

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2024

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2024

Conteúdo

Relatório da Administração

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Balancos patrimoniais

Demonstrações dos resultados

Demonstrações dos resultados abrangentes

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Demonstrações dos valores adicionados

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

virgo

Virgo Companhia de Securitização

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



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE O DESEMPENHO DA COMPANHIA **Exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

Virgo Companhia de Securitização

A Virgo Companhia de Securitização (“Companhia”) é uma empresa com sede localizada na cidade de São Paulo – SP, tendo como principais objetivos 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.

Desempenho operacional

Receita Operacional

As receitas operacionais em 31 de dezembro de 2024 somaram R\$ 27.5 milhões (R\$ 18.2 milhões em 2023), sendo que o principal fator do aumento se deve ao aumento do volume de operações emitidas em 2024 quando comparado a 2023, em linha com a estratégia de crescimento da companhia.

Desempenho Financeiros

Resultado Líquido

Apresentamos resultado líquido em 31 de dezembro de 2024 de R\$ 20.4 milhões (R\$ 23.5 milhões em 2023), redução de 13,3% afetado pelo resultado de sua controlada (VIRGO II), que em 2024 apresentou resultado líquido de R\$ 11.5 milhões (R\$ 16.8 milhões em 2023).

Despesas e Receitas Operacionais

As despesas operacionais do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 somaram R\$ 41.1 milhões (R\$ 35.5 milhões em 2023), um aumento de 15,7% em relação ao mesmo período de 2023. O principal fator do aumento no período foram as despesas com pessoas, o que reflete o aumento dos funcionários contratados e o pagamento dos salários e benefícios. As receitas operacionais do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 somaram R\$ 35.4 milhões (R\$ 40.8 milhões em 2023), uma redução de 13,3% em relação ao mesmo período de 2023. Essa redução reflete a queda da equivalência patrimonial, da empresa controlada ao balanço da controladora. Em 2024, a equivalência patrimonial contribuiu com R\$ 11.5 milhões (R\$ 16.8 milhões em 2023) para as receitas operacionais.



Destaque Patrimonial

Ativo

- **Ativos circulantes** somaram R\$ 56.2 milhões em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 50.8 milhões em 2023), crescimento de 10,6% em comparação a 31 de dezembro de 2023.
- **Ativos não circulantes** somaram R\$ 17.9 milhões em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 29.3 milhões em 2023), redução de 38,9% em comparação a 31 de dezembro de 2023.
- **Ativo total** somaram R\$ 74.2 milhões em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 80.2 milhões em 2023), redução de 7,5% em comparação a 31 de dezembro de 2023.

Passivo

- **Passivos circulantes** somaram R\$ 11.6 milhões em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 15.6 milhões em 2023), redução de 25,5% em comparação a 31 de dezembro de 2023.
- **Passivos não circulantes** somaram R\$ 6.0 milhões em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 16.2 milhões em 2023), redução de 62,5% em comparação a 31 de dezembro de 2023.
- **Passivo total e Patrimônio líquido** somaram R\$ 74.2 milhões em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 80.2 milhões em 2023), redução de 7,5% em comparação a 31 de dezembro de 2023.

A análise dos principais pontos de aumento e redução patrimonial da Companhia revela eventos relevantes:

1. Tributos a Compensar/Recuperar:

- Recebimento de R\$ 19,3 milhões do saldo credor do imposto de renda pessoa jurídica de 2022.
- Reconhecimento de ganhos econômicos sobre operações fiduciárias no montante de R\$ 19,2 milhões referentes ao exercício de 2024.
- Atualizações monetárias corrigidas pela taxa Selic dos períodos de janeiro de 2024 a dezembro de 2024.

2. Recebimento de Dividendos Mínimos Obrigatórios:

- R\$ 4.9 milhões recebidos da empresa controlada (VIRGO II), evidenciando a solidez da controlada e sua capacidade de gerar resultados e distribuir dividendos. Reforçando a expectativa de recebimento de futuros dividendos.

3. Investimentos:

- R\$ 11.5 milhões sobre reconhecimento de resultados em controladas (equivalência) no período de janeiro a dezembro de 2024 da empresa controlada (VIRGO II).



- R\$ 20,6 milhões recebido a título de dividendos sobre o resultado de 2024 da empresa controlada (VIRGO II).

Evidenciando a solidez da controlada e sua capacidade de gerar resultados e distribuir dividendos. Reforçando a expectativa de recebimento de futuros dividendos.

4. Passivos Obrigações Fiscais:

- Pagamento e compensação de R\$ 2.2 milhões do saldo de impostos a recolher de 2023 indicando a capacidade da companhia em honrar suas obrigações fiscais.

5. Passivos Empréstimos e Financiamentos:

- Amortização e liquidação dos empréstimos com instituições financeiras (R\$ 12.4 milhões em 2024) indicando a capacidade da companhia em honrar suas capitalizações com terceiros.

6. Pagamento dos dividendos mínimos obrigatórios:

- Pagamento dos dividendos mínimos obrigatórios R\$ 4.0 milhões à controladora (VIRGO Holding), evidenciando a solidez da VIRGO e sua capacidade de gerar resultados e distribuir dividendos.
- Pagamento de dividendos intercalares de R\$ 16.9 milhões à controladora (VIRGO Holding), evidenciando a solidez da VIRGO e sua capacidade de gerar resultados e distribuir dividendos.

7. Aumento de Capital:

- Aumento de capital em R\$ 4.7 milhões pela controladora (VIRGO Holding). Essa injeção de recursos demonstra a solidez financeira da VIRGO Holding e sua capacidade no fortalecimento da estrutura de capital da controlada, reforçando a confiança na capacidade da VIRGO de gerar resultados e, conseqüentemente, distribuir dividendos futuros.



Outras informações

Relacionamento com auditores independentes

A partir do exercício 2022 a **BDO RCS Auditores Independentes S.S. Ltda.**, 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 não contratou quaisquer outros serviços, além da auditoria independente de suas demonstrações financeiras, junto à empresa BDO RCS Auditores Independentes S.S. Ltda., ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.

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.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Acionistas e Administradores da
Virgo Companhia de Securitização
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Virgo Companhia de Securitização (“Companhia”), individuais e consolidadas, identificadas como controladora e consolidado, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações dos resultados, dos resultados abrangentes, das mutações do patrimônio líquido e de seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual e consolidada da Virgo Companhia de Securitização em 31 de dezembro de 2024 e o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

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

Ênfase

Partes relacionadas

Conforme descrito nas notas explicativas nºs 1 e 19 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas findas em 31 de dezembro de 2024, a Companhia mantém operações e transações com partes relacionadas. Caso estas operações fossem realizadas com terceiros ou partes independentes, os resultados alcançados poderiam ser diferentes daqueles apresentados naquelas demonstrações financeiras. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Receita da prestação de serviço

Conforme descrito nas notas explicativas nºs 3 (a) e 17.1, a Companhia mensura e reconhece suas receitas em decorrência da prestação de serviços relacionados a estruturação e administração das operações de securitizações, as quais são definidas e previstas nos termos de securitização, considerando ainda a determinação de cada operação de securitização e o efetivo cumprimento de performance na prestação de serviço.

Devido a relevância destas operações descritas e dos assuntos tratados, consideramos como sendo um assunto significativo de auditoria.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram o entendimento dos controles internos existentes voltados para o acompanhamento, apuração e registro da receita, tendo ainda realizado:

- Testes, com base em amostras, de recálculo dos valores apropriados como receitas;
- Inspeção dos documentos comprobatórios das transações que originaram as receitas reconhecidas no resultado;
- Verificação dos respectivos comprovantes de seus recebimentos; e
- Adequadas divulgações em notas explicativas incluídas no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas para mensuração, determinação, e reconhecimento das receitas e contas a receber registrados contabilmente pela Companhia, assim como sua divulgação em notas explicativas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Demonstração do Valor Adicionado (DVA)

As Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentada como informação suplementar, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia, individuais e consolidadas. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado individual e consolidada foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

Fornecemos também, aos responsáveis pela governança, declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 27 de março de 2025.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
BALANÇOS PATRIMONIAIS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
(Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		2024	2023	2024	2023
ATIVO					
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	4	18.462	2.074	25.752	17.092
Bancos conta movimento		3	4	14	20
Aplicações financeiras de liquidez imediata		18.459	2.070	25.738	17.072
Operações de crédito		-	-	-	122
Recebíveis imobiliários em carteira própria		-	-	-	122
Outros créditos		37.667	48.662	42.124	50.666
Adiantamentos concedidos		189	27	189	27
Impostos e contribuições a compensar/recuperar	5	37.134	42.511	39.304	45.446
Dividendos a receber	19	-	4.947	-	-
Devedores diversos	8	344	1.177	2.631	5.193
Despesas antecipadas		127	125	127	125
ATIVO NÃO CIRCULANTE		17.952	29.358	10.820	15.542
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO					
Tributos Diferidos		1.897	3.247	2.384	3.426
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	6	1.897	3.247	2.384	3.426
Outros créditos		1.500	1.728	1.389	4.284
Impostos e contribuições a compensar/recuperar	5	663	1.455	879	2.100
Valores com partes relacionadas	19	837	273	510	2.184
INVESTIMENTO		7.682	16.760	-	-
Participações em controladas	9	7.682	16.760	-	-
ARRENDAMENTOS		6.161	6.665	6.161	6.665
Direitos de uso de imóveis - Alugados	7	6.161	6.665	6.161	6.665
IMOBILIZADO	10	712	958	886	1.167
Imobilizado		2.397	2.382	5.294	5.279
(-) Depreciação acumulada		(1.685)	(1.424)	(4.408)	(4.112)
TOTAL DO ATIVO		74.208	80.219	78.823	83.547

	Nota Explicativa	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		2024	2023	2024	2023
PASSIVO					
CIRCULANTE					
Captação de recursos		11.669	15.654	16.284	18.982
Obrigações por empréstimos	11	-	2.628	-	2.628
Outras obrigações		11.669	13.026	16.284	16.354
Dividendos a pagar	16.c	63	4.056	101	4.094
Obrigações fiscais	12	5.268	3.463	5.409	3.500
Provisões para pagamentos a efetuar	13	3.069	2.724	3.096	2.804
Arrendamentos a pagar - imóveis alugados	14	1.219	1.151	1.219	1.151
Provisão para cobertura de passivos contingentes	21	-	-	1.433	526
Credores diversos	15	2.047	1.632	5.026	4.279
Débitos com coligadas	19	3	-	-	-
PASSIVO NÃO CIRCULANTE		6.071	16.208	6.071	16.208
Captação de recursos		-	9.818	-	9.818
Obrigações por empréstimos	11	-	9.818	-	9.818
Outras obrigações		6.071	6.390	6.071	6.390
Provisões para pagamentos a efetuar	13	87	87	87	87
Arrendamentos a pagar - imóveis alugados	14	5.984	6.303	5.984	6.303
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		56.468	48.357	56.468	48.357
Capital social realizado	16.a	40.237	35.537	40.237	35.537
Reserva Legal	16.b	1.861	841	1.861	841
Reserva de Lucros	16.d	14.370	11.979	14.370	11.979
TOTAL DO PASSIVO		74.208	80.219	78.823	83.547

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
(Em milhares de Reais, exceto o lucro líquido por ação)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
RECEITAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA					
Receita de operações líquidas	17.1	27.509	18.265	29.158	19.407
Total das receitas da intermediação financeira líquidas		27.509	18.265	29.158	19.407
DESPESAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA					
Captação no mercado		-	-	-	(37)
Resultado de operações sob regime fiduciário		(145)	143	(254)	233
Total das despesas da intermediação financeira		(145)	143	(254)	196
RESULTADO BRUTO DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA		27.364	18.408	28.904	19.603
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS					
Despesas com pessoal	17.2	(28.174)	(23.978)	(28.422)	(23.978)
Outras despesas administrativas	17.3	(10.371)	(7.816)	(15.652)	(14.224)
Despesas tributárias	17.7	(1.100)	(363)	(1.226)	(392)
Resultado da Equivalência Patrimonial	9	11.529	16.860	-	40
Outras receitas operacionais	17.4	23.879	23.988	24.568	25.644
Outras despesas operacionais	17.4	(1.365)	(1.595)	(1.400)	(1.704)
Provisão para perdas	17.4	(99)	(1.794)	(856)	(2.447)
Total de outras receitas (despesas) operacionais		(5.701)	5.302	(22.988)	(17.061)
RESULTADO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO E DOS TRIBUTOS		21.663	23.710	5.916	2.542
RESULTADO FINANCEIRO					
Receitas Financeiras	17.6	5.377	743	27.379	26.744
Despesas Financeiras	17.6	(2.083)	(2.564)	(2.513)	(2.564)
Total do resultado financeiro		3.294	(1.821)	24.866	24.180
RESULTADO ANTES DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL E DO IMPOSTO DE RENDA					
		24.957	21.889	30.782	26.722
Imposto de renda e Contribuição Social sobre o Lucro	17.5	(4.555)	(1.615)	(10.380)	(6.448)
Imposto de renda e Contribuição Social Diferidos	17.5	-	3.247	-	3.247
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		20.402	23.521	20.402	23.521
TOTAL DO LUCRO LÍQUIDO BÁSICO E DILUIDO POR AÇÃO (EM R\$)		0,00057	0,00066	0,00057	0,00066

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	16.c	20.402	23.521	20.402	23.521
Outros resultados abrangentes		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO		<u>20.402</u>	<u>23.521</u>	<u>20.402</u>	<u>23.521</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Reserva legal	Reserva de lucros especial	Lucros/(prejuízos) acumulados	Total
SALDOS EM 01 DE JANEIRO DE 2023	35.537	-	-	-	(6.709)	28.828
Lucro do exercício	-	-	-	-	23.521	23.521
Destinações						
Reserva Legal	-	-	841	-	(841)	-
Reserva especial de lucros	-	-	-	11.979	(11.979)	-
Dividendos	-	-	-	-	(3.992)	(3.992)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023	<u>35.537</u>	<u>-</u>	<u>841</u>	<u>11.979</u>	<u>-</u>	<u>48.357</u>
Saldos iniciais ajustado	-	-	-	-	-	-
Aumento de Capital	4.700	-	-	-	-	4.700
Lucro do exercício	-	-	-	-	20.402	20.402
Destinações:						
Reserva Legal	-	-	1.020	-	(1.020)	-
Dividendo mínimo obrigatório	-	-	-	(11.979)	(5.012)	(16.991)
Reserva especial de lucros	-	-	-	14.370	(14.370)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024	<u>40.237</u>	<u>-</u>	<u>1.861</u>	<u>14.370</u>	<u>-</u>	<u>56.468</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS					
Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social		24.957	21.889	30.782	26.722
Ajustes por					
Resultado de participações societárias		(11.529)	(16.860)	-	-
Reversão de outras provisões		-	-	907	59
Adição de depreciação, amortização e exaustão		765	346	800	347
Lucro líquido ajustado		14.193	5.375	32.489	27.128
Total de Impostos e Contribuições Pagas no Período		-	-	-	(3.210)
Redução (aumento) em Operações de crédito		-	-	122	-
Redução (aumento) em Créditos tributários		1.350	-	1.042	-
(Aumento) redução em outros créditos		7.000	(18.094)	9.923	(17.455)
Redução (aumento) em Adiantamentos Concedidos		(162)	(13)	(162)	423
Aumento (redução) em Outras Obrigações		(1.990)	(2.622)	(7.433)	(4.189)
Redução em CRI emitidos e integralizados		-	-	-	(3.612)
RECURSOS LÍQUIDOS PROVENIENTES DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		20.391	(15.354)	35.981	(915)
FLUXO DE CAIXA UTILIZADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Adições/Baixas ao Imobilizado		(15)	(340)	(15)	(498)
Dividendos Recebidos		25.554	-	-	-
Investimentos em Controladas - redução de capital		-	7.000	-	-
Apropriações em contratos de arrendamento		(251)	751	(251)	751
RECURSOS LÍQUIDOS PROVENIENTES DAS (APLICADO NAS) ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		25.288	7.411	(266)	253
FLUXO DE CAIXA UTILIZADO NAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Pagamentos					
Empréstimos e financiamentos		(12.446)	1.637	(12.446)	1.637
Dividendo		(20.984)	3.992	(20.984)	3.992
Contrato de mútuo com controladas		(561)	(273)	1.674	(173)
Recebimentos					
Aumento de capital		4.700	-	4.701	-
RECURSOS LÍQUIDOS APLICADOS NAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		(29.291)	5.356	(27.055)	5.456
Aumento (redução) no caixa e equivalentes		16.388	(2.587)	8.660	4.794
Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	4	2.074	4.661	17.092	12.298
Caixa e equivalentes no final do exercício	4	18.462	2.074	25.752	17.092

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
DEMONSTRAÇÕES DOS VALORES ADICIONADOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
RECEITAS TOTAIS		31.485	21.601	33.156	22.974
Operações de crédito	17.1	31.630	21.458	33.410	22.741
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário		(145)	143	(254)	233
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS		(9.607)	(7.470)	(14.852)	(13.914)
Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros		(9.607)	(7.470)	(14.852)	(13.877)
Custo de captação no mercado		-	-	-	(37)
VALOR ADICIONADO BRUTO		21.878	14.131	18.304	9.060
RETENÇÕES		(765)	(346)	(800)	(347)
Depreciação, Amortização e Exaustão		(765)	(346)	(800)	(347)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO		21.113	13.785	17.504	8.713
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA		39.321	38.203	49.691	48.278
Resultado de Equivalência Patrimonial	9	11.529	16.860	-	40
Receitas Financeiras		5.377	743	27.379	26.744
Outras Receitas	17.4	22.415	20.600	22.312	21.494
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR		60.434	51.988	67.195	56.991
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO		60.434	51.988	67.195	56.991
Pessoal e encargos (sem INSS)	17.2	23.391	20.617	23.639	20.617
Impostos , taxas e contribuições (com INSS)		14.558	5.286	20.641	10.289
Remuneração de Capitais de Terceiros		2.083	2.564	2.513	2.564
Lucros Retidos / Prejuízo do Período	16.c	20.402	23.521	20.402	23.521

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Em milhares de reais - R\$)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Virgo Companhia de Securitização (“VIRGO” ou “Companhia”) é uma empresa domiciliada no Brasil, com escritório localizado na cidade de São Paulo - SP, na Rua Gerivatiba, 207, 16º andar, conj. 162, CEP 05501-030, no bairro do Butantã.

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.

As operações da Companhia são conduzidas no contexto de um conjunto de instituições que atuam integralmente ao Grupo VIRGO, e certas operações podem ter a coparticipação ou a intermediação de outras empresas integrantes do conglomerado.

O benefício dos serviços prestados entre essas empresas e os custos das estruturas operacional e administrativas são absorvidos segundo a praticabilidade e razoabilidade de lhes serem atribuídos, em conjunto ou individualmente, por essas instituições.

2. BASE DE ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

2.1. Declaração de conformidade (com relação às normas IFRSs e às normas do CPC)

As Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem a legislação societária brasileira, incluindo os Pronunciamentos, as Interpretações e as Orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) homologados pelos órgãos reguladores e apresentadas em conformidade com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis às Demonstrações financeiras, evidenciando todas as informações relevantes próprias das Demonstrações Financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Em milhares de reais - R\$)

- a) Base de mensuração - As Demonstrações Financeiras, 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 Demonstrações Financeiras, individuais e consolidadas, são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da 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 Demonstrações Financeiras, 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.
- d) Base para consolidação - A demonstração financeira da controlada direta esta incluída nas demonstrações financeiras 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, sendo estas preparadas nas mesmas bases e práticas contábeis da controladora. Não existem empresas coligadas ou controladas cujo controle seja compartilhado com outras empresas.
- 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.

Em 31 de dezembro de 2024, a composição das participações societárias participantes da consolidação se apresenta da seguinte forma:

Nome	Participação	
	Direta	Indireta
VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	100,00%	00,00%



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Em milhares de reais - R\$)

d.1) Nas Demonstrações Financeiras, individuais da controladora, as informações contábeis de controladas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, de maneira consistente a Companhia e suas controladas, sendo que o controle é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais e de indicar ou destituir a maioria dos membros da diretoria ou Conselho de Administração de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades.

d.2) Transações eliminadas na consolidação

Saldos e transações relevantes intragrupo, bem como quaisquer receitas ou despesas derivadas de transações intragrupo, são eliminados na preparação das demonstrações financeiras 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.

d.3) As distribuições recebidas de investidas registradas por equivalência patrimonial reduzem o valor do investimento nas Informações financeiras individuais e consolidadas.

Aprovação das Demonstrações Financeiras:

A emissão das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, teve autorização pela administração em 27 de março de 2025.

3. POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS

As práticas contábeis descritas abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

3.1. Caixa e equivalente de caixa

Incluem o caixa, os saldos positivos em conta movimento, fundos de investimentos em 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 exercícios.

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, individuais e consolidadas.



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Em milhares de reais - R\$)

3.2. Instrumentos financeiros

Ativos e passivos são inicialmente registrados quando de sua originação, sendo avaliados pelo custo amortizado, atualizado usando o método da taxa efetiva, menos amortizações, ajustado por perdas de impairment, ou pelo seu valor justo, utilizando a hierarquia de valor justo, assim definida:

- 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); e
- Nível 3 - Premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado ("inputs" não observáveis).

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Companhia possuía somente ativos financeiros ajustados ao custo amortizado. As baixas de um ativo financeiro ocorrem quando tem seus direitos contratuais retirados, cancelados ou vencidos.

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

3.3. 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 de acordo com as taxas apresentadas na nota explicativa nº 10.

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

3.4. Outros ativos e passivos circulante e não circulante

Um ativo é reconhecido quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo puder mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido quando a Companhia possuir obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Em milhares de reais - R\$)

Serão acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias ou cambiais aplicáveis, sendo classificados como circulante quando sua realização ou liquidação ocorrer nos próximos 12 meses, caso contrário serão classificados como não circulante.

3.5. Arrendamentos – Direitos de uso de imóveis alugados

No início de um contrato, a Companhia avalia se um contrato é ou contém um arrendamento. Um contrato é, ou contém um arrendamento, se o contrato transferir o direito de controlar o uso de um ativo identificado por um período de tempo em troca de contraprestação. Para avaliar se um contrato transfere o direito de controlar o uso de um ativo identificado, a Companhia utiliza a definição de arrendamento no CPC 06 (R2).

A Companhia apresenta os ativos de direito de uso na rubrica “Direitos de uso de imóveis alugados” e os passivos de arrendamento na rubrica “Arrendamentos a pagar - imóveis alugados” no balanço patrimonial.

3.6. Capital Social

Ações ordinárias

Ações ordinárias 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.

3.7. 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.

A Companhia registra que não possui planos de outorga de opção de compra de ações de sua emissão.

3.8. Provisões, ativos e passivos contingentes

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.

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:



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Em milhares de reais - R\$)

Ativos contingentes:

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

Passivos contingentes:

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. Os Classificados como perda possível são divulgados e não provisionados, nem divulgados, se classificados como perda remota.

3.9. 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, das receitas de originação e estruturação de operações de securitização, bem como as rendas de gestão dos patrimônios em separado do período, e pelo resultado auferido nos investimentos em títulos e valores mobiliários.

As receitas de contratos com clientes estabelecem um modelo que evidência 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.

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.



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Em milhares de reais - R\$)

Resultado auferido nos investimentos em títulos e valores mobiliários (receitas e despesas):
A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos.

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:

Despesas operacionais

A despesa operacional da Companhia é formada pelo montante de juros, ágios/deságios e atualização monetária de passivos, custos de infraestrutura, serviços de terceiros, entre outros, necessários para a manutenção das atividades da Companhia.

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.

3.10. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido

O Imposto de renda é calculado com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável que exceder a R\$240 no ano, e contribuição social de 9% sobre o lucro tributável. 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 diferidos, quando aplicáveis, são reconhecidos na ocorrência de prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social, e quando decorrentes de ajustes temporários da base de cálculo, e compensados nos exercícios em que houver lucro tributável ou quando os ajustes temporários deixarem de existir.

Seu reconhecimento é realizado quando, na avaliação da Administração, seja provável que lucros futuros sujeitos à tributação estarão disponíveis para a sua absorção e contra os quais serão utilizados.

3.11. Ajuste a valor presente

A Administração, quando aplicável, apresenta seus ativos e passivos a valor presente, o qual é calculado com base na taxa efetiva de juros, considerando sua compatibilidade, prazo e risco em transações similares.



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Em milhares de reais - R\$)

3.12. Redução ao valor recuperável ("impairment")

Anualmente são analisadas há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no valor recuperável de ativos e caso existam tais evidências, é realizada a estimativa de recuperação do ativo e a eventual redução de seu valor, a qual é registrada no resultado do exercício.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não foram identificadas perdas nos valores dos ativos.

3.13. Informações por segmento

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.

3.15. Novas normas e interpretações

Novas normas e interpretações ainda não efetivas: Não foram emitidas novas normas ou interpretações que poderiam trazer impactos significativos sobre as demonstrações financeiras a Companhia.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Estão assim apresentados nas demonstrações financeiras, individuais e consolidadas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Caixa e bancos conta movimento	3	4	14	21
Fundos de investimento	96	172	863	670
Aplicações Financeiras de Liquidez – Bradesco (i)	4.466	1.728	7.506	4.021
Aplicações Financeiras de Liquidez – Itaú (ii)	13.897	170	13.897	170
Aplicações Financeiras de Liquidez – XP Investimentos (iii)	-	-	<u>3.472</u>	<u>12.210</u>
Total	<u>18.462</u>	<u>2.074</u>	<u>25.752</u>	<u>17.092</u>

(i) Referem-se a aplicações em certificados de depósitos bancários remuneradas pela taxa do CDI + 5%

(ii) Referem-se a aplicações automáticas remuneradas em média a 97% do CDI e com liquidez imediata



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Em milhares de reais - R\$)

- (iii) Referem-se a aplicações em certificados de depósitos bancários remuneradas em média a 102% do CDI e operações em compromissadas remuneradas em média a 71% do CDI

5. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A COMPENSAR OU RESTITUIR

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Tributos a restituir de exercícios anteriores (i)	37.797	23.369	38.569	24.946
Antecipações do próprio exercício (ii)	-	407	-	407
IRRF sobre aplicações financeiras (ii)	-	19.576	1.614	21.579
Impostos retidos em prestações de serviços (ii)	-	553	-	553
Impostos recolhidos a maior	-	61	-	61
	<u>37.797</u>	<u>43.966</u>	<u>40.183</u>	<u>47.546</u>

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Circulante	37.134	42.511	39.304	45.446
Não circulante	663	1.455	879	2.100

- (i) Referem-se aos saldos credores da Companhia e das empresas incorporadas, onde há em curso pedidos de restituição e de compensação de valores junto à Receita Federal do Brasil, os quais aguardam homologação deste órgão. O crescimento do saldo decorre da transferência de impostos retidos (item ii) para saldos credores (item i), na declaração anual (ECF). Durante o exercício de 2024, foi recebido o montante de R\$ 19.254 referente restituição de saldos credores conforme demonstrado na tabela abaixo:

Descrição	Saldo inicial	Compensação	Atualização	Saldo restituído
Restituição Saldo Credor	19.364	(2.243)	2.133	19.254
Total	19.364	(2.243)	2.133	19.254

- (ii) Referem-se a impostos retidos durante o exercício e impostos recolhidos antecipadamente, cujo direito de compensar ou restituir será exercido após os procedimentos de declarações à Receita Federal no curso do primeiro semestre de 2025, os mesmos já foram transferidos para tributos a restituir (item i) ao final do exercício de 2024.



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Em milhares de reais - R\$)

6. CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

6.1. Créditos tributários de diferenças temporárias

Em 31 de dezembro de 2024 a Companhia registrou créditos tributários constituídos a partir de valores relativos a adições temporárias sobre provisão para perdas na realização de ativos e contingências, na apuração do lucro real para fins de imposto de renda e na base de cálculo da contribuição social, no montante de R\$ 643 (R\$ 610 em 2023) na controladora e de R\$ 1.130 (R\$ 789 em 2023) no consolidado.

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

Após realizado estudo sobre a perspectiva de realização dos créditos tributários existentes e com base no histórico de lucros auferidos nos últimos exercícios, a Administração reconheceu integralmente os direitos de compensação de prejuízos fiscais no montante de R\$ 1.253 (R\$ 2.637 em 2023).

Composição dos créditos tributários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
De diferenças intertemporais:				
Imposto de renda	473	449	831	581
Contribuição social	170	161	299	208
Total	643	610	1.130	789

De prejuízos fiscais:				
Imposto de renda	921	1.939	921	1.939
Contribuição social	332	698	332	698
Total	1.253	2.637	1.253	2.637

Total dos créditos tributários:				
Imposto de renda	1.395	2.388	1.752	2.520
Contribuição social	502	859	631	906
Total	1.897	3.247	2.383	3.426

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
De diferenças intertemporais:				
Expectativa de realização:				
2024	-	1.887	-	2.066
2025	1.010	1.360	989	1.360
2026	886	-	1.394	-
Total	1.896	3.247	2.383	3.426



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Em milhares de reais - R\$)

7. DIREITOS DE USO DE ARRENDAMENTO

Em cumprimento ao disposto no CPC 06, a Companhia adotou a partir de 1º 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.

O contrato celebrado em 2020 pela Companhia, com vencimento previsto para 30 de setembro de 2023 foi amortizado completamente na data prevista. Durante o exercício de 2023, a Companhia celebrou um novo contrato de locação cujo vencimento é previsto para 09 de maio de 2023, do qual não teve amortização no exercício por motivo de carência contratual.

A metodologia para o registro do valor justo dos referidos direitos levou em consideração a taxa média de mercado, de 4.96% a.a., para a remuneração de locação para imóveis similares, sem considerar componentes de inflação, uma vez que os contratos preveem atualização anual por índice 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.

Descrição	31/12/2023	Adições	Baixa	Amortização	31/12/2024
Direitos de uso sobre imóvel locado	6.665	242	-	(746)	6.161
Total	6.665	242	-	(746)	6.161

8. DEVEDORES DIVERSOS

Está composto por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Rendas a receber	613	479	774	603
Perdas estimadas em rendas de liquidação duvidosa (i)	(548)	(403)	(681)	(484)
Pagamentos realizados por conta e ordem de patrimônios separados, aguardando ressarcimentos	181	220	204	247
Custos a serem reembolsados de CETIP	319	385	492	855
Despesas reembolsáveis	862	920	934	1.076
Perdas estimadas em despesas reembolsáveis (ii)	(1.722)	(1.767)	(1.938)	(2.336)
Valores a receber de Operações Fiduciárias	57	104	1.486	2.742
Outros valores a receber	<u>582</u>	<u>1.239</u>	<u>1.360</u>	<u>2.490</u>
	<u>344</u>	<u>1.177</u>	<u>2.631</u>	<u>5.193</u>



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Em milhares de reais - R\$)

- (i) Constituída com base na expectativa de perdas na realização de rendas a receber por serviços prestados, tomando por base critérios que atendam, conjuntamente, a pontualidade no recebimento dos serviços prestados.
- (ii) Valores relativos a provisão de perdas para as despesas reembolsáveis arcadas pela companhia de títulos vencidos dos patrimônios separados, dos quais foram constituídos em 100% para os títulos vencidos acima de 60 dias e 50% para os títulos vencidos entre 30 de 60 dias.

9. INVESTIMENTOS – Participação em Controladas nas Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Investimento direto

O quadro abaixo apresenta um sumário das demonstrações financeiras nas empresas investidas em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023.

Investimento direto

VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	31/12/2024	31/12/2023
Nº de ações/cotas emitidas	41.649	41.649
Ativo	12.627	29.955
Passivo	4.945	13.194
Patrimônio líquido (Ajustado)	7.682	16.760
Resultado líquido	11.529	16.860
Resultado líquido por ação/cota (R\$)	17.467,39	(25.544,29)
Porcentagem de participação	100%	100%
Ações/cotas negociadas em bolsa de valores	Não	Não
Valor do investimento	7.682	16.760

10. IMOBILIZADO

Apresentamos Companhia a a composição dos itens do ativo imobilizado:

	Taxa anual de Depreciação - %	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Instalações e gastos em imóveis	10	730	730	730	730
Móveis e utensílios	10	472	458	884	870
Equipamentos de comunicação	20	1.186	1.186	2.120	2.120
Sistema de processamento de dados	20	8	8	1.518	1.518
Outros	20	-	-	42	41
Subtotal		2.397	2.382	5.294	5.279
Depreciação acumulada		(1.685)	(1.424)	(4.408)	(4.112)
Total		<u>712</u>	<u>958</u>	<u>886</u>	<u>1.167</u>



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Em milhares de reais - R\$)

11. OBRIGAÇÕES POR EMPRÉSTIMOS

Instituição / Instituição	31/12/2024		
	BRADESCO	ITAU	TOTAL
Montante	10.000	1.200	11.320
Taxa a.a.	19,5618%	4.49%	
Indexador	Pré-Fixado	100% CDI	
Prazo	4 anos	4 anos	
Amortização	Mensal	Trimestral	
Saldo na data do balanço	-	-	-
Circulante	-	-	-
Não Circulante	-	-	-

Os empréstimos foram liquidados antecipadamente em novembro de 2024.

Instituição / Instituição	31/12/2023		
	BRADESCO	ITAU	TOTAL
Montante	10.000	1.200	11.320
Taxa a.a.	19,5618%	4.49%	
Indexador	Pré-Fixado	100% CDI	
Prazo	4 anos	4 anos	
Amortização	Mensal	Trimestral	
Saldo na data do balanço	12.055	392	12.446
Circulante	2.237	392	2.628
Não Circulante	9.818	-	9.818

12. FISCAIS E PREVIDENCIÁRIAS

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Impostos e contribuições sobre o lucro	-	1.615	13	1.627
Impostos e contribuições a recolher	5.268	1.848	5.396	1.873
Total	5.268	3.463	5.409	3.500



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Em milhares de reais - R\$)

13. PROVISÃO PARA PAGAMENTOS A EFETUAR

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Provisões por serviços a pagar	1.100	257	1.127	337
Obrigações sociais e trabalhistas	2.056	2.554	2.056	2.554
Total	3.156	2.811	3.183	2.891

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Circulante	3.069	2.724	3.096	2.804
Não circulante	87	87	87	87

14. ARRENDAMENTOS A PAGAR – IMÓVEIS ALUGADOS

Conforme descrito na nota 7, refere-se aos compromissos por contratos de locação do imóvel da sede da Companhia, no montante de R\$ 7.204 (R\$ 7.454 em 2023), que possui carência contratual e só será amortizado a partir de 2024 competência 12/2023.

Descrição	31/12/2023	Adição	Baixa	Despesas financeira	Amortização	31/12/2024
Arrendamentos a pagar - imóveis alugados	7.454	242	-	686	(1.179)	7.204
Total	7.454	242	-	687	(1.179)	7.203

15. CREDORES DIVERSOS

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Parcelas de recebíveis em processo de baixa (i)	1.171	441	4.131	3.043
Outros	876	1.191	895	1.236
Total	2.047	1.632	5.026	4.279

- (i) Referem-se a recursos financeiros retidos para liquidação das obrigações posteriores ao encerramento da operação ou de rendimentos de aplicações financeiras dos Patrimônios Separados, tendo desta forma a Securitizadora a obrigação de liquidação das despesas de encerramento destes Patrimônios Separados.



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Em milhares de reais - R\$)

16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO E RESULTADO

a. Capital social:

Em 15 de abril de 2024 houve aumento de Capital Social da Companhia no montante de R\$ 4.700 mediante a integralização de crédito de adiantamento para futuro aumento de capital, resultando no montante de R\$ 40.237, sem emissão de novas ações, representado por 35.536.642 ações ordinárias, nominativas sem valor nominal, com direito a voto, subscritas e integralizadas.

b. Reserva Legal:

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social. Para o exercício atual foi constituída uma reserva no montante de R\$ 1.020 (R\$ 841 em 2023), totalizando uma reserva acumulada de R\$ 1.861 (R\$ 841 em 2023).

c. Resultado e dividendos:

Está assegurado aos acionistas um dividendo mínimo de 25% do lucro líquido anual e, não havendo destinação à constituição de reserva para contingência, será assegurado pagamento de dividendos adicionais, ao final do exercício de 2024 não foi provisionado dividendo mínimo obrigatório devido a Companhia ter realizado distribuição no exercício superior ao valor mínimo, tendo distribuído o montante de R\$ 16.991, sendo R\$ 11.979 referente reserva de lucros do exercício de 2023 e R\$ 5.012 como dividendo antecipado sobre o resultado do exercício de 2024, a mesma havia provisionado dividendo mínimo obrigatório no montante de R\$ 3.992 em 2023, resultando em um saldo de dividendos a pagar de R\$ 63 (R\$ 4.056 em 2023).

O resultado líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 totalizou um lucro de R\$ 20.402 (lucro de R\$ 23.521 em 2023) o qual, dividido pela média ponderada das ações que é de 35.536.642 ações ordinárias (35.536.642 ações, em 2024), representou um lucro por ação de R\$ 0,57411 (lucro de R\$ 0,66189 em 2023).

d. Reserva de lucros especiais:

No encerramento do exercício foi constituída uma reserva de lucros no montante de R\$ 14.371 que permanecerá a disposição da próxima assembleia geral ordinária que deverá deliberar pelo pagamento de dividendos ou pela manutenção da reserva de lucros.
Em 2023 havia sido constituída uma reserva de lucros no montante de R\$ 11.979 que foi utilizada para o pagamento de dividendos durante o exercício de 2024.



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Em milhares de reais - R\$)

17. PRINCIPAIS CONTAS DE RESULTADO

17.1 RECEITAS EM OPERAÇÕES DE SECURITIZAÇÃO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Gestão dos patrimônios separados	31.225	20.950	32.672	22.203
Gestão dos patrimônios separados partes relacionadas	405	508	405	508
Juros e atualização sobre Direitos creditórios	-	-	333	30
Operações de crédito	31.630	21.458	33.410	22.741
Tributos incidentes sobre a receita	(4.121)	(3.193)	(4.252)	(3.332)
Receita de operações Líquidas	27.509	18.265	29.158	19.407

17.2 DESPESA DE PESSOAL

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Despesas com pró-labore	-	(243)	-	(243)
Despesas de pessoal - Proventos	(17.820)	(13.250)	(18.068)	(13.250)
Despesas de pessoal - Benefícios	(4.029)	(3.639)	(4.029)	(3.639)
Despesas de pessoal - Treinamentos	(15)	(2.360)	(15)	(2.360)
Encargos - FGTS	(1.527)	(1.125)	(1.527)	(1.125)
Encargos - INSS	(4.783)	(3.361)	(4.783)	(3.361)
	(28.174)	(23.978)	(28.422)	(23.978)

17.3 OUTRAS DESPESAS ADMINISTRATIVAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Serviços de terceiros	(1.663)	(872)	(1.707)	(965)
Comunicações	(40)	(40)	(40)	(40)
Processamento de dados	(2.864)	(3.337)	(2.914)	(3.659)
Serviços técnicos especializados	(1.417)	(1.309)	(6.184)	(6.768)
Aluguéis e condomínios	(278)	(238)	(278)	(238)
Publicações e publicidade	(226)	(28)	(238)	(47)
Tarifas de serviços bancários e financeiros	(439)	(417)	(832)	(516)
Materiais de consumo	(189)	(144)	(189)	(144)
Seguros	(317)	(173)	(317)	(173)
Patrocínio	(161)	(130)	(161)	(130)
Outras	(2.777)	(1.128)	(2.792)	(1.544)
	(10.371)	(7.816)	(15.652)	(14.224)



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Em milhares de reais - R\$)

17.4 OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Depreciação e Amortização	(979)	(1.098)	(1.014)	(1.116)
Provisão para perdas na realização de ativos (i)	(99)	(1.794)	(856)	(2.447)
Ganhos econômicos sobre operações fiduciárias (ii)	19.155	19.415	19.542	19.843
Variações monetárias ativas	3.696	2.928	3.947	3.345
Outras receitas e despesas	642	1.148	693	1.868
	<u>22.415</u>	<u>20.599</u>	<u>22.312</u>	<u>21.493</u>

- (i) Provisão constituída para fazer frente a perdas no recebimento de reembolsos e receitas de serviços.
(ii) Refere-se, substancialmente ao ganho com imposto de renda retido na fonte de aplicações financeiras das operações fiduciárias.

17.5 CONTRIBUIÇÃO SOCIAL E IMPOSTO DE RENDA CORRENTE E DIFERIDO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	24.957	21.890	30.782	26.723
Adições:	677	1.857	1.112	2.523
Provisões para perdas temporariamente indedutíveis	99	1.794	99	2.447
Provisão Para Contingências Cíveis	-	-	974	-
Despesas indedutíveis	39	4	39	4
Equivalência Patrimonial	539	-	-	13
Exclusões:	(12.068)	(16.860)	(218)	(6.330)
Créditos Baixados como Prejuízo	-	-	(218)	(6.277)
Equivalência Patrimonial	(12.068)	(16.860)	-	(53)
Base antes da compensação de prejuízos	13.566	6.887	31.676	22.916
IRPJ – Alíquota de 25%	3.343	1.181	7.529	4.723
CSLL – Alíquota de 9%	1.212	434	2.851	1.725
Total	4.555	1.615	10.380	6.448
Compensação de prejuízo fiscal s/Base de cálculo	4.070	2.066	4.070	3.750
Ativo fiscal diferido no período	1.350	3.247	1.042	3.247
Base de cálculo	9.496	4.821	27.606	19.166
Imposto de renda e contribuição social do período	<u>3.205</u>	<u>1.615</u>	<u>9.338</u>	<u>6.468</u>



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Em milhares de reais - R\$)

17.6 RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Rendas de títulos de renda fixa	1.005	69	1.610	873
Receita financeira de operações fiduciárias	4.371	674	25.769	25.871
Juros sobre contrato de aluguel	(680)	(383)	(680)	(383)
Juros e correção sobre empréstimos	(866)	(2.103)	(1.297)	(2.103)
Juros e correção sobre parcelamentos	(536)	(78)	(536)	(78)
	3.294	(1.821)	24.866	24.180

17.7 DESPESAS TRIBUTÁRIAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
IPTU	(89)	(14)	(89)	(14)
Outros impostos e taxas	(875)	(291)	(882)	(294)
IOF	(20)	(18)	(120)	(25)
Taxa CVM	(116)	(40)	(135)	(59)
	(1.100)	(363)	(1.226)	(392)

18. VALORIZAÇÃO DOS INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos, 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, pelo custo amortizado;
- Empréstimos e financiamentos e outras contas a pagar: Os principais passivos financeiros reconhecidos pela Companhia são, contas a pagar com controladas e credores diversos. Esses passivos foram classificados na categoria de custos amortizados.



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Em milhares de reais - R\$)

19. OPERAÇÕES COM 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:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Partes Relacionadas ativo				
Pagamentos a ressarcir de controlador (i)	-	-	-	1.990
Pagamentos a ressarcir de coligadas (ii)	837	273	-	-
Dividendos a receber de coligadas	-	4.947	-	-
	<u>83740</u>	<u>5.220</u>	<u>-</u>	<u>1.990</u>
Partes Relacionadas passivo				
Débitos com coligadas				
	<u>3</u>	<u>-</u>	<u>3</u>	<u>-</u>
	<u>3</u>	<u>-</u>	<u>3</u>	<u>-</u>
Resultado				
Receitas de prestação de serviços de ligadas (nota explicativa 17.1)	405	508	405	508
Despesas com prestação de serviços de ligadas (iii)	-	-	(4.294)	(4.848)

- (i) Refere-se ao adiantamentos de R\$ 1.990 a membro da administração do Controlador, cedido para a Virgo Holding controladora do grupo e o mesmo foi liquidado no exercício.
- (ii) Refere-se a pagamentos de despesas por conta e ordem de empresas ligadas que foram ressarcidos até o final do exercício de 2024.
- (iii) Despesas relativas a serviços administrativos prestados pela Virgo Soluções à Virgo II no exercício.

b) Remuneração do pessoal-chave da administração

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, os administradores foram remunerados pelo regime da CLT (Consolidação das Leis do Trabalho) no montante de R\$ - (R\$ 243, em 2023).



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Em milhares de reais - R\$)

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.

20. 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 Demonstrações financeiras, individuais e consolidadas.

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.

		31/12/2024	
		Saldo exposto a risco	
		Individual	Consolidado
	Natureza do risco associado		
<u>Ativos expostos a risco:</u>			
Caixa e equivalentes de caixa	Mercado e liquidez	18.462	25.752
		31/12/2023	
		Saldo exposto a risco	
		Individual	Consolidado
	Natureza do risco associado		
<u>Ativos expostos a risco:</u>			
Caixa e equivalentes de caixa	Mercado e liquidez	2.074	17.092
Operações de crédito	Crédito, liquidez, pré-pagamentos e operacional	-	122
<u>Passivos expostos a risco:</u>			
Captação de recursos	Liquidez, pré-pagamentos e operacional	12.446	12.013



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	Nível 2	Total	Nível 2	Total
<u>31 de dezembro de 2024</u>				
Caixa e equivalentes de caixa (TVM)	<u>18.462</u>	<u>18.462</u>	<u>25.752</u>	<u>25.752</u>
Total	<u>18.462</u>	<u>18.462</u>	<u>25.752</u>	<u>25.752</u>

	Controladora		Consolidado	
	Nível 2	Total	Nível 2	Total
<u>31 de dezembro de 2023</u>				
Caixa e equivalentes de caixa (TVM)	<u>2.074</u>	<u>2.074</u>	<u>17.092</u>	<u>17.092</u>
Total	<u>2.074</u>	<u>2.074</u>	<u>17.092</u>	<u>17.092</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.
- 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.



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Em milhares de reais - R\$)

- 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.

- 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.



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Em milhares de reais - R\$)

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 Demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Nesse sentido, os instrumentos financeiros representados pelos CRIs/CRA's e pelos contratos de 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 CRA's, 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 lastream a emissão de CRIs e CRA's. Nessa linha, quaisquer variações nos cenários econômicos implicariam igualmente em efeitos nulos para a Companhia.

A Companhia possui aplicações financeiras expostas à variação do CDI. A oscilação na taxa de juros pode impactar os resultados futuros da Companhia. Apresentamos a seguir os impactos consolidados que seriam gerados pela oscilação das taxas de juros às quais a Companhia está exposta, líquido dos efeitos tributários.



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Em milhares de reais - R\$)

Risco de oscilação em taxas de juros variáveis

<u>Instrumento</u>	<u>Risco</u>	<u>Tx. Atual</u>	<u>Tx. Provável</u>	<u>+10%</u>	<u>-10%</u>
Ativo	CDI % a.a	13,65%	13,75%	15,02%	12,29%
Aplicações Financeiras		4.966	4.966	4.966	4.966
Impacto potencial		-	8	103	(103)

21. DEMANDAS JUDICIAIS – PROVISÕES PARA COBERTURA DE PASSIVOS CONTINGENTES

A Controladora não possui demandas judiciais no exercício findo 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em relação as demonstrações financeiras consolidadas existem processos trabalhistas onde sua controlada figura no polo passivo, cujos assessores jurídicos avaliaram como de risco de perda provável, e que totalizam o valor de R\$ 59 (R\$ 114 em 2023).

Do mesmo modo, existem outros processos de natureza cível, também classificadas como de risco de perda provável, no montante de R\$1.374 (R\$ 412 em 2023), para os quais a Companhia mantém provisões no montante integral, e processos cíveis com risco possível que totalizam o valor de R\$ 177 (em 2023, R\$ 692).

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

Na data destas demonstrações financeiras a Companhia possuía emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, Certificados de Recebíveis do Agronegócio – CR, e está habilitada para emitir Certificados de Recebíveis e outros títulos e valores mobiliários perante investidores, lastreadas em direitos creditórios adquiridos e vinculados exclusivamente ao regime fiduciário, ou seja, cujo pagamento é primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, as quais constituem patrimônio separado da Companhia, amparadas na Resolução CVM Nº 60 de 23 de dezembro de 2021 e alterações dadas pela Resolução CVM nº 194 de 17 de novembro de 2023, assim como na Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997, com redação dada por alterações posteriores, assim como na Lei 14.430 de 03 de agosto de 2022.

As referidas normas legais dispõe que as Companhias Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta, e que as demonstrações financeiras dos patrimônios separados constituídos a partir da emissão de Certificados de Recebíveis e outros títulos e valores mobiliários perante investidores, entre aqueles, as debêntures, devem ser apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos por aqueles normativos, incluindo a legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e demais normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Em milhares de reais - R\$)

23. SERVIÇOS PRESTADOS PELO AUDITOR

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

Em complemento, a 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.

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

24. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não houve eventos subsequentes após 31 de dezembro de 2024 até a aprovação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas que requeressem ajustes ou divulgação.