

# Índice

## Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

## DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	6
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7
--	---

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	9
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	10
----------------------------------	----

## DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	12
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	13
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	15
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	16
--	----

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	18
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	19
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	24
--------------------	----

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	53
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	54
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	55
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidade)</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2021</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	5.562.985
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>5.562.985</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2021</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2020</b>
1	Ativo Total	74.596	50.748
1.01	Ativo Circulante	35.975	11.991
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	27.700	6.013
1.01.01.01	Caixa	0	1
1.01.01.02	Bancos conta movimento	237	431
1.01.01.03	Aplicações financeiras de liquidez imediata	27.463	5.581
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.218	2.766
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	5.218	2.766
1.01.06.01.01	Impostos e Contribuições a Recuperar ou Compensar	5.012	2.766
1.01.06.01.02	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	206	0
1.01.07	Despesas Antecipadas	0	86
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	3.057	3.126
1.01.08.03	Outros	3.057	3.126
1.01.08.03.06	Valores a receber de sociedades ligadas	0	652
1.01.08.03.07	Adiantamentos Concedidos	9	1
1.01.08.03.08	Devedores Diversos	2.397	1.014
1.01.08.03.10	Créditos Tributários	0	1.459
1.01.08.03.11	Dividendos a Receber	651	0
1.02	Ativo Não Circulante	38.621	38.757
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	5.780	5.019
1.02.01.07	Tributos Diferidos	4.438	3.298
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	4.438	3.298
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	1.342	1.721
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	1.342	1.721
1.02.02	Investimentos	31.623	32.030
1.02.02.01	Participações Societárias	31.623	32.030
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	31.608	32.015
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	15	15
1.02.03	Imobilizado	1.218	1.708
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	583	647
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	635	1.061
1.02.03.02.01	Direitos de Uso Imóveis - Alugados	635	1.061

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2021</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2020</b>
2	Passivo Total	74.596	50.748
2.01	Passivo Circulante	36.326	10.002
2.01.03	Obrigações Fiscais	672	641
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	534	641
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	70	0
2.01.03.01.02	Outros impostos e contribuições a recolher	464	641
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	138	0
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	6.325	5.730
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	3.048	4.204
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	3.048	4.204
2.01.04.02	Debêntures	2.954	1.115
2.01.04.02.01	Obrigações por Debêntures Emitidas	2.954	1.115
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	323	411
2.01.04.03.01	Arrendamentos a pagar - imóveis alugados	323	411
2.01.05	Outras Obrigações	28.823	2.708
2.01.05.02	Outros	28.823	2.708
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	63	64
2.01.05.02.04	Obrigações na aquisição de recebíveis	20	0
2.01.05.02.05	Credores diversos	28.740	2.644
2.01.06	Provisões	506	923
2.01.06.02	Outras Provisões	506	923
2.01.06.02.04	Outros Pagamentos a Efetuar	506	923
2.02	Passivo Não Circulante	34.724	37.138
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	13.718	15.734
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	6.092	5.239
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	6.092	5.239
2.02.01.02	Debêntures	7.241	9.805
2.02.01.02.01	Obrigações por Debêntures emitidas	7.241	9.805
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	385	690
2.02.01.03.01	Arrendamentos a pagar - Imóveis Alugados	385	690
2.02.02	Outras Obrigações	21.006	21.404
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	19.966	20.364
2.02.02.01.02	Débitos com Controladas	19.966	20.364
2.02.02.02	Outros	1.040	1.040
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	1.040	1.040
2.03	Patrimônio Líquido	3.546	3.608
2.03.01	Capital Social Realizado	7.671	7.671
2.03.04	Reservas de Lucros	1.175	1.175
2.03.04.01	Reserva Legal	1.175	1.175
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-5.300	-5.238

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	7.713	16.008	4.082	9.995
3.01.01	Receitas de Securitização de Créditos Imobiliários	7.021	15.439	4.065	9.931
3.01.02	Resultado de operações sob regime fiduciário	692	569	17	64
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-118	-200	-47	-166
3.02.01	Despesas com emissão de CRI	0	0	-10	-15
3.02.02	Despesas com aquisição de recebíveis	-118	-200	-37	-151
3.03	Resultado Bruto	7.595	15.808	4.035	9.829
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-5.798	-14.643	-3.829	-7.364
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-5.327	-13.857	-3.596	-8.752
3.04.02.01	Administrativas	-2.617	-7.778	-2.810	-7.625
3.04.02.03	Tributárias	-734	-1.543	-224	-558
3.04.02.04	Pessoal	-1.976	-4.536	-562	-569
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	3	52	10	44
3.04.04.01	Outras receitas operacionais	3	52	10	44
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-130	-431	-88	-496
3.04.05.01	Outras despesas Operacionais	-130	-431	-88	-496
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-344	-407	-155	1.840
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	1.797	1.165	206	2.465
3.06	Resultado Financeiro	-8	-1.044	-531	-3.772
3.06.01	Receitas Financeiras	536	598	27	131
3.06.01.01	Rendas de títulos de renda fixa	536	598	27	131
3.06.02	Despesas Financeiras	-544	-1.642	-558	-3.903
3.06.02.02	Juros e correção monetária	-544	-1.642	-558	-3.903
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	1.789	121	-325	-1.307
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-727	-183	38	1.050
3.08.01	Corrente	-70	-70	-3	-3
3.08.02	Diferido	-657	-113	41	1.053
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	1.062	-62	-287	-257

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	1.062	-62	-287	-257
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,13844	0,00808	-0,03741	-0,0335

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	1.062	-62	-287	-257
4.03	Resultado Abrangente do Período	1.062	-62	-287	-257

**DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	22.063	-6.221
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-4.411	-4.003
6.01.01.01	Lucro líquido antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	121	-1.307
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	78	269
6.01.01.03	Resultado de participações societárias	407	-1.840
6.01.01.04	Aumento no Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	113	-1.052
6.01.01.07	Total de Impostos e Contribuições Pagas no Período	-5.130	-73
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	26.474	-2.218
6.01.02.01	Redução (aumento) em ativos de recebíveis imobiliários	20	288
6.01.02.02	Redução em CRI emitidos e integralizados	0	-19
6.01.02.03	(Aumento) redução em outros créditos	-4.202	747
6.01.02.11	Aumento (redução) em Outras Obrigações	30.656	-3.234
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-14	-102
6.02.04	Adições/Baixas ao Imobilizado	-14	-102
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-362	8.320
6.03.02	Mútuo com controladores	633	18.933
6.03.08	Empréstimos e financiamentos	-1.028	-10.345
6.03.09	Direitos de uso sobre imóveis alugados	33	-268
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	21.687	1.997
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	6.013	1.744
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	27.700	3.741



**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	7.671	0	1.175	-5.238	0	3.608
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	7.671	0	1.175	-5.238	0	3.608
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-62	0	-62
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-62	0	-62
5.07	Saldos Finais	7.671	0	1.175	-5.300	0	3.546

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	7.671	0	1.175	-4.814	0	4.032
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	7.671	0	1.175	-4.814	0	4.032
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-257	0	-257
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-257	0	-257
5.07	Saldos Finais	7.671	0	1.175	-5.071	0	3.775

**DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
7.01	Receitas	16.008	9.995
7.01.02	Outras Receitas	16.008	9.995
7.01.02.01	Operações de crédito	15.439	9.931
7.01.02.02	Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário	569	64
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-7.900	-7.522
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-7.700	-7.356
7.02.04	Outros	-200	-166
7.02.04.01	Custo de captação no mercado	-200	-166
7.03	Valor Adicionado Bruto	8.108	2.473
7.04	Retenções	-78	-269
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-78	-269
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	8.030	2.204
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-188	1.519
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-407	1.840
7.06.02	Receitas Financeiras	598	131
7.06.03	Outros	-379	-452
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	7.842	3.723
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	7.842	3.723
7.08.01	Pessoal	3.970	440
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.591	399
7.08.01.02	Benefícios	1.078	-4
7.08.01.03	F.G.T.S.	269	35
7.08.01.04	Outros	32	10
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.292	-363
7.08.02.01	Federais	1.610	-397
7.08.02.03	Municipais	682	34
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1.642	3.903
7.08.03.01	Juros	1.642	3.903
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-62	-257
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-62	-257

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2021</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2020</b>
1	Ativo Total	66.530	43.778
1.01	Ativo Circulante	48.263	25.637
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	29.760	9.971
1.01.01.01	Caixa	0	1
1.01.01.02	Bancos conta movimento	336	573
1.01.01.03	Aplicações financeiras de liquidez imediata	29.424	9.397
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	83
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	83
1.01.06	Tributos a Recuperar	10.872	8.521
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	10.872	8.521
1.01.06.01.01	Impostos e Contribuições a Recuperar ou Compensar	10.200	8.521
1.01.06.01.02	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	672	0
1.01.07	Despesas Antecipadas	0	86
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	7.631	6.976
1.01.08.03	Outros	7.631	6.976
1.01.08.03.06	Adiantamentos Concedidos	733	437
1.01.08.03.07	Devedores Diversos	5.855	3.622
1.01.08.03.08	Imóveis Adjudicados	1.043	992
1.01.08.03.09	Créditos Tributários	0	1.925
1.02	Ativo Não Circulante	18.267	18.141
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	16.929	16.264
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	3.359	2.824
1.02.01.09.03	Créditos com Controladas	3.359	2.824
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	13.570	13.440
1.02.01.10.03	Recebíveis imobiliários com regime fiduciário	10.332	9.868
1.02.01.10.04	Recebíveis imobiliários em carteira própria	-5.285	-5.221
1.02.01.10.06	Saldo de Operações com regime fiduciário pleno	2.191	3.822
1.02.01.10.07	Créditos Tributários	6.332	4.971
1.02.02	Investimentos	15	15
1.02.02.01	Participações Societárias	15	15
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	15	15
1.02.03	Imobilizado	1.323	1.862
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	688	801
1.02.03.01.01	Imobilizado de uso	4.130	4.113
1.02.03.01.02	(-) Depreciação acumulada	-3.442	-3.312
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	635	1.061
1.02.03.02.01	Direitos de Uso sobre imóveis alugados	635	1.061

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2021</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2020</b>
2	Passivo Total	66.530	43.778
2.01	Passivo Circulante	37.894	13.528
2.01.03	Obrigações Fiscais	682	1.019
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	544	1.019
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	72	0
2.01.03.01.03	Outros impostos e contribuições a recolher	472	1.019
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	138	0
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	6.326	5.731
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	3.049	4.205
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	3.049	4.205
2.01.04.02	Debêntures	2.954	1.115
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	323	411
2.01.05	Outras Obrigações	30.270	5.313
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	57	0
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	57	0
2.01.05.02	Outros	30.213	5.313
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	102	102
2.01.05.02.06	Credores diversos	29.342	4.434
2.01.05.02.07	Obrigações na aquisição de recebíveis	769	777
2.01.06	Provisões	616	1.465
2.01.06.02	Outras Provisões	616	1.465
2.01.06.02.04	Provisões para pagamentos a efetuar	616	1.465
2.02	Passivo Não Circulante	25.090	26.642
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	13.718	15.734
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	6.092	5.239
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	6.092	5.239
2.02.01.02	Debêntures	7.241	9.805
2.02.01.02.01	Obrigações por debêntures emitidas	7.241	9.805
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	385	690
2.02.01.03.01	Arrendamentos a pagar - imóveis alugados	385	690
2.02.02	Outras Obrigações	11.372	10.908
2.02.02.02	Outros	11.372	10.908
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	1.040	1.040
2.02.02.02.03	Obrigações por emissão de CRI/CRA com regime fiduciário	10.332	9.868
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	3.546	3.608
2.03.01	Capital Social Realizado	7.671	7.671
2.03.04	Reservas de Lucros	1.175	1.175
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-5.300	-5.238

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	7.798	17.900	5.032	14.470
3.01.01	Receita de operações	7.414	17.238	4.479	11.393
3.01.02	Resultado de operações sob regime fiduciário	384	662	553	3.077
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-413	-1.418	-182	-1.290
3.02.01	Despesas com emissão de CRI	-292	-1.212	-142	-1.083
3.02.02	Despesas com aquisição de recebíveis	-121	-206	-40	-207
3.03	Resultado Bruto	7.385	16.482	4.850	13.180
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-5.779	-15.582	-4.724	-9.030
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-5.714	-15.572	-4.705	-12.211
3.04.02.01	Despesas com Pessoal	-2.007	-5.232	-1.133	-2.410
3.04.02.02	Outras Despesas Administrativas	-2.951	-8.702	-3.327	-9.127
3.04.02.03	Despesas Tributárias	-756	-1.638	-245	-674
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	81	470	89	3.749
3.04.04.01	Outras receitas operacionais	81	470	89	294
3.04.04.03	Resultado na venda de bens	0	0	0	3.455
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-146	-480	-108	-568
3.04.05.01	Outras despesas Operacionais	-146	-480	-108	-568
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	1.606	900	126	4.150
3.06	Resultado Financeiro	6	-996	-506	-4.489
3.06.01	Receitas Financeiras	550	646	52	187
3.06.01.01	Rendas de títulos de renda fixa	550	644	50	180
3.06.01.02	Rendas de títulos de renda variável	0	2	2	7
3.06.02	Despesas Financeiras	-544	-1.642	-558	-4.676
3.06.02.03	Juros e correção monetária	-544	-1.642	-558	-4.676
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	1.612	-96	-380	-339
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-550	34	93	82
3.08.01	Corrente	-73	-75	-6	-13
3.08.02	Diferido	-477	109	99	95

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	1.062	-62	-287	-257
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	1.062	-62	-287	-257
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	0	0	-287	-257
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	16,09018	-0,93935	-0,03741	-0,0335

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	1.062	-62	-287	-257
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	1.062	-62	-287	-257
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	1.062	-62	-287	-257



**DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	21.279	8.966
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-5.433	-265
6.01.01.01	Lucro Antes dos Impostos	-96	-339
6.01.01.03	Aumento no Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-108	-48
6.01.01.04	Adição de depreciação, amortização e exaustão	130	371
6.01.01.05	Reversão de outras provisões	0	-27
6.01.01.07	Total de Impostos e Contribuições Pagas no Período	-5.359	-222
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	26.712	9.231
6.01.02.01	Redução (aumento) em ativos de recebíveis imobiliários	1.231	2.357
6.01.02.03	Redução (aumento) em Títulos a Valor Justo por Meio de Outros Resultados Abrangentes	83	3.842
6.01.02.06	Redução em CRI emitidos e integralizados	456	6.778
6.01.02.10	(Aumento) redução em outros créditos	-4.173	-1.585
6.01.02.11	Aumento (redução) em Outras Obrigações	29.115	-2.161
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-17	1.473
6.02.01	Adições/Baixas ao Imobilizado	-17	1.473
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-1.473	-11.401
6.03.04	Contrato de mútuo com controladas	-478	-284
6.03.07	Empréstimos e financiamentos	-1.028	-10.849
6.03.10	Direitos de uso sobre imóveis alugados	33	-268
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	19.789	-962
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	9.971	5.723
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	29.760	4.761

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	7.671	0	1.175	-5.238	0	3.608	0	3.608
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	7.671	0	1.175	-5.238	0	3.608	0	3.608
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-62	0	-62	0	-62
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-62	0	-62	0	-62
5.07	Saldos Finais	7.671	0	1.175	-5.300	0	3.546	0	3.546

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	7.671	0	1.175	-4.814	0	4.032	0	4.032
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	7.671	0	1.175	-4.814	0	4.032	0	4.032
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-257	0	-257	0	-257
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-257	0	-257	0	-257
5.07	Saldos Finais	7.671	0	1.175	-5.071	0	3.775	0	3.775

**DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020</b>
7.01	Receitas	17.900	14.470
7.01.02	Outras Receitas	17.900	14.470
7.01.02.01	Operações de crédito	17.238	11.393
7.01.02.02	Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário	662	3.077
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-9.990	-10.046
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-8.572	-8.756
7.02.04	Outros	-1.418	-1.290
7.02.04.01	Custo de captação no mercado	-1.418	-1.290
7.03	Valor Adicionado Bruto	7.910	4.424
7.04	Retenções	-130	-371
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-130	-371
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	7.780	4.053
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	636	3.368
7.06.02	Receitas Financeiras	646	187
7.06.03	Outros	-10	3.181
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	8.416	7.421
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	8.416	7.421
7.08.01	Pessoal	4.638	2.029
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.880	1.467
7.08.01.02	Benefícios	1.155	366
7.08.01.03	F.G.T.S.	571	186
7.08.01.04	Outros	32	10
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.198	973
7.08.02.01	Federais	1.513	880
7.08.02.03	Municipais	685	93
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1.642	4.676
7.08.03.01	Juros	1.642	4.676
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-62	-257
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-62	-257

## Comentário do Desempenho



**Virgo Companhia de Securitização  
(nova denominação social da ISEC Securitizadora S.A.)**

**COMPANHIA ABERTA  
CNPJ/MF Nº 08.769.451/0001-08  
NIRE 35.300.340.949**

## COMENTÁRIOS SOBRE O DESEMPENHO DA COMPANHIA

### Exercício findo em 30 de setembro de 2021

#### Contexto Econômico

O ano de 2020 foi afetado significativamente pelos impactos da pandemia do novo coronavírus (COVID-19), quer decorrentes da primeira ou da expectativa de uma segunda onda de infecções, influenciando tanto o ambiente econômico dos países emergentes, o Brasil incluído, quanto dos demais países da comunidade internacional.

Além dos efeitos das medidas adotadas pela quase totalidade das nações para a contenção da sua disseminação com base na linha sugerida pela Organização Mundial da Saúde (OMS), a pandemia tem provocado uma desaceleração no crescimento global, com queda nos preços das commodities, redução dos fluxos financeiros e de capitais, bem como a elevação da volatilidade nos preços dos ativos financeiros, situações que requereram das autoridades monetárias a adoção de medidas fiscais e monetárias voltadas a atenuar os efeitos junto às suas respectivas economias, cujo resultado tenderá a mitigar apenas parcialmente os efeitos observados.

No ambiente interno, como destacado pelo Comitê de Política Monetária (COPOM), do BACEN, a pandemia tem afetado a economia brasileira em três frentes: a primeira, decorre de um choque de oferta derivado da interrupção das cadeias produtivas cujo impacto, no Brasil, tenderá a ser minimizado devido à sua pouca integração com as cadeias produtivas mundiais; a segunda, está relacionada a um choque nos custos de produção, como consequência da variação nos preços das commodities e de importantes ativos financeiros, os quais, por sua vez – no curto prazo – tenderá a ser deflacionária; e, o terceiro, deverá gerar uma retração na demanda interna e externa, proveniente das incertezas e das restrições impostas pela pandemia no cenário econômico global. Com uma postura mais austera o Banco Central do Brasil (BCB), via Copom, optou por iniciar retomada gradativa das taxas de juros, vislumbrando também cumprir as metas de inflação para o ano de 2021.

Com isso, os principais indicadores de atividade econômica nacional que vinham mantendo uma tendência consistente de reversão, compatíveis com um processo de retomada da economia, tiveram a sua tendência de evolução igualmente frustrada. Esses indicadores, exceto os de nível inflacionário, que ainda devem se manter dentro de uma dinâmica favorável mesmo com os movimentos altistas dos últimos meses, ainda que por motivos diferentes daqueles observados anteriormente, permitiram ao Banco Central dar continuidade à alteração na estrutura de juros da economia ao levar a sua taxa básica aos seus níveis mais baixos.

O Índice de Atividade Econômica (IBC-Br) do BCB apresenta aumento de 3,99% no acumulado dos últimos 12 meses, até 30 de agosto de 2021. Demonstrando que embora os efeitos da pandemia ainda se mostrem severos os agentes econômicos estão demonstrando grande poder de adaptação.

À médio e longo prazos, a construção civil e, em especial, o mercado de imóveis residenciais, a exemplo do ocorrido nos últimos anos, agora com um estímulo adicional oferecido pela redução da taxa de juros da economia, deverá retomar a sua condição de um dos vetores de indução e de suporte do crescimento na economia nacional. No curto prazo, dentro de um cenário mais limitado

# virgo

Comentário ao Resultado

e adequado ao contexto econômico vivido, especialmente afetado pela pandemia causada pelo COVID-19, os lançamentos de novos empreendimentos não deverão a registrar o crescimento antes esperado, contidos ainda pelo nível de ocupação, pelos salários reais e pela existência de estoques ainda elevados, entre outros fatores.

Superados os impactos da pandemia, a expectativa de retomada do crescimento mais robusto do mercado imobiliário e do agronegócio para os próximos anos, com elevação da sua representatividade em relação ao PIB nacional, aumenta a importância da securitização como fonte alternativa de funding para esses setores. No que se refere ao setor imobiliário, a natural elevação da oferta de recebíveis, originada do aumento do número de unidades comercializadas, parte delas não atendidas pelo setor de crédito bancário, transfere para as securitizadoras o desafio de captar investidores com capacidade de carregamento, a custos compatíveis, dos certificados de recebíveis imobiliários, instrumentos que irão prover parte dos recursos necessários à continuidade desses investimentos. No agronegócio, o potencial de crescimento do setor no Brasil tende a ser fortalecido pela diversificação das fontes de financiamento oferecida pela securitização dos recebíveis gerados no setor. Esse processo oferece uma boa perspectiva de crescimento das atividades de securitização ao permitir que as securitizadoras de recebíveis agreguem a sua expertise na montagem de novas estruturas de financiamento ao setor.

## Contexto Operacional

Com o aumento do número de casos observados na segunda onda do COVID-19, a administração da Companhia ampliou suas medidas de flexibilização e trabalho remoto visando a continuidade de seu plano de negócios bem como manter o crescimento esperado mesmo sob os impactos das medidas restritivas de circulação adotadas para a contenção da disseminação do coronavírus.

Em 2021 a Virgo Companhia de Securitização (anteriormente denominada Isec Securitizadora S.A.) adquiriu recebíveis imobiliários em 84 (oitenta e quatro) operações, os quais viabilizaram a emissão de novos CRIs, no valor total de R\$ 6.579 milhões. Em sentido semelhante, no que se refere a CRA, em 2021, a Virgo Companhia de Securitização adquiriu recebíveis do agronegócio em 22 (vinte e duas) operações, cuja aquisição viabilizou a emissão novos CRAs, que totalizaram um volume emitido na ordem de R\$ 7.635 milhões. Apenas no terceiro trimestre foram 35 CRIs e 7 CRAs totalizando liberações de recursos para a economia real nos montantes de R\$ 2.978 milhões e R\$ 1.008 milhões, respectivamente.

A companhia registrou prejuízo de R\$ 1.617 mil no primeiro trimestre de 2021, ao passo que no segundo trimestre o resultado já demonstrou que acompanha as expectativas da administração passando para um lucro de R\$ 493 mil, reduzindo o prejuízo acumulado para R\$ 1.125 mil e para apenas R\$ 62 mil no acumulado até 30 de setembro de 2021. Com a elevação das receitas operacionais e da contenção de despesas administrativas, esse resultado foi influenciado – basicamente - pelos gastos vinculados a readequação da sua estrutura operacional à sua estratégia de atuação, bem com pelos custos relacionados ao processo de financiamento das suas atividades empresariais.

Em 14 de junho de 2021 a ISEC Securitizadora S.A. passou a se chamar Virgo Companhia de Securitização visando maior aderência da marca, identidade visual com os valores e objetivos que a administração e a Companhia buscam para a Virgo no mercado. Com essa mudança a administração espera que a Companhia se posicione cada vez mais em posição de destaque e

# virgo

Comentário ao Desempenho

que novos negócios sejam gerados nas mais diversas verticais que são e serão exploradas nos próximos períodos.

Em 08 de setembro de 2021 a Virgo anunciou investimento da XP Inc. na Virgo Holding para ampliar acesso de pequenas e médias empresas ao mercado de capitais, com isso amplia-se a capacidade de impacto no mercado de capitais bem como solidifica a Virgo como grande veículo de captações para pequenas e médias empresas.

## Outras informações

### Relacionamento com auditores independentes

A partir do exercício 2017, em decorrência de aspectos exclusivamente comerciais, a BDO RCS Auditores Independentes que vinha prestando os serviços de auditoria externa das demonstrações financeiras desde o exercício 2013 foi substituída pela **BLB BRASIL Auditores Independentes**, que, em consequência, passou a realizar os serviços de auditoria externa das demonstrações financeiras da companhia.

Para o adequado gerenciamento e divulgação da existência de eventuais conflitos de interesse, a Virgo, como parte de suas práticas de governança corporativa, evidencia que – exceto pela contratação pontual da BLB BRASIL com a finalidade de elaboração dos laudos de avaliação necessários à incorporação de duas outras empresas integrantes do grupo - não contratou quaisquer outros serviços, além da auditoria independente de suas demonstrações financeiras, junto à empresa BLB BRASIL Auditores Independentes, ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.

Em complemento, a companhia observa premissas que a orientam no relacionamento com os seus auditores independentes. Essas premissas estabelecem: **(a)** que o auditor não representa a companhia em quaisquer níveis; **(b)** que as atividades gerenciais são estritamente reservadas para serem desempenhadas por funcionários da própria companhia, 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. Desta forma, a companhia considera estarem preservadas a independência e objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

Os elementos acima descritos permitem à Virgo, tendo por base as suas iniciativas e as de outras entidades interessadas na consolidação do mercado secundário de recebíveis imobiliários e do agronegócio, observar com otimismo, apesar das incertezas e das dificuldades conjunturais, a evolução de suas operações no decorrer do presente e dos próximos exercícios.

-----



**Notas Explicativas****VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE  
FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021**

(Em milhares de reais - R\$)

**1. CONTEXTO OPERACIONAL**

A Virgo Companhia de Securitização. (nova denominação da ISEC Securitizadora S.A., alterado na AGE de 14 de junho de 2021) (“VIRGO” ou “Companhia”), é uma empresa domiciliada no Brasil, com escritório localizado na cidade de São Paulo - SP, na Rua Tabapuã, 1.123 no bairro do Itaim Bibi.

A **Companhia**, constituída em 5 de março de 2007, tem como principais objetivos sociais: (a) a aquisição e securitização de créditos imobiliários e do agronegócio passíveis de securitização; (b) emissão e colocação, junto ao mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ou de qualquer outro título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades; (c) realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos imobiliários e do agronegócio e emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio; e (d) realização de operações de hedge em mercados derivativos visando a cobertura de riscos na carteira de créditos imobiliários e do agronegócio.

A Companhia obteve a homologação de seu registro em 02 de julho de 2007, junto a Comissão de Valores Mobiliários (CVM), condição básica para o desenvolvimento dos negócios.

As atividades operacionais da Companhia tiveram seu início no ano de 2013, e ao longo dos anos subsequentes a Companhia implementou a sua estratégia de aumento de participação no mercado de securitização de créditos. Ao final dos exercícios de 2016 e 2017, respectivamente, a Companhia adquiriu a totalidade das ações da SCCI Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. e BRASIL PLURAL Securitizadora S.A., ambas já incorporadas, como forma de aumentar a sua participação no mercado.

Em 24 de julho de 2019, a VIRGO informou, mediante divulgação de Fato Relevante em conjunto com a CIBRASEC Companhia Brasileira de Securitização, atualmente denominada VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, a rescisão do acordo de acionistas da Cibrasec, vigente até essa data, e a celebração, por parte da VIRGO, do contrato definitivo para aquisição de 100% das ações representativas do capital social da Cibrasec, passando a VIRGO, nessa data, a ser a controladora direta da Cibrasec. Em complemento, a VIRGO informou ainda que não tinha a intenção de promover o cancelamento do registro de companhia aberta da Cibrasec junto à CVM (Comissão de Valores Mobiliários).

## Notas Explicativas



## VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021**

(Em milhares de reais - R\$)

Conforme fato relevante de 30 de outubro de 2019, na respectiva data a Companhia incorporou suas subsidiárias integrais BETA Securitizadora S.A e NOVA Securitização S.A, de forma promover uma melhor organização societária dentre as companhias do mesmo grupo.

As Informações Financeiras Trimestrais (ITR), individuais e consolidadas, relativas ao trimestre findo em 30 de setembro de 2021, abrangem a Companhia e suas controladas, diretas e indiretas – indicadas a seguir –, sendo apresentadas de forma individual e consolidada:

- VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, controlada direta, cujo objeto social se constitui pela: (a) a securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e de operações do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos imobiliários e em direitos creditórios do agronegócio; (b) a prestação de serviços relacionados a operações no mercado secundário de créditos oriundos de operações imobiliárias e de direitos creditórios oriundos de operações do agronegócio; (c) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs – Certificados de Recebíveis do Agronegócio – CRAs – e de outros títulos de crédito; (d) a realização de negócios e prestação de serviços compatíveis com as suas atividades
- Cibrasec Administradora de Recursos Ltda., controlada indireta, cujo objeto social se constitui pela: (a) a administração da carteira de títulos e valores mobiliários, fundos de investimentos ou outros ativos, próprios ou de terceiros, de pessoas físicas ou jurídicas, no Brasil ou no exterior; e (b) a prestação de serviços em geral referentes à administração dos ativos acima mencionados.
- Cibrasec Serviços Financeiros Ltda., controlada indireta, cujo objeto social se constitui pela: (a) a prestação de serviços especializados de apoio administrativo relacionado ao setor de crédito imobiliário, originados por instituições ou empreendedores do mercado imobiliário em geral, em especial auditoria de carteiras, administração de créditos; e (b) monitoramento de títulos e valores mobiliários a eles relacionados.
- Cibrasec Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de vencimento indeterminado, do qual as 4.615 cotas subordinadas emitidas e que foram adquiridas pela Companhia, estão sujeitas a remuneração mensal pela variação do IGP-M adicionados da remuneração que exceder ao percentual de 7% atribuído à cota sênior, depois de deduzidas as despesas e eventuais perdas incorridas pelo fundo. As demonstrações financeiras desse fundo deixaram de ser consolidadas às demonstrações financeiras da Companhia desde o exercício de 2020 em decorrência da avaliação por parte da Administração de que, uma vez as quotas

**Notas Explicativas****VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021**

(Em milhares de reais - R\$)

liquidadas, como de fato estão, não se verifica mais a existência de retenção significativa de riscos e benefícios.

Para melhor compreensão dos índices de liquidez da Companhia, o analista deve considerar as demonstrações consolidadas, uma vez que o capital circulante líquido nas demonstrações individuais não leva em consideração ativos líquidos que estão em sua controlada VIRGO II, podendo induzir ao entendimento de que as debêntures emitidas pela Companhia, apresentadas nos balanços patrimoniais individuais e consolidados, não tenham lastro de liquidez para os vencimentos de curto prazo.

**2. BASE DE PREPARAÇÃO****2.1. Declaração de conformidade (com relação às normas IFRSs e às normas do CPC)**

As Informações Financeiras Trimestrais individuais da Controladora foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). Pelo fato de que as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicadas nas demonstrações financeiras individuais, a partir de 2014, não diferem do IFRS aplicável às demonstrações financeiras separadas, uma vez que ele passou a permitir a aplicação do método de equivalência patrimonial em controladas, coligadas e joint ventures nas demonstrações separadas, elas também estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro International - Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards (IASB). Essas Demonstrações Financeiras individuais são divulgadas em conjunto com as Demonstrações Financeiras consolidadas.

As Informações Financeiras Trimestrais consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e conforme as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards (IASB)).

- a) **Base de mensuração** - As Informações Financeiras Trimestrais, individuais e consolidadas, foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado.
- b) **Moeda funcional e moeda de apresentação** - Estas Informações Financeiras Trimestrais, individuais e consolidadas, são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da

**Notas Explicativas****VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021**

(Em milhares de reais - R\$)

Companhia. Todas as informações contábeis apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

- c) **Uso de estimativas e julgamentos** - A preparação das Informações Financeiras Trimestrais, individuais e consolidadas, de acordo com as normas CPC e as normas IFRS 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.

As estimativas e premissas, quando necessárias, são revistas de maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas.

Os membros do Conselho de Administração, em 10 de novembro de 2021, aprovaram as Informações Financeiras Trimestrais, individuais e consolidadas da Companhia e autorizaram a sua divulgação.

**3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS****3.1. Base para consolidação**

As informações contábeis da controladora e de suas controladas, estão incluídas nas Informações Financeiras Trimestrais consolidadas a partir da data em que o controle se inicia até a data em que o controle deixa de existir ou a retenção de riscos e benefícios deixa de ser significativa. Não existem empresas coligadas ou controladas cujo controle seja compartilhado com outras empresas.

Nome	Participação	
	Direta	Indireta
VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	100,00%	00,00%
CIBRASEC Administradora de Recursos Ltda.	00,01%	99,99%
CIBRASEC Serviços Financeiros Ltda.	00,01%	99,99%

Nas Informações Financeiras Trimestrais individuais da controladora, as informações contábeis de controladas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

Transações eliminadas na consolidação

Saldos e transações intragrupo, bem como quaisquer receitas ou despesas derivadas de transações intragrupo, são eliminados na preparação das Demonstrações Financeiras

**Notas Explicativas****VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021**

(Em milhares de reais - R\$)

consolidadas. Ganhos não realizados oriundos de transações com companhias investidas registrados por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Companhia na companhia investida. Prejuízos não realizados são eliminados da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente até o ponto em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

**3.2. Moeda Estrangeira**

No atual contexto operacional, a Companhia não tem transações referenciadas em moeda estrangeira.

**3.3. Caixa e equivalentes de caixa**

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, fundos de investimentos e aplicações pós-fixadas resgatáveis a qualquer momento, com riscos insignificantes de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades. As aplicações são registradas ao valor justo, considerando os rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento dos períodos.

**3.4. Instrumentos financeiros****3.4.1. Ativos financeiros não derivativos**

A Companhia tem ativos financeiros não derivativos registrados pelo valor justo por meio do resultado, composto, basicamente, de aplicações financeiras de liquidez e rentabilidade diárias, portanto, encontram-se pelo seu valor justo na data do balanço.

A Companhia tem os seguintes ativos financeiros não derivativos: (i) ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado e (ii) ao custo amortizado. A Companhia baixa um ativo financeiro quando tem seus direitos contratuais retirados, cancelados ou vencidos.

**Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado (VJR)**

De acordo com CPC48 e em conformidade com o IRFS 9, o ativo financeiro é classificado pelo valor justo por meio do resultado pela Companhia, de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e as mudanças desses ativos são reconhecidas no resultado dos períodos.

**Ativos financeiros registrados ao custo amortizado**

São ativos financeiros 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

**Notas Explicativas****VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021**

(Em milhares de reais - R\$)

transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

**3.4.2. Passivos financeiros não derivativos**

São reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis na data de negociação na qual a Companhia se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. São medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos e sua baixa ocorre quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou vencidas.

A Companhia tem as contas de fornecedores, obrigações com debenturistas e outras contas a pagar como passivos financeiros não derivativos.

**3.5. Capital Social****Ações ordinárias e ações preferenciais**

Ações ordinárias e ações preferenciais são classificadas como patrimônio líquido. Custos adicionais diretamente atribuíveis à emissão de ações e opções de ações - quando for o caso - são reconhecidos como dedução do patrimônio líquido, líquido de quaisquer efeitos tributários.

**3.6. Imobilizado**Reconhecimento e mensuração:

São mensurados pelo custo histórico de aquisição que inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo, deduzido de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (“impairment”) acumuladas.

Depreciação:

A depreciação é calculada sobre o valor depreciável, que é o custo de um ativo, ou outro valor substituto do custo, deduzido do valor residual e é reconhecida no resultado baseando-se no método linear com relação às vidas úteis estimadas de cada imobilizado.

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada encerramento de exercício financeiro e eventuais ajustes são reconhecidos como mudança de estimativas contábeis.

**3.7. Redução ao valor recuperável de ativos (*impairment*)**

**Notas Explicativas****VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021**

(Em milhares de reais - R\$)

**Ativos financeiros**

São avaliados a cada data de apresentação, para verificar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável.

A redução do valor recuperável é calculada pela diferença entre o valor contábil e o valor presente dos futuros fluxos de caixa estimados, descontados à taxa de juros efetiva original do ativo. As perdas são reconhecidas no resultado e refletidas em uma conta de provisão contra recebíveis. Os juros sobre o ativo que perdeu valor continuam sendo reconhecidos através da reversão do desconto. Quando um evento subsequente indica reversão da perda de valor, a diminuição na perda de valor é revertida e registrada no resultado.

A evidência objetiva de que os ativos financeiros perderam valor pode incluir o não pagamento ou atraso no pagamento por parte do devedor, a renegociação do valor devido à Companhia em condições as quais esta não aceitaria em outras transações, indicações de que o devedor ou emissor entrará em processo de falência ou o desaparecimento de um mercado ativo para um título.

**Ativos não financeiros**

O valor contábil dos ativos não financeiros da Companhia, que não o imposto de renda e contribuição social diferidos, é revisto a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

**3.8. Benefícios a empregados**

Obrigações de benefícios de curto prazo a empregados são mensuradas em uma base não descontada e são incorridas como despesas conforme o serviço relacionado seja prestado. A Companhia não oferece benefícios de longo prazo a empregados.

O passivo é reconhecido pelo valor esperado a ser pago sob os planos de bonificação em dinheiro ou participação nos lucros de curto prazo se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva de pagar em função de serviço prestado pelo empregado.

**3.9. Provisões**

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado, se a Companhia 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****VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021**

(Em milhares de reais - R\$)

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

Ativos contingentes:

Não são reconhecidos nas Informações Financeiras Trimestrais, exceto quando da existência de evidências que propiciem a garantia de sua realização, sobre as quais não cabe mais nenhum recurso.

Provisões para risco:

São avaliados por assessores jurídicos e pela Administração, levando em conta a probabilidade de perda de uma ação judicial ou administrativa que possa gerar uma saída de recursos que seja mensurável com suficiente segurança. São constituídas provisões para os processos classificados como perdas prováveis pelos assessores jurídicos e divulgados em notas explicativas.

Passivos contingentes:

São incertos e dependem de eventos futuros para determinar se existe probabilidade de saída de recursos. Passivos dessa natureza não são provisionados, mas divulgados se classificados como perda possível; e não provisionados, nem divulgados, se classificados como perda remota.

**3.10. Resultado**

Receita operacional:

A receita operacional da Companhia é formada pelo montante de juros, deságios/ágios e atualização monetária auferidas nas carteiras de recebíveis imobiliários, pelo resultado gerado em operações sujeitas ao regime fiduciário e pelo resultado auferido nos investimentos em títulos e valores mobiliários.

As receitas de contratos com clientes estabelecem um modelo que evidencia se os critérios para a contabilização foram satisfeitos observando as seguintes etapas:

- i) A identificação do contrato com o cliente;
- ii) A identificação das obrigações de desempenho;
- iii) A determinação do preço da transação;
- iv) A alocação do preço da transação; e
- v) O reconhecimento da receita mediante o atendimento da obrigação de desempenho.

Considerando esses aspectos, as receitas são registradas pelo valor que reflete a expectativa da Companhia de receber pela contrapartida dos serviços oferecidos aos clientes.



**Notas Explicativas****VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021**

(Em milhares de reais - R\$)

Deste modo, o momento correto da transferência de riscos e benefícios varia dependendo das condições individuais das operações contratadas e/ou dos respectivos Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio para os quais oferecem lastro. Em condições normais, a transferência se dá na emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio para os quais a Companhia não oferece qualquer garantia de retorno aos investidores. Nessa oportunidade, exceto pelas receitas operacionais que ainda serão auferidas pela Companhia ao longo do prazo da operação, as receitas já auferidas são reconhecidas e o respectivo caixa transferido.

Resultado auferido nos investimentos em títulos e valores mobiliários (receitas e despesas):

As receitas abrangem receitas de juros sobre fundos investidos e variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos. As distribuições recebidas de investidas registradas por equivalência patrimonial reduzem o valor do investimento nas Informações Financeiras Trimestrais individuais.

Quando aplicável, as despesas abrangem despesas com juros sobre empréstimos, líquidas do desconto a valor presente das provisões, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado, perdas por redução ao valor recuperável ("impairment") reconhecidas nos ativos financeiros:

**3.11. Despesas**

A despesa operacional da Companhia é formada pelo montante de juros, ágios/deságios e atualização monetária apuradas nos Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio emitidos, bem como demais despesas vinculadas diretamente à emissão desses certificados.

Essas despesas são reconhecidas na Companhia quando existe evidência convincente: (i) de que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à titularidade dos créditos foram transferidos para os investidores; (ii) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos de emissões puderem ser mensurados de maneira confiável; e (iii) de que o valor da despesa operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

Caso seja provável que ganhos adicionais serão oferecidos aos investidores e o valor possa ser mensurado de maneira confiável, o ganho é reconhecido como uma elevação da despesa operacional conforme as demais despesas vinculadas às emissões sejam reconhecidas.

**Notas Explicativas****VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021**

(Em milhares de reais - R\$)

**3.12. Imposto de renda e contribuição social**

O Imposto de renda e a contribuição social e diferido são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável que exceder a R\$240 no ano para imposto de renda e de 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido. Consideram ainda a limitação de 30% do lucro real para a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social.

O ativo de imposto de renda e contribuição social diferido é reconhecido por perdas fiscais, créditos fiscais e diferenças temporárias, quando é provável que lucros futuros sujeitos à tributação estarão disponíveis e contra os quais serão utilizados.

Ativos de imposto de renda e contribuição social diferidos são revisados a cada data de relatório e serão reduzidos na medida em que sua realização não seja mais provável.

**3.13. Informações por segmento**

Em 31 de julho de 2009, a CVM, emitiu a Deliberação nº 582, que aprovou o CPC 22 – Informações por Segmento que é equivalente ao IFRS 8 – Segmentos Operacionais. O CPC 22 é mandatório para as demonstrações financeiras cujos exercícios se encerram a partir do exercício findo em 31 de dezembro de 2010. O CPC 22 requer que os segmentos operacionais sejam identificados com base nos relatórios internos sobre os componentes da entidade que sejam regularmente revisados pelo mais alto tomador de decisões, com o objetivo de alocar recursos aos segmentos, bem como avaliar suas performances.

A Administração efetuou a análise mencionada anteriormente e concluiu que a Companhia opera com um único segmento (securitização de recebíveis imobiliários e do agronegócio) e por isso considera que nenhuma divulgação adicional por segmento seja necessária

**3.14. Demonstração do valor adicionado**

A Companhia elaborou demonstrações do valor adicionado (DVA), individual e consolidada, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, as quais são requeridas pela legislação societária para companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira suplementar.

## Notas Explicativas



## VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021

(Em milhares de reais - R\$)

## 3.15. Novas normas, alterações e interpretações

Não existem outras normas IFRS ou interpretações IFRIC emitidas que ainda não entraram em vigor e que poderiam ter impacto significativo sobre a Companhia em exercícios subsequentes a 30 de setembro de 2021.

## 4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Estão assim apresentados nas Informações Financeiras Trimestrais:

	Controladora		Consolidado	
	<u>30/09/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>30/09/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Caixa e bancos conta movimento	237	432	336	574
Fundos de investimento	223	202	223	202
Certificados de Depósito Bancário – CDBs	27.240	5.379	29.201	9.195
Certificados de Recebíveis Imobiliários	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b><u>27.700</u></b>	<b><u>6.013</u></b>	<b><u>29.760</u></b>	<b><u>9.971</u></b>

No encerramento do exercício corrente o saldo existente em aplicações em Cotas de Fundos de Investimento e CDB, corresponde às disponibilidades da Companhia.

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários é apurado, de acordo com o valor da cota dos fundos divulgado pelos Administradores, e do CDB pelo aporte histórico acrescido dos juros incorridos até a data das Informações Financeiras Trimestrais.

## 5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

## 5.1. Aplicações financeiras ao custo amortizado

Está representado por Certificados de Recebíveis Imobiliários, acrescido dos juros e atualização monetária em 31 de dezembro de 2020 totalizava o montante de R\$ 83.

## 5.2. Aplicações Financeiras a Valor Justo por Meio do Resultado (VJR)

Em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 não havia nenhum ativo financeiro com esta classificação.

## Notas Explicativas



## VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021

(Em milhares de reais - R\$)

## 6. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A COMPENSAR

Refere-se a saldo credor de impostos pagos por antecipação ou retidos nas operações da Companhia, os quais estão em fase de processos de restituição e compensação.

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>30/09/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Saldo credor de exercícios anteriores	2.770	1.376	7.621	6.597
Antecipações do próprio exercício	2.161	1.363	2.161	1.894
IRRF, PIS, COFINS e CSLL retidos	76	20	410	22
Impostos recolhidos a maior	<u>5</u>	<u>7</u>	<u>8</u>	<u>8</u>
	<u>5.012</u>	<u>2.766</u>	<u>10.200</u>	<u>8.521</u>

## 7. CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

## 7.1. Créditos tributários de diferenças temporárias

A Companhia possui em 30 de setembro de 2021, valores relativos a adições temporárias na apuração do lucro real para fins de imposto de renda e na base de cálculo da contribuição social, originados a partir da constituição de provisões para possíveis perdas em ativos, as quais ainda não reúnem as condições de dedutibilidade de impostos, e que totalizam o montante de R\$ 3.535, e no consolidado, R\$ 7.482. Sobre as referidas provisões foram constituídos créditos tributários de imposto de renda e de contribuição social que totalizam R\$1.106 na controladora, R\$ 2.432 no consolidado.

## 7.2. Créditos tributários sobre prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social

A Companhia também possui direitos sobre compensação de prejuízos fiscais, que permanecem registrados no exercício, em razão da verificação de prejuízo operacional decorrente de menor volume de negócios realizados no exercício de 2018, vis a vis o custo operacional da Companhia naquele ano, que estendendo-se a 2021 totalizou R\$ 4.148 no balanço da controladora e R\$ 5.002 no balanço consolidado.

Considerando que a Companhia tem expectativa de ocorrência de resultados tributáveis nos próximos 5 (cinco) exercícios contados a partir da data do balanço, sendo que, na avaliação da Administração tais prejuízos serão absorvidos integralmente no período projetado, conforme abaixo:

## Notas Explicativas



ISEC | CIBRASEC | NOVASEC | BRASIL PLURAL | BETASEC | SCCI

## VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
De diferenças intertemporais:				
Imposto de renda	814	869	1.789	1.844
Contribuição social	293	313	644	664
<b>Total</b>	<b>1.107</b>	<b>1.182</b>	<b>2.433</b>	<b>2.508</b>
De prejuízos fiscais:				
Imposto de renda	2.601	2.629	3.282	3.146
Contribuição social	939	946	1.289	1.242
<b>Total</b>	<b>3.537</b>	<b>3.575</b>	<b>4.571</b>	<b>4.388</b>
Total dos créditos tributários:				
Imposto de renda	3.415	3.498	5.071	4.990
Contribuição social	1.229	1.259	1.933	1.906
<b>Total</b>	<b>4.644</b>	<b>4.757</b>	<b>7.004</b>	<b>6.896</b>
Expectativa de realização:				
2021	206	864	672	1.253
2022	982	982	1.425	1.425
2023	1.249	1.249	1.813	1.813
2024	1.663	1.663	2.404	2.404
Demais	544	-	690	-
<b>Total</b>	<b>4.644</b>	<b>4.757</b>	<b>7.004</b>	<b>6.896</b>

## 8. DIREITOS DE USO DE IMÓVEIS ALUGADOS

Em cumprimento ao disposto no CPC-06, a Companhia adotou a partir de 01 de janeiro de 2019, o registro contábil dos direitos de uso sobre imóvel decorrentes do contrato de locação de sua sede, em contrapartida às Obrigações por Contratos de Locação no Passivo Circulante e Não Circulante.

Durante o exercício de 2019, a companhia celebrou novo contrato de locação para ampliação de seu escritório, cujo vencimento é previsto para 31/07/2022.

A metodologia para o registro do valor justo dos referidos direitos levou em consideração a taxa média de mercado, de 4.91% a.a., para a remuneração de locação para imóveis similares, sem considerar componentes de inflação, uma vez que os contratos preveem atualização anual por

## Notas Explicativas



ISEC | CIBRASEC | NOVASEC | BRASIL PLURAL | BETASEC | SCCI

## VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021

(Em milhares de reais - R\$)

índice geral de preços, e aplicou sobre o fluxo de caixa previsto para pagamento das parcelas de locação.

Após a verificação do valor justo, a Companhia passou a calcular sobre este valor inicial, a título de juros, a taxa mencionada no parágrafo anterior, os quais foram contabilizados mensalmente como despesa financeira, e a diferença despesa administrativa.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Valor dos direitos sobre imóvel locado	715	1.061	715	1.061
Amortização no exercício	266	344	266	344
Despesas Financeiras no exercício	<u>31</u>	<u>25</u>	<u>31</u>	<u>25</u>
	<u>297</u>	<u>369</u>	<u>297</u>	<u>369</u>

## 9. DEVEDORES DIVERSOS

Está composto por:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Rendas a receber	622	19	2.358	1.768
Pagamentos realizados por conta e ordem de patrimônios separados, aguardando ressarcimentos	418	437	418	798
Custos a serem reembolsados de CETIP	161	404	358	404
Depósitos em garantia	259	8	747	492
Outros valores a receber	<u>937</u>	<u>146</u>	<u>1.974</u>	<u>160</u>
	<u>2.397</u>	<u>1.014</u>	<u>5.855</u>	<u>3.622</u>

## 10. INVESTIMENTOS - Participação em Controladas nas Informações Financeiras Trimestrais Individuais

## Investimento direto

Representada pelo investimento realizado no valor R\$ 72.204 pela Companhia em 24 de julho de 2019, aquisição de 100% das ações do capital social da VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.

Em agosto de 2019, houve uma redução no capital social de sua controlada no valor de R\$43.089, passando dos R\$ 68.475 que havia em 30 de julho de 2019 para R\$ 25.386. A redução foi realizada para amortização do contrato de mútuo firmado entre as partes.

## Notas Explicativas



ISEC | CIBRASEC | NOVASEC | BRASIL PLURAL | BETASEC | SCCI

## VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021

(Em milhares de reais - R\$)

O quadro abaixo apresenta um sumário das informações contábeis nas empresas investidas em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020

## Investimento direto

VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	30/09/2021	31/12/2020
Nº de ações/cotas emitidas	66.003	66.003
Ativo	44.097	46.053
Passivo	12.489	14.038
Patrimônio líquido (Ajustado)	31.608	32.015
Resultado líquido	(407)	2.743
Resultado líquido por ação/cota	(6,16639)	41.558,7170
Ações/cotas negociadas em bolsa de valores	Não	Não
Valor do investimento	31.608	32.015

## Investimento indireto

Forma de constituição	30/09/2021		Total
	Cibrasec Administradora de Recursos Ltda	Cibrasec Serviços Financeiros Ltda	
Nº de ações/cotas emitidas	2.200.000	10.000	-
Ativo	953	257	1.210
Passivo	61	30	91
Patrimônio líquido (Ajustado)	892	227	1.119
Resultado líquido	(21)	44	23
Resultado líquido por ação/cota	(0,00095)	0,0044	-
Ações/cotas negociadas em bolsa de valores	Não	Não	-
Valor do investimento	892	227	1.119

## Notas Explicativas



## VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021

(Em milhares de reais - R\$)

Forma de constituição	31/12/2020		Total
	Cibrasec Administradora de Recursos Ltda	Cibrasec Serviços Financeiros Ltda	
Nº de ações/cotas emitidas	2.200.000	10.000	-
Ativo	949	205	1.154
Passivo	36	22	58
Patrimônio líquido (Ajustado)	913	183	1.096
Lucro líquido	(32)	129	97
Lucro líquido por ação/cota	(0,001)	10,00	-
Ações/cotas negociadas em bolsa de valores	Não	Não	-
Valor do investimento	913	183	1.096

## 11. IMOBILIZADO

Apresentamos a composição dos itens do ativo imobilizado:

	Taxa anual de Depreciação - %	Controladora		Consolidado	
		30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Imóveis para venda	4	-	-	-	-
Instalações e gastos em imóveis	10	730	777	748	777
Móveis e utensílios	10	409	401	799	789
Equipamentos de comunicação	20	18	4	94	80
Sistema de processamento de dados	20	234	195	2.456	2.434
Outros	20	-	-	33	33
Subtotal		<u>1.391</u>	<u>1.377</u>	<u>4.130</u>	<u>4.113</u>
Depreciação acumulada		<u>(808)</u>	<u>(730)</u>	<u>(3.442)</u>	<u>(3.312)</u>
<b>Total</b>		<u><b>583</b></u>	<u><b>647</b></u>	<u><b>688</b></u>	<u><b>801</b></u>



**Notas Explicativas****VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021**

(Em milhares de reais - R\$)

**12. OBRIGAÇÕES POR EMPRÉSTIMOS**

A companhia realizou no exercício a contratação de duas operações de capital de giro nos Bancos Itau e Bradesco e uma conta garantida no Banco Santander, cujas características são:

Instituição / Instituição	BRADESCO	ITAU	TOTAL
Montante	8.000	1.200	<b>9.200</b>
Taxa a.a.	9.7996%	4.49%	
Indexador	Pré-Fixado	100% CDI	
Prazo	2 anos	4 anos	
Amortização	Anual	Trimestral	
Saldo na data do balanço	8.193	940	<b>9.133</b>

Além dos contratos acima, a Companhia possuía uma utilização linha de crédito rotativo em conta corrente no montante de R\$ 7 (R\$ 2 em 31/12/2020), na data do balanço.

**13. OBRIGAÇÕES POR EMISSÃO DE DEBÊNTURES**

A companhia realizou em 12 de julho de 2019 a sua primeira emissão de debêntures simples, no montante de R\$ 32.000, com prazo de 48 meses, nos quais foram considerados os 06 primeiros meses com pagamento apenas de juros e 42 meses subsequentes sujeitos a juros e amortização, com vencimento da última parcela em 12 de julho de 2023. Essa emissão está sujeita a correção por 100% da variação acumulada das taxas médias DI, acrescida de juros de 5,50% ao ano (base de 252 dias úteis).

O saldo de despesas antecipadas, no montante de R\$ 845, é composto pelo pagamento dos serviços de estruturação financeira necessários para a emissão das debêntures, cujo investimento inicial fora de R\$ 2.140, que está sendo amortizado pelo prazo de vencimento da operação, e apresentado em conta redutora da dívida.

Em 21 julho de 2020 a Companhia optou por uma amortização extraordinária no montante de R\$ 16.104, além do fluxo vigente até então, totalizando amortizações no ano no montante de R\$ 22.961. Ato contínuo, foi formalizado um novo aditamento redefinindo os pagamentos futuros de amortização e seus vencimentos para o seguinte perfil:

## Notas Explicativas



ISEC | CIBRASEC | NOVASEC | BRASIL PLURAL | BETASEC | SCCI

## VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021

(Em milhares de reais - R\$)

Soma das amortizações - em 2021: R\$ 1.598 mais juros mensais – em 2022 R\$ 4.720 mais juros mensais – em 2023 R\$ 5.809 mais juros mensais, sendo que a parcela final ficou estabelecida em R\$ 2.179, vencível em 12 de julho de 2023.

Não houve alteração no prazo final das debêntures.

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>30/09/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Debêntures emitidas	32.000	32.000	32.000	32.000
Juros e atualização	3.845	3.089	3.845	3.089
Amortização	(24.805)	(22.961)	(24.805)	(22.961)
Despesas antecipadas	<u>(845)</u>	<u>(1.208)</u>	<u>(845)</u>	<u>(1.208)</u>
	<u>10.195</u>	<u>10.920</u>	<u>10.195</u>	<u>10.920</u>

## 14. PROVISÃO PARA PAGAMENTOS A EFETUAR

## 14.1 Fornecedores

Referem-se a provisões por serviços a pagar referentes ao mês em curso, as quais serão pagas no quarto trimestre de 2021.

## 15. ARRENDAMENTOS A PAGAR – IMÓVEIS ALUGADOS

Conforme descrito na nota 8, refere-se aos compromissos por contratos de locação do imóvel da sede da companhia, no montante de R\$ 708 (R\$ 1.101 em 31/12/2020).

## 16. CREDITORES DIVERSOS

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>30/09/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Valores retidos em venda de participação acionária	25	25	25	25
Parcelas de recebíveis em processo de baixa	9.774	2.168	10.376	3.888
Valores a repassar por conta de terceiros	<u>17.092</u>	-	<u>17.092</u>	-
Outros	<u>1.849</u>	<u>451</u>	<u>1.849</u>	<u>521</u>
	<u>28.740</u>	<u>2.644</u>	<u>29.342</u>	<u>4.434</u>

## Notas Explicativas



ISEC | CIBRASEC | NOVASEC | BRASIL PLURAL | BETASEC | SCCI

## VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021

(Em milhares de reais - R\$)

## 17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO E RESULTADO DO PERÍODO

O Capital Social está representado por 7.671.132 (sete milhões, seiscentos e setenta e um mil, cento e trinta e duas) ações ordinárias, nominativas sem valor nominal, com direito a voto, estando integralizadas em 31 de dezembro de 2020.

O resultado do período findo em 30 de setembro de 2021, um prejuízo de R\$ 62, dividido pela média ponderada das ações no mesmo período, que é de 7.671.132 ações, representou um prejuízo de R\$ 0,00808 por ação.

## 18. PRINCIPAIS CONTAS DE RESULTADO DO PERÍODO

## 18.1 Receitas de Securitização

Decorre das rendas para a realização de operações de securitização, bem como as rendas de gestão dos patrimônios em separado do período, que estão sendo apresentadas deduzidas dos impostos diretos da operação.

## 18.2 DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Serviços de terceiros	237	220	311	494
Comunicações	15	5	22	64
Processamento de dados	870	112	1.183	449
Serviços técnicos especializados	5.365	6.007	5.642	6.272
Aluguéis e condomínios	348	79	348	156
Publicações e publicidade	214	113	281	197
Tarifas de serviços bancários e financeiros	132	325	223	615
Materiais de consumo	15	15	15	21
Seguros	87	-	87	-
Outras	495	749	590	859
Total	<u>7.778</u>	<u>7.625</u>	<u>8.702</u>	<u>9.127</u>

## Notas Explicativas



## VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021

(Em milhares de reais - R\$)

## 18.3 OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Depreciação e Amortização	(402)	(510)	(451)	(582)
Resultado na venda de bens	-	-	-	3.455
Outras	23	58	441	308
Total	<u>(379)</u>	<u>(452)</u>	<u>(10)</u>	<u>3.181</u>

## 18.4 IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	121	(1.307)	(96)	(339)
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas de 25% e 9%	(41)	445	33	115
Efeito sobre equivalência patrimonial	(37)	625	-	-
Outros ajustes	8	(20)	(108)	(33)
Imposto de renda e contribuição social do período	<u>(70)</u>	<u>1.050</u>	<u>(75)</u>	<u>82</u>

## 19. VALORIZAÇÃO DOS INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos em 30 de setembro de 2021, bem como os critérios para sua valorização, são descritos a seguir:

- **Caixa e equivalentes de caixa:** os saldos mantidos em contas correntes bancárias e aplicações financeiras de liquidez imediata possuem valores de mercado idênticos aos saldos contábeis;
- **Títulos e valores mobiliários:** O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários é apurado, quando aplicável, de acordo com a cotação de preço de mercado disponível na data do balanço;
- **Empréstimos e financiamentos e outras contas a pagar:** Os principais passivos financeiros reconhecidos pela Companhia são empréstimos e financiamentos, debentures, contas a pagar

## Notas Explicativas



## VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021

(Em milhares de reais - R\$)

com controladas e credores diversos. Esses passivos foram classificados na categoria de custos amortizados.

## 20. PARTES RELACIONADAS

## a) Transações com partes relacionadas

Partes relacionadas à Companhia foram definidas pela Administração como sendo os seus acionistas, seus administradores, conselheiros e demais membros do pessoal-chave da Administração e seus familiares, conforme o pronunciamento técnico CPC 05.

A companhia realizou no período transações com partes relacionadas, sendo que as mesmas produziram saldos a pagar e a receber, conforme segue:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>30/09/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
<b>Partes Relacionadas ativo</b>				
Pagamentos a ressarcir de controlador (i)	1.273	1.490	3.290	3.480
Pagamentos a ressarcir de coligadas (ii)	<u>69</u>	<u>231</u>	<u>69</u>	<u>231</u>
	<u>1.342</u>	<u>1.721</u>	<u>3.359</u>	<u>3.711</u>

(i) refere-se a pagamentos de despesas por conta e ordem do Controlador que serão ressarcidos no próximo ano (R\$ 1.300), além de adiantamentos de R\$ 1.990 a membro da administração do Controlador.

(ii) refere-se a pagamentos de despesas por conta e ordem de empresas ligadas que serão ressarcidos no início do próximo ano.

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>30/09/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
<b>Partes Relacionadas passivo</b>				
Valores a pagar a coligadas (i)	23	887	57	887
Valores a pagar a coligadas (ii)	<u>19.943</u>	<u>19.477</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>19.966</u>	<u>20.364</u>	<u>57</u>	<u>887</u>

(i) Pagamentos realizados por terceiros por conta e ordem da companhia, e que serão ressarcidos no curto prazo.

**Notas Explicativas****VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021**

(Em milhares de reais - R\$)

(ii) Refere-se a operações de mútuo com a controlada, sem cláusula de remuneração.

**b) Remuneração do pessoal-chave da administração**

No período findo em 30 de junho de 2021, os administradores são remunerados pelo regime da CLT (Consolidação das Leis do Trabalho), representando valores que totalizaram R\$ 49 na Controladora e no Consolidado.

A Companhia não fornece outros benefícios não caixa a administradores, bem como não contribui para planos de benefício pós-emprego ou oferece programas de opção de compra de ações da Companhia.

**18. GERENCIAMENTO DE RISCO FINANCEIRO****Visão geral:**

Esta nota apresenta informações sobre a exposição da Companhia aos riscos citados a seguir, os objetivos da Companhia, políticas e processos para a mensuração e gerenciamento de risco, e o gerenciamento de capital da Companhia. Divulgações quantitativas adicionais são incluídas ao longo dessas Informações Financeiras Trimestrais.

Especificamente quanto às aplicações, essas são mantidas em montantes adequados à garantia de liquidez da Companhia, estando aplicadas junto a instituições de primeira linha e consideradas como expostas abaixo risco de crédito. A Companhia mantém uma reserva mínima de liquidez, em aplicações de curto prazo, para cobertura das obrigações assumidas na hipótese de descasamento de fluxo financeiro.

Os CRIs e CRAs, por sua vez, são títulos colocados no mercado com o objetivo de captar recursos que viabilizem a aquisição de recebíveis imobiliários (nota explicativa nº 22). As condições estabelecidas para resgate dos títulos são definidas em virtude das taxas, dos indexadores, dos prazos e do fluxo de amortização dos recebíveis que lhes dão lastro, gerando compatibilidade entre ativos e passivos. A captação dos CRIs e CRAs não se concretizará se não existirem oportunidades de aquisição de recebíveis em condições adequadas à garantia dos recursos captados.

## Notas Explicativas



## VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE  
FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021**  
(Em milhares de reais - R\$)

	Natureza do risco associado	Saldo exposto a risco	
		Individual	Consolidado
<u>Ativos expostos a risco:</u>			
Caixa e equivalentes de caixa	Mercado e liquidez	27.700	29.760
Ativos financeiros – Custo amortizado	Mercado e crédito, liquidez, pré-pagamento e operacional	-	-
Ativos financeiros – Valor justo por meio do resultado	Mercado e crédito, liquidez, pré-pagamento e operacional	-	-
Operações de crédito	Crédito, liquidez, pré-pagamentos e operacional	-	7.238
<u>Passivos expostos a risco:</u>			
Captação de recursos	Liquidez, pré-pagamentos e operacional	19.335	29.668
31/12/2020			
	Natureza do risco associado	Saldo exposto a risco	
		Individual	Consolidado
<u>Ativos expostos a risco:</u>			
Caixa e equivalentes de caixa	Mercado e liquidez	6.013	9.971
Ativos financeiros – Valor justo por meio do resultado	Mercado e crédito, liquidez, pré-pagamento e operacional	-	83
Ativos financeiros – Valor justo por meio do resultado	Mercado e crédito, liquidez, pré-pagamento e operacional	-	-
Operações de crédito	Crédito, liquidez, pré-pagamentos e operacional	-	8.469
<u>Passivos expostos a risco:</u>			
Captação de recursos	Liquidez, pré-pagamentos e operacional	20.363	30.232

**Hierarquia de valor justo:**

A tabela abaixo apresenta instrumentos financeiros registrados pelo valor justo, utilizando um método de avaliação.

Os diferentes níveis foram definidos como a seguir:

- Nível 1 - Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- Nível 2 - Inputs, exceto preços cotados, incluídas no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- Nível 3 - Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (“inputs” não observáveis).

## Notas Explicativas



## VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	Nível 2	Total	Nível 2	Total
<u>30 de setembro de 2021</u>				
Caixa e equivalentes de caixa (TVM)	<u>27.700</u>	<u>27.700</u>	<u>29.760</u>	<u>29.760</u>
Total	<u>27.700</u>	<u>27.700</u>	<u>29.760</u>	<u>29.760</u>
	Controladora		Consolidado	
	Nível 2	Total	Nível 2	Total
<u>31 de dezembro de 2020</u>				
Caixa e equivalentes de caixa (TVM)	<u>6.013</u>	<u>6.013</u>	<u>9.971</u>	<u>9.971</u>
Total	<u>6.013</u>	<u>6.013</u>	<u>9.971</u>	<u>9.971</u>

Estrutura do gerenciamento do risco:

A administração da Companhia adota uma política conservadora no gerenciamento dos seus riscos. Essa política materializa-se pela adoção de procedimentos que envolvem todas as suas áreas críticas, garantindo que as condições do negócio estejam em conformidade estrita com a proposta estabelecida para o exercício. Em linhas gerais, podem ser identificadas seis etapas a serem observadas na contratação de novas operações, sendo elas: (1ª) prospecção de negócios; (2ª) análise da proposta; (3ª) avaliação pelo Comitê de Crédito da Companhia; (4ª) negociação das condições comerciais; (5ª) auditoria financeira e jurídica; e, tendo sido atendidas todas as condições; e (6ª) a efetivação do negócio.

Como resultado, alguns riscos, inerentes à atividade de securitização, não são identificados nas operações da Companhia e outros são minimizados pela adoção de mecanismos de proteção e controle, conforme exposto a seguir:

- a) **Risco de mercado** - Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas, descasamento de prazos ou moedas nas carteiras ativas e passivas acompanhadas mensalmente para direcionar estratégias para operações. Para as operações em andamento, o risco é minimizado pela compatibilidade entre os títulos emitidos e os recebíveis que lhes dão lastro. No que diz respeito à atividade de tesouraria, as disponibilidades estão concentradas em aplicações de renda fixa e, quando aplicável, têm os seus saldos ajustados a valor de mercado.



## Notas Explicativas



## VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021

(Em milhares de reais - R\$)

- b) **Risco de crédito** - Considerado como a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com seus clientes, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia. Para minimizar esse risco todos os créditos ofertados são submetidos à rigorosa análise qualitativa, abrangendo, entre outros quesitos, a análise histórica da pontualidade na solvência das obrigações e a relação entre saldos devedores e garantias a eles relacionadas. Adicionalmente, quando aplicável, os créditos adquiridos estão garantidos por coobrigação dos cedentes, assegurando a integralidade do fluxo de caixa previsto mesmo na hipótese de inadimplência dos devedores. Quanto ao gerenciamento dos recursos em tesouraria, este tem como parâmetro, entre outros, a pulverização das disponibilidades de caixa entre instituições com adequada classificação de risco.
- c) **Risco de liquidez** - Considerado pela capacidade de a Companhia gerenciar os prazos de recebimento dos seus ativos em relação aos pagamentos derivados das obrigações assumidas. Esse risco é eliminado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos, além da manutenção obrigatória de uma reserva mínima de liquidez, em montante não inferior a 2% do saldo dos títulos emitidos. Além desses procedimentos, a Companhia mantém a seguinte linha de crédito que poderá ser acionada:
- R\$ 2.000 de linha de crédito de saque a descoberto não garantidos. Se acionada, os juros serão pagos de acordo com o CDI mais 242 pontos base. Esta linha de crédito possui vencimento de 180 dias, que é renovado automaticamente de acordo com a opção da Companhia.

Compatibilização entre os retornos esperados pelas carteiras de recebíveis imobiliários e os pagamentos devidos aos investidores que subscreveram Certificados de Recebíveis Imobiliários e do agronegócio emitidos com lastro nessas carteiras:

Consolidado:

Regime	Classificação	Saldo devedor	Ajuste a valor presente	Total
	Até 12 meses	-	-	-
Recebíveis imobiliários, com e sem regime fiduciário e coobrigação	Acima de 12 meses	12.563	(5.285)	7.238
	<b>Total</b>	<b>12.563</b>	<b>(5.285)</b>	<b>7.238</b>

**Notas Explicativas****VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021**

(Em milhares de reais - R\$)

- d) **Pré-pagamentos** - O risco derivado dos pré-pagamentos por parte dos devedores dos créditos securitizados, comum nas operações de securitização, é neutralizado na Companhia pela disposição inserida nos títulos emitidos que lhe permite pré-pagar os títulos emitidos na proporção das antecipações efetuadas pelos devedores dos recebíveis utilizados como lastro.
- e) **Risco operacional** - Entendido como relacionado à possibilidade de ocorrência de perdas não previstas decorrentes da inadequação dos sistemas, das práticas e medidas de controle em resistir e preservar a situação esperada por ocasião da ocorrência de falhas na modelagem de operações, na infraestrutura de apoio, de erros humanos, de variações no ambiente empresarial e de mercado e/ou de outras situações adversas que atentem contra o fluxo normal das operações. Com o objetivo de minimizar esses defeitos, a Companhia estabeleceu rotinas redundantes de verificação, realizadas por profissionais diferentes e/ou de área diversa daquela em que o procedimento se originou, em todos os processos críticos até que os seus sistemas de contratação, registro, evolução e acompanhamento das carteiras de recebíveis adquiridas e CRIs/CRA's colocados no mercado, assim como o sistema integrado de controle interno, estejam plenamente ativos. Especificamente quanto à segurança dos ambientes de informática são adotados procedimentos que visam à efetiva proteção desses ambientes a partir da padronização das estações de trabalho, da adoção de procedimentos de controle de acesso, e da manutenção de rotinas de preservação de dados e informações.

**Gestão do capital:**

A política da Administração considera a manutenção de uma sólida base de capital para assegurar a confiança dos investidores, de eventuais credores e do mercado em geral, assim como garantir o desenvolvimento futuro do negócio. A Administração monitora os retornos sobre capital, que a Companhia define como resultado auferido dividido pelo patrimônio líquido total, excluindo ações preferenciais não resgatáveis e participações de não controladores, quando for o caso. A Administração também monitora o nível de dividendos distribuídos para acionistas da Companhia.

**Análise de sensibilidade:**

Em atenção ao disposto na Instrução Normativa CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, a Companhia registra não estar exposta a instrumentos financeiros não evidenciados nas suas Informações Financeiras Trimestrais.

Nesse sentido, os instrumentos financeiros representados pelos CRIs/CRA's e pelos contratos de

**Notas Explicativas****VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021**

(Em milhares de reais - R\$)

recebíveis tomados como lastro para a emissão desses certificados estão sujeitos a condições equivalentes de taxas, indexadores e prazos, situação que torna neutro os efeitos decorrentes de quaisquer cenários econômicos aos quais a Companhia possa estar exposta. Essa condição é reforçada por serem instrumentos financeiros cuja negociação é vedada, por estarem segregados do patrimônio comum da securitizadora, tal como mencionado na nota explicativa nº 22.

Com relação aos contratos de recebíveis imobiliários, não utilizados ainda como lastro para a emissão de CRIs e CRAs, a Companhia evidencia que a análise de sensibilidade aplicada a esses contratos indica que, em caso de alteração de cenários, em especial de elevação acentuada nas taxas de juros, poder-se-ia incorrer em custos de oportunidade, não sendo esperado quaisquer prejuízos materiais.

Os instrumentos financeiros vinculados à troca de indexadores, tiveram o objetivo de compatibilizar os índices de atualização monetária aplicáveis a contratos de recebíveis imobiliários que lastrearam a emissão de CRIs e CRAs. Nessa linha, quaisquer variações nos cenários econômicos implicariam igualmente em efeitos nulos para a Companhia.

Por sua vez, no que se refere ao fundo CIBRASEC Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, cujas cotas subordinadas foram adquiridas pela VIRGO II, a análise de sensibilidade considera muito baixo o nível de risco associado ao desempenho do fundo decorrente de eventuais alterações nos cenários econômicos. Isso se deve a estrutura de seleção dos ativos que constituem o fundo, bem como o nível de garantia a eles associado.

**19. BENEFÍCIOS A EMPREGADOS**

Em atendimento à Deliberação CVM nº 695/2012, a Companhia registra que não possui planos de outorga de opção de compra de ações de sua emissão, assim como não oferece ou participa de planos que tenham por objetivo a complementação da aposentadoria ou a cobertura da assistência médica na fase de aposentadoria, para seus administradores e empregados. Da mesma forma, não oferece benefícios representados por custos com demissão além daqueles legalmente instituídos pela legislação.

Os benefícios a empregados estão sendo reconhecidos pelo regime de competência em conformidade com os serviços prestados e são compostos, basicamente, além daqueles obrigatórios legalmente, por bônus vinculados ao desempenho individual, por planos de assistência médica, de seguro de vida em grupo e de prestação de serviços de alimentação integrante do PAT (Programa de Alimentação do Trabalhador).

**Notas Explicativas****VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021**

(Em milhares de reais - R\$)

**21. DEMANDAS JUDICIAIS**

A Companhia não possui demandas judiciais no período findo em 30 de setembro de 2021.

**22. INFORMAÇÕES SOBRE A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CRI E CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS DO AGRONEGÓCIO – CRA, EMITIDOS EM REGIME FIDUCIÁRIO.**

Com a publicação da Instrução CVM nº 600, datada de 01 de agosto de 2018, foram instituídas novas disposições envolvendo Certificados de Recebíveis do Agronegócio e alterados determinados dispositivos contidos em outras instruções normativas publicadas pela Comissão de Valores Mobiliários. Nesse contexto, destacamos o art. 34 dessa ICVM nº 600 que acrescentou à Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, o art. 25-A que, por sua vez, passou a requerer o tratamento, em se tratando de companhia securitizadora, de cada patrimônio separado como entidade que reporta informação para fins de elaboração de Informações Financeiras Trimestrais individuais, desde que a companhia securitizadora não tenha que consolidá-lo em suas demonstrações conforme as regras contábeis aplicáveis a sociedades anônimas.

Em atendimento a essa disposição, a partir do exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Companhia deixou de fazer constar nas suas notas explicativas, as Informações Financeiras Trimestrais vinculadas aos patrimônios separados por ela insntituídos, passando a disponibilizá-las em sua página na rede mundial de computadores, em até 03 (três) meses após o encerramento do exercício social, o qual foi estabelecido como sendo 30 de junho , 30 de setembro e 31 de dezembro de cada ano, para todos os patrimônios separados ativos naquelas datas.

**23. DIVULGAÇÃO DE EVENTOS SUBSEQUENTES**

Em 20 outubro de 2021 a Companhia optou por realizar amortização extraordinária no montante de R\$ 11.002 resultando na liquidação antecipada da primeira emissão de debêntures simples.

Até o momento da aprovação das demonstrações financeiras não foram identificados eventos subsequentes relevantes ocorridos após a sua data base.

**Notas Explicativas****VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS PARA O TRIMESTRE  
FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021**

(Em milhares de reais - R\$)

**24. DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE A PUBLICAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS  
TRIMESTRAIS**

Em conformidade com o artigo 25, § 1º, inciso V e VI da Instrução CVM nº 480/09, os Diretores declaram que reviram, discutiram e aprovam as Informações Financeiras Trimestrais da Companhia e o relatório dos auditores independentes realizada em 10 de novembro de 2021.

\*\*\*

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

### RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS - ITR

Aos Administradores da  
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO  
São Paulo – SP

#### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, anteriormente denominada ISEC Securitizadora S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração dessas informações contábeis intermediárias de acordo com o CPC 21 (R1) e a IAS 34 - Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board - IASB, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

#### Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

#### Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1) e a IAS 34 aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

#### Ênfase: Saldos contábeis e transações com partes relacionadas

Conforme mencionado na nota explicativa 20, a Companhia mantém relações e operações em condições específicas e em montantes significativos com partes relacionadas. Conseqüentemente, os resultados de suas operações podem ser diferentes daqueles que teriam sido obtidos de transações efetuadas apenas com partes não relacionadas. Nossa conclusão não está ressalvada com relação a este assunto. Nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 conteve a mesma ênfase.

#### Outros assuntos - Demonstrações do valor adicionado

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas relativas às demonstrações do valor adicionado (DVA) referentes ao período nove meses findo em 30 de setembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, apresentadas como informação suplementar para fins da IAS 34, foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais - ITR da Companhia. Para a formação de nossa conclusão, avaliamos se essas demonstrações estão reconciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Ribeirão Preto SP, 10 de novembro de 2021.  
BLB Auditores Independentes  
CRC 2SP023165/O-2

Rodrigo Garcia Giroldo  
CRC 1SP222658/O-9

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

### DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Revisamos o presente relatório das informações trimestrais relativas ao trimestre findo em 30 de Setembro de 2021, da VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO. e, baseado nas discussões subsequentes, concordamos que tais informações trimestrais, refletem adequadamente todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira correspondentes aos períodos apresentados.

SÃO PAULO, 10 DE NOVENBRO DE 2021

Daniel Magalhães  
DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Pedro Paulo Oliveira de Moraes  
DIRETOR

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente**

### **DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE**

Baseado em nosso conhecimento, no planejamento apresentado pelos auditores e nas discussões subsequentes sobre os resultados da revisão, concordamos com as conclusões expressas no relatório elaborado pela BLB Auditores Independentes, relativos ao trimestre findo em 30 de Setembro de 2021, sem que exista qualquer discordância quanto a essas conclusões.

SÃO PAULO, 10 DE NOVEMBRO DE 2021

Daniel Magalhães  
DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Pedro Paulo Oliveira de Moraes  
DIRETOR