resultado, desde que previsto no termo de securitização, e, por conseguinte, o Balanço Patrimonial apresentará patrimônio líquido com valor igual a zero.

Caso o patrimônio separado apresente prejuízo, este deverá impactar os eventuais excessos de ativos reconhecidos anteriormente em favor da Emissora ou de cedentes, no passivo, até o limite destes. Caso o prejuízo supere esse valor, o montante que exceder deve ser reconhecido como uma conta redutora do valor a pagar para os investidores.

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	<u>2024</u>
Fundos de investimento	95
Certificados de Depósito Bancário – CDBs	<u>2.256</u>
Total	<u><u>2.351</u></u>

Inicialmente as cotas de fundos de investimento são registradas pelo seu valor de aquisição sendo atualizado diariamente, pelos respectivos valores das cotas divulgados pelos seus respectivos Administradores. As receitas financeiras oriundas de aplicações em certificados de depósitos bancários (CDBs) e fundos de investimentos totalizaram o montante de R\$ 76.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 15 DE MARÇO (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE SETEMBRO DE 2024
(Em milhares de Reais - R\$)

5. INFORMAÇÕES DETALHADAS SOBRE CRÉDITOS VINCULADOS COM REGIME FIDUCIÁRIO

a. Descrição dos créditos vinculados adquiridos:

A emissão é lastreada por debêntures decorrentes de contratos aluguel, sendo assim uma operação pulverizadas atualizadas anualmente pelo Índice IGP-M/FGV, cujo a devedora e Cedente é Porto do Açu Operações S.A., que tem como instituição custodiante e agente fiduciário a Trustee Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda., vinculados em regime fiduciário para a emissão de Debêntures, sendo a 2ª Emissão das séries 1ª - 2ª - 3ª da Emissora, sob registro IFs nºs VRGO12 - VRGO22 - VRGO32.

Os recebíveis que são objeto de lastro para as emissões, são de natureza de contratos pulverizados e garantia de quantidade mínima mensal de recurso para operação, com Taxa interna de retorno (TIR) apurada em, aproximadamente 11,42%. Atualmente, o Patrimônio Separado, conta com quatro contratos ativos que compõem o lastro recebido mensalmente, e o montante recebido é superior ao valor necessário para o pagamento das obrigações por emissão de Certificado de Recebíveis, e por isso é gerado excedente que são devolvidos mensalmente para o Cedente. Atualmente os recebíveis imobiliários apresentam saldo excedente no valor de R\$ 3.665, vide nota explicativa nº 7.

Movimentação dos Créditos Vinculados

	2024
Saldo inicial	-
(+) Aquisição de créditos vinculados (i)	744.344
(+) Juros e atualização sobre Créditos Vinculados	55.453
(-) Recebimento de créditos vinculados	(102.492)
(+) Devolução de Excedente de arrecadação (ii)	87.157
Saldo Final	784.462

- (i) Valor nominal da aquisição dos créditos vinculados é R\$ 744.344, sendo que esse valor não transitou pela conta do patrimônio separado, conforme descrito na alínea “b”
- (ii) A operação prevê recebimento de valores em valor superior aos que estão alienados fiduciariamente à emissão das debêntures, os quais são de propriedade do devedor e, serão devolvidos após o cumprimento dos pagamentos prioritários conforme definido no termo de securitização.

b. Valor nominal da aquisição dos créditos

A operação iniciou com a Porto do Açu Operações S.A., realizando a sua primeira emissão de debêntures, no valor de R\$ 750.000, nos termos do Instrumento Particular de Escritura da emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações em Série Única, para Distribuição Públicas, com Esforços Restritos de Colocação, da Espécie com Garantia Real, da Porto do Açu Operações S.A. (“Debêntures Porto do Açu”). Os Bancos Repassadores transferiram parte do Crédito Repasse da Porto Açu para a Prumo Logística S.A. como forma de subscrição e integralização das debêntures emitidas pela Prumo (“Debêntures Prumo”), sendo essa segunda emissão de debênture, que, por sua vez, realizou o aumento de capital junto a Porto do Açu Operações S.A

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 15 DE MARÇO
(DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE SETEMBRO DE 2024
(Em milhares de Reais - R\$)

Em 14 de março de 2024, os debenturistas da Debênture Porto do Açú, transferiram parte do Crédito (“Crédito Debêntures”) como forma de subscrição e integralização das debêntures emitidas pela Virgo Companhia de Securitização, com lastro em direitos creditórios cedidos pela Porto do Açú Operações S.A. (“Debêntures Securitizadas”), originando assim, com base nos créditos disponibilizados, o lastro da presente operação.

c. Valores a vencer:

Créditos vinculados

a. por prazo de vencimento	2024
i. até 30 dias	2.221
ii. de 31 a 60 dias	2.209
iii. de 61 a 90 dias	2.189
iv. de 91 a 120 dias	2.173
v. de 121 a 150 dias	2.153
vi. de 151 a 180 dias	1.824
vii. acima de 180 dias	771.693
Total	784.462

O fluxo de recebimentos dos créditos vinculados é distribuído no prazo acima de acordo com o cronograma previsto nos contratos. Cada período apresentado, considera apenas os juros incorridos até a data do balanço, acrescidos das amortizações esperadas para cada prazo, conforme os contratos associados ao lastro. A Securitizadora não considera a projeção de juros que não foram incorridos para os próximos doze meses e, conseqüentemente, não apresenta os prováveis recebimentos e pagamentos a serem incorridos neste período.

Os créditos vinculados, não possuem parcelas inadimplentes até a data de aprovação destas demonstrações financeiras.

d. Montante de perdas estimadas e a sua movimentação:

Na análise da Securitizadora, não há perdas estimadas em função da não ocorrência de créditos vencidos no lastro até a data de aprovação destas demonstrações financeiras e não haver indícios ou expectativas de que o cedente possa vir a não liquidar seus compromissos.

e. Garantias relacionadas diretamente com os créditos vinculados:

A operação possui Contratos de Alienação Fiduciária em Garantia de Quotas, para assegurar o cumprimento das obrigações do Patrimônio Separado.

f. Procedimentos de cobrança dos créditos vinculados inadimplidos, incluindo a execução de garantias e custos envolvidos:

O procedimento de cobrança adotado pela Emissora inicia-se imediatamente após a verificação de eventual inadimplência dos créditos, e leva em consideração o intervalo de tempo entre a arrecadação e o fluxo previsto de pagamento de amortização e juros dos Certificados, objetivando a melhor performance da liquidez do patrimônio separado.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 15 DE MARÇO (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE SETEMBRO DE 2024
(Em milhares de Reais - R\$)

A administração é responsável pela cobrança dos direitos creditórios, incluindo a cobrança judicial, extrajudicial bem como adoção dos procedimentos necessários para execução de eventuais garantias envolvidas.

g. Eventos de pré-pagamento ocorridos e o impacto sobre o resultado e a rentabilidade dos investidores:

Os eventos de pré-pagamentos referem-se à antecipação do pagamento dos créditos vinculados pelos devedores da operação, por amortização extraordinária ou regaste antecipado conforme previsto no termo de securitização da operação.

Não ocorreram eventos de pré-pagamento.

h. Informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira, incluindo, a metodologia adotada pela Emissora para a definição dessa avaliação, os valores dos créditos vinculados adquiridos com ou sem retenção substancial de riscos e, para os direitos creditórios adquiridos sem retenção substancial de riscos, a segregação dos valores por entidade que reteve substancialmente os riscos e benefícios:

A emissora não assume a retenção de riscos e benefícios vinculados às emissões de Debêntures de titularidade dos investidores.

6. OBRIGAÇÕES POR EMISSÃO DE DEBÊNTURES COM REGIME FIDUCIÁRIO – CIRCULANTE E NÃO CIRCULANTE

INFORMAÇÕES SOBRE O PASSIVO DA EMISSÃO - RECURSOS DE DEBÊNTURES

O contrato de Cessão Fiduciária da 2ª Emissão das séries 1ª - 2ª - 3ª emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por debêntures nos termos da Lei nº 14.430 e demais legislações vinculadas a este Patrimônio Separado, apresentando as seguintes características:

Movimentação da Debêntures	
	2024
Saldo inicial	-
(+) Emissões (i)	744.344
(+) Juros e atualização de Debêntures	49.839
(-) Juros pagos	(13.376)
Saldo Final	780.807

- (i) Valor nominal da aquisição dos direitos creditórios é R\$ 744.344, integralizado sem transitar pela conta do patrimônio separado, conforme descrito na nota explicativa nº5, b.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 15 DE MARÇO (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE SETEMBRO DE 2024
(Em milhares de Reais - R\$)

a. Valores relativos à série e às suas principais respectivas características:

Série: 1ª

Prazo de vencimento:	165 meses
Valor da série atualizado:	R\$ 202.893
Taxa de juros efetiva:	3,00% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	DI
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	Apenas no vencimento da operação.

Série: 2ª

Prazo de vencimento:	165 meses
Valor da série atualizado:	R\$ 249.715
Taxa de juros efetiva:	3,00% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	DI
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	Apenas no vencimento da operação

Série: 3ª

Prazo de vencimento:	165 meses
Valor da série atualizado:	R\$ 328.199
Taxa de juros efetiva:	6,9717% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	IPCA
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	Apenas no vencimento da operação

b. Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado:

Os investidores, poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse, conforme previsto no Termo de Securitização, sendo que cada Debênture devidamente subscrito e integralizado corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do Artigo 126, da Lei nº 6.404.

Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação em Assembleia especial de investidores serão excluídos os Certificados de Recebíveis que eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, ou pessoa que esteja em cálculo do quórum de deliberação da Assembleia especial de investidores.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 15 DE MARÇO (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE SETEMBRO DE 2024
(Em milhares de Reais - R\$)

c. Sumário das principais deliberações de investidores reunidos em assembleia:

Não houve quaisquer assembleias ou deliberações dos investidores.

7. OUTRAS OBRIGAÇÕES

Representados por saldo de parcelas recebidas que serão utilizadas para o cumprimento das obrigações no decorrer da operação no montante de R\$ 2.244; Valor de excedente de lastro no montante de R\$ 3.655, decorrente de valores que deverão ser transferidos ao Cedente ao longo do tempo da operação, conforme identificado na nota explicativa nº 5; valor retido para fundo de despesas no montante R\$ 95; e por valor retido para despesas flat no montante R\$ 12.

8. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Para o cumprimento das obrigações relacionadas à emissão, o Patrimônio Separado conta, como prestadores de serviços, com as empresas relacionadas a seguir, cuja forma de remuneração segue igualmente demonstrada:

a) Despesas recorrentes e extraordinárias pagas, que são necessárias para manutenção da operação:

Natureza do serviço	Empresa	Periodicidade da remuneração	Valor das Despesas Incurridas no Período
			2023
Tarifa Conta	Bancos	Mensal	10
Serviço de Escrituração	Bancos	Mensal	27
Taxa de Gestão	Virgo	Mensal	26
Auditor externo das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado	BDO RCS Auditores Independentes S.S.	Anual	2
Elaboração das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado	Link Consultoria Contábil	Anual	2
Agente Fiduciário	Trustee Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda	Mensal	102
Taxa de utilização B3	B3	Mensal	52
Publicação	GB Publicidade	Anual	11
Total			232

9. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA EMISSÃO

As Debêntures da 2ª emissão das séries 1ª - 2ª - 3ª não são objetos de análise de classificação de risco pela Agência de Rating.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 15 DE MARÇO (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE SETEMBRO DE 2024
(Em milhares de Reais - R\$)

10. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Não houve transações com partes relacionadas.

11. SERVIÇOS PRESTADOS PELOS AUDITORES INDEPENDENTES

Para o adequado gerenciamento e divulgação da existência de eventuais conflitos de interesse, a Emissora, como parte de suas práticas de governança corporativa, evidencia que não contratou quaisquer outros serviços, além da auditoria independente de suas demonstrações financeiras, dentre as quais estão consideradas as demonstrações financeiras desse Patrimônio Separado, junto à empresa BDO RCS Auditores Independentes S.S. Ltda., ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.

Em complemento, a Emissora observa premissas que a orientam no relacionamento com os seus auditores independentes. Essas premissas estabelecem: (a) que o auditor não representa a Emissora em quaisquer níveis; (b) que as atividades gerenciais são estritamente reservadas para serem desempenhadas por funcionários da própria Emissora, sendo responsabilidade destes o resultado do trabalho realizado; e (c) que os trabalhos a serem auditados foram realizados por profissionais sem quaisquer vínculos, diretos ou indiretos, com a empresa de auditoria independente contratada para emitir uma opinião acerca desses trabalhos.

Em consequência, a Emissora considera que estão preservadas a independência e objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

12. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não houve eventos subsequentes após 30 de setembro de 2024 até a aprovação das demonstrações financeiras que requeressem ajustes ou divulgação.