

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 - 01/01/2023 à 30/09/2023	8
DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	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 - 01/01/2023 à 30/09/2023	17
DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	18
Demonstração de Valor Adicionado	19

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	59
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	61
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	62

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	35.536.642
Preferenciais	0
Total	35.536.642
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

#Error

#Error

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	73.080	48.247
1.01	Ativo Circulante	46.740	34.995
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	5.466	4.661
1.01.01.01	Caixa	0	1
1.01.01.02	Bancos conta movimento	5	94
1.01.01.03	Aplicações financeiras de liquidez imediata	5.461	4.566
1.01.06	Tributos a Recuperar	34.925	2.820
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	34.925	2.820
1.01.06.01.01	Impostos e Contribuições a Recuperar ou Compensar	34.925	2.820
1.01.07	Despesas Antecipadas	129	131
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	6.220	27.383
1.01.08.03	Outros	6.220	27.383
1.01.08.03.07	Adiantamentos Concedidos	42	14
1.01.08.03.08	Devedores Diversos	2.167	2.233
1.01.08.03.09	Impostos e contribuições a compensar	4.011	25.136
1.02	Ativo Não Circulante	26.340	13.252
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	926	836
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	926	836
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	926	836
1.02.02	Investimentos	17.545	11.112
1.02.02.01	Participações Societárias	17.545	11.112
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	17.545	11.112
1.02.03	Imobilizado	7.869	1.304
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.027	964
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	6.842	340
1.02.03.02.01	Direitos de Uso Imóveis - Alugados	6.842	340

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	73.080	48.247
2.01	Passivo Circulante	12.108	9.005
2.01.03	Obrigações Fiscais	2.675	4.681
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	2.675	4.681
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	2.931	773
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	2.035	395
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	2.035	395
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	896	378
2.01.04.03.01	Arrendamentos a pagar - imóveis alugados	896	378
2.01.05	Outras Obrigações	4.122	2.040
2.01.05.02	Outros	4.122	2.040
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	63	64
2.01.05.02.05	Credores diversos	4.059	1.976
2.01.06	Provisões	2.380	1.511
2.01.06.02	Outras Provisões	2.380	1.511
2.01.06.02.04	Outros Pagamentos a Efetuar	2.380	1.511
2.02	Passivo Não Circulante	16.423	10.414
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	16.314	10.414
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	9.881	10.414
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	9.881	10.414
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	6.433	0
2.02.01.03.01	Arrendamentos a pagar - Imóveis Alugados	6.433	0
2.02.04	Provisões	109	0
2.02.04.02	Outras Provisões	109	0
2.02.04.02.04	Provisões para pagamentos a efetuar ATNC	109	0
2.03	Patrimônio Líquido	44.549	28.828
2.03.01	Capital Social Realizado	35.537	35.537
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	9.012	-6.709

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	4.975	13.591	5.999	15.626
3.01.01	Receitas de Securitização de Créditos Imobiliários	4.832	13.447	5.990	15.651
3.01.02	Resultado de operações sob regime fiduciário	143	144	9	-25
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	0	0	11	-97
3.02.02	Despesas com aquisição de recebíveis	0	0	11	-97
3.03	Resultado Bruto	4.975	13.591	6.010	15.529
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-163	4.957	-5.112	-14.061
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-7.257	-22.147	-7.940	-21.345
3.04.02.01	Administrativas	-1.594	-5.730	-1.800	-5.250
3.04.02.03	Tributárias	-229	-335	-747	-1.964
3.04.02.04	Pessoal	-5.434	-16.082	-5.393	-14.131
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	3.600	16.656	2.420	7.181
3.04.04.01	Outras receitas operacionais	3.600	16.656	2.420	7.181
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-593	-2.986	-209	-754
3.04.05.01	Outras despesas Operacionais	-563	-1.293	-193	-467
3.04.05.03	Provisão para perdas	-30	-1.693	-16	-287
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	4.087	13.434	617	857
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	4.812	18.548	898	1.468
3.06	Resultado Financeiro	-569	-1.600	-256	-1.172
3.06.01	Receitas Financeiras	194	233	61	93
3.06.01.01	Rendas de títulos de renda fixa	194	233	61	93
3.06.02	Despesas Financeiras	-763	-1.833	-317	-1.265
3.06.02.02	Juros e correção monetária	-763	-1.833	-317	-1.265
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	4.243	16.948	642	296
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-44	-1.227	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	4.199	15.721	642	296
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	4.199	15.721	642	296

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,00012	0,00044	0,00002	0,00001

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	4.199	15.721	642	296
4.03	Resultado Abrangente do Período	4.199	15.721	642	296

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-13.823	-5.244
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-5.316	-7.805
6.01.01.01	Lucro líquido antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	16.948	296
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	-6.225	162
6.01.01.03	Resultado de participações societárias	-13.434	-857
6.01.01.07	Total de Impostos e Contribuições Pagas no Período	-2.605	-7.406
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-8.507	2.561
6.01.02.03	(Aumento) redução em outros créditos	-10.911	-10.229
6.01.02.10	Redução (aumento) em Adiantamentos Concedidos	-28	0
6.01.02.11	Aumento (redução) em Outras Obrigações	2.432	12.790
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	6.660	-356
6.02.04	Adições/Baixas ao Imobilizado	-340	-356
6.02.05	Investimentos em Controladas	7.000	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	7.968	6.211
6.03.01	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	5.100
6.03.02	Mútuo com controladores	-90	-714
6.03.03	Aumentos de Capital	0	4.300
6.03.08	Empréstimos e financiamentos	1.107	-2.461
6.03.09	Direitos de uso sobre imóveis alugados	6.951	-14
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	805	611
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	4.661	4.679
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	5.466	5.290

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023

(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
5.01	Saldos Iniciais	35.537	0	0	-6.709	0	28.828
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	35.537	0	0	-6.709	0	28.828
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	15.721	0	15.721
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	15.721	0	15.721
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	35.537	0	0	9.012	0	44.549

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(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
5.01	Saldos Iniciais	7.671	15.736	1.175	-11.575	0	13.007
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	7.671	15.736	1.175	-11.575	0	13.007
5.04	Transações de Capital com os Sócios	20.036	-15.736	0	0	0	4.300
5.04.01	Aumentos de Capital	20.036	-15.736	0	0	0	4.300
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	296	0	296
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	296	0	296
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-1.175	1.175	0	0
5.06.04	Compensação de Prejuízos	0	0	-1.175	1.175	0	0
5.07	Saldos Finais	27.707	0	0	-10.104	0	17.603

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
7.01	Receitas	15.892	22.181
7.01.02	Outras Receitas	15.892	22.181
7.01.02.01	Operações de crédito	15.748	22.206
7.01.02.02	Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário	144	-25
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-11.955	-5.186
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-11.955	-5.089
7.02.04	Outros	0	-97
7.02.04.01	Custo de captação no mercado	0	-97
7.03	Valor Adicionado Bruto	3.937	16.995
7.04	Retenções	6.225	-162
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	6.225	-162
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	10.162	16.833
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	27.337	822
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	13.434	857
7.06.02	Receitas Financeiras	233	615
7.06.03	Outros	13.670	-650
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	37.499	17.655
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	37.499	17.655
7.08.01	Pessoal	13.574	12.081
7.08.01.01	Remuneração Direta	10.020	8.615
7.08.01.02	Benefícios	2.718	2.746
7.08.01.03	F.G.T.S.	821	668
7.08.01.04	Outros	15	52
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	6.371	4.013
7.08.02.01	Federais	5.578	3.211
7.08.02.03	Municipais	793	802
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1.833	1.265
7.08.03.01	Juros	1.833	1.265
7.08.05	Outros	15.721	296

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	79.952	55.073
1.01	Ativo Circulante	63.874	26.411
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	13.670	12.298
1.01.01.01	Caixa	0	1
1.01.01.02	Bancos conta movimento	18	107
1.01.01.03	Aplicações financeiras de liquidez imediata	13.652	12.190
1.01.06	Tributos a Recuperar	40.754	9.134
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	40.754	9.134
1.01.06.01.01	Impostos e Contribuições a Recuperar ou Compensar	40.754	9.134
1.01.07	Despesas Antecipadas	129	131
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	9.321	4.848
1.01.08.03	Outros	9.321	4.848
1.01.08.03.02	Recebíveis imobiliários em carteira própria	122	122
1.01.08.03.06	Adiantamentos Concedidos	42	450
1.01.08.03.07	Devedores Diversos	9.157	3.706
1.01.08.03.08	Imóveis Adjudicados	0	570
1.02	Ativo Não Circulante	16.078	28.662
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	8.019	27.306
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	2.837	2.011
1.02.01.09.03	Créditos com Controladas	2.837	2.011
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	5.182	25.295
1.02.01.10.05	Impostos e contribuições a compensar	5.007	25.136
1.02.01.10.07	Créditos Tributários	175	159
1.02.03	Imobilizado	8.059	1.356
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.217	1.016
1.02.03.01.01	Imobilizado de uso	5.249	4.781
1.02.03.01.02	(-) Depreciação acumulada	-4.032	-3.765
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	6.842	340
1.02.03.02.01	Direitos de Uso sobre imóveis alugados	6.842	340

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	79.952	55.073
2.01	Passivo Circulante	18.980	12.652
2.01.03	Obrigações Fiscais	5.621	4.706
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	5.621	4.706
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	4.131	0
2.01.03.01.03	Outros impostos e contribuições a recolher	1.490	4.706
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	2.931	773
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	2.035	395
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	2.035	395
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	896	378
2.01.05	Outras Obrigações	7.346	5.075
2.01.05.02	Outros	7.346	5.075
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	837	102
2.01.05.02.06	Credores diversos	6.509	4.540
2.01.05.02.07	Obrigações na aquisição de recebíveis	0	433
2.01.06	Provisões	3.082	2.098
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	516	467
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	516	467
2.01.06.02	Outras Provisões	2.566	1.631
2.01.06.02.04	Provisões para pagamentos a efetuar	2.566	1.631
2.02	Passivo Não Circulante	16.423	13.593
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	16.314	10.414
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	9.881	10.414
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	9.881	10.414
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	6.433	0
2.02.01.03.01	Arrendamentos a pagar - imóveis alugados	6.433	0
2.02.02	Outras Obrigações	0	3.179
2.02.02.02	Outros	0	3.179
2.02.02.02.03	Obrigações por emissão de CRI/CRA com regime fiduciário	0	3.179
2.02.04	Provisões	109	0
2.02.04.02	Outras Provisões	109	0
2.02.04.02.04	Provisões para pagamentos a efetuar ATNC	109	0
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	44.549	28.828
2.03.01	Capital Social Realizado	35.537	35.537
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	9.012	-6.709

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	5.249	14.556	7.193	18.461
3.01.01	Receita de operações	5.106	14.322	6.736	17.977
3.01.02	Resultado de operações sob regime fiduciário	143	234	457	484
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	0	-37	-582	-1.701
3.02.01	Despesas com emissão de CRI	0	0	-435	-1.398
3.02.02	Despesas com aquisição de recebíveis	0	-37	-147	-303
3.03	Resultado Bruto	5.249	14.519	6.611	16.760
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-6.216	-11.567	-6.953	-17.383
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-9.451	-26.248	-9.070	-24.143
3.04.02.01	Despesas com Pessoal	-5.434	-16.082	-5.393	-14.131
3.04.02.02	Outras Despesas Administrativas	-3.783	-9.803	-2.876	-7.902
3.04.02.03	Despesas Tributárias	-234	-363	-801	-2.110
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	3.909	17.998	2.717	7.927
3.04.04.01	Outras receitas operacionais	3.909	17.998	2.717	7.927
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-667	-3.357	-600	-1.167
3.04.05.01	Outras despesas Operacionais	-571	-1.390	-584	-880
3.04.05.03	Provisão para perdas	-96	-1.967	-16	-287
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-7	40	0	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-967	2.952	-342	-623
3.06	Resultado Financeiro	7.104	16.884	1.487	2.580
3.06.01	Receitas Financeiras	7.867	18.717	1.804	3.845
3.06.01.01	Rendas de títulos de renda fixa	7.867	18.717	1.804	3.845
3.06.02	Despesas Financeiras	-763	-1.833	-317	-1.265
3.06.02.03	Juros e correção monetária	-763	-1.833	-317	-1.265
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	6.137	19.836	1.145	1.957
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.938	-4.115	-503	-1.661
3.08.01	Corrente	-1.954	-4.131	-503	-901

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.08.02	Diferido	16	16	0	-760
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	4.199	15.721	642	296
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	4.199	15.721	642	296
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,00012	0,00057	0,00002	0,00001

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	4.199	15.721	642	296
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	4.199	15.721	642	296
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	4.199	15.721	642	296

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-5.392	-4.982
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	10.849	-4.275
6.01.01.01	Lucro Antes dos Impostos	19.836	1.957
6.01.01.03	Aumento no Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-16	760
6.01.01.04	Adição de depreciação, amortização e exaustão	-6.235	193
6.01.01.05	Reversão de outras provisões	49	383
6.01.01.07	Total de Impostos e Contribuições Pagas no Período	-2.785	-7.568
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-16.241	-707
6.01.02.01	Redução (aumento) em ativos de recebíveis imobiliários	0	3.841
6.01.02.04	Redução (aumento) em Adiantamentos Concedidos	408	0
6.01.02.06	Redução em CRI emitidos e integralizados	-3.612	0
6.01.02.10	(Aumento) redução em outros créditos	-16.370	-16.384
6.01.02.11	Aumento (redução) em Outras Obrigações	3.333	11.836
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-468	-356
6.02.01	Adições/Baixas ao Imobilizado	-468	-356
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	7.232	7.175
6.03.04	Contrato de mútuo com controladas	-826	248
6.03.07	Empréstimos e financiamentos	1.107	-2.459
6.03.09	Aumento de Capital	0	4.300
6.03.10	Direitos de uso sobre imóveis alugados	6.951	-14
6.03.11	Adiantamento para futuro aumento de capital	0	5.100
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	1.372	1.837
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	12.298	8.797
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	13.670	10.634

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023

(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	35.537	0	0	-6.709	0	28.828	0	28.828
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	35.537	0	0	-6.709	0	28.828	0	28.828
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	15.721	0	15.721	0	15.721
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	15.721	0	15.721	0	15.721
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	35.537	0	0	9.012	0	44.549	0	44.549

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022

(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	15.736	1.175	-11.575	0	13.007	0	13.007
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	7.671	15.736	1.175	-11.575	0	13.007	0	13.007
5.04	Transações de Capital com os Sócios	20.036	-15.736	0	0	0	4.300	0	4.300
5.04.01	Aumentos de Capital	20.036	-15.736	0	0	0	4.300	0	4.300
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	296	0	296	0	296
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	296	0	296	0	296
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-1.175	1.175	0	0	0	0
5.06.04	Compensação de Prejuízos	0	0	-1.175	1.175	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	27.707	0	0	-10.104	0	17.603	0	17.603

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
7.01	Receitas	16.969	25.096
7.01.02	Outras Receitas	16.969	25.096
7.01.02.01	Operações de crédito	16.735	24.612
7.01.02.02	Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário	234	484
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-16.075	-9.345
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-16.038	-7.644
7.02.04	Outros	-37	-1.701
7.02.04.01	Custo de captação no mercado	-37	-1.701
7.03	Valor Adicionado Bruto	894	15.751
7.04	Retenções	6.235	-193
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	6.235	-193
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	7.129	15.558
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	33.398	3.970
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	40	0
7.06.02	Receitas Financeiras	18.717	4.588
7.06.03	Outros	14.641	-618
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	40.527	19.528
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	40.527	19.528
7.08.01	Pessoal	13.574	12.081
7.08.01.01	Remuneração Direta	10.020	8.615
7.08.01.02	Benefícios	2.718	2.746
7.08.01.03	F.G.T.S.	821	668
7.08.01.04	Outros	15	52
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	9.399	5.886
7.08.02.01	Federais	8.606	5.073
7.08.02.03	Municipais	793	813
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1.833	1.265
7.08.03.01	Juros	1.833	1.265
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	15.721	296
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	15.721	296

Comentário do Desempenho

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

**Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2023**

Conteúdo

Comentários de desempenho

**Relatório do auditor independente sobre as informações contábeis intermediárias
individuais e consolidadas**

ITR - Informações Trimestrais

**Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e
consolidadas**

Comentário do Desempenho



Virgo Companhia de Securitização

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



COMENTÁRIOS SOBRE O DESEMPENHO DA COMPANHIA

Período findo em 30 de setembro de 2023

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

Ativos sob gestão

Totalizando o montante de ativos sob gestão no patamar de R\$ 80,4 bilhões, variação positiva de 4,3% em relação a 31 de dezembro de 2022.

Receita Operacional

As receitas operacionais em 30 de setembro de 2023, somaram R\$14,6 milhões, registrando redução de R\$ 10,5 milhões em relação ao montante registrado no mesmo período de 2022.

Desempenho Financeiros

Resultado Líquido

Apresentamos lucro acumulado em 30 de setembro de 2023 de R\$15,7 milhões comparado a um lucro de R\$296 mil no período findo em 30 de setembro de 2022.

Despesas Administrativas

As despesas administrativas acumuladas em 30 de setembro de 2023 somaram R\$26,2 milhões, um acréscimo de R\$2,1 milhões em relação ao mesmo período de 2022.

Rua Tabapuã, 1123 - cj 215
São Paulo, SP 04533-004

virgo

Comentário do Desempenho

Destaque Patrimonial

Ativo Total

Os ativos totais somaram R\$79,9 milhões em 30 de setembro de 2023, ante R\$ 55,1 milhões crescimento de 24,9% em comparação a 31 de dezembro de 2022.

Outras informações

Relacionamento com auditores independentes

A partir do exercício 2022, em decorrência de aspectos exclusivamente comerciais, a BLB BRASIL Auditores Independentes que vinha prestando os serviços de auditoria externa das demonstrações financeiras desde o exercício 2017 foi substituída pela BDO RCS Auditores Independentes S.S. Ltda., 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 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.

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



ISEC | CIBRASEC | NOVASEC | BRASIL PLURAL | BETASEC | SECI

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(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 Gerivatiba, nº 207, 16º andar, cj 162 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.

Notas Explicativas



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

2. BASE DE ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

As Informações Financeiras intermediárias 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 Informações financeiras, evidenciando todas as informações relevantes próprias das Informações Financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

- a) **Base de mensuração** - As Informações 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 Informações 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 Informações 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** - As Informações financeiras da controladora e consolidado, estão incluídas nas Informações 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 deixe de ser significativa. Não existem empresas coligadas ou controladas cujo controle seja compartilhado com outras empresas.

Notas Explicativas



ISEC | CIBRASEC | NOVASEC | BRASIL PLURAL | BETASEC | SECI

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

- 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.

Além disso, no trimestre findo em 30 de setembro de 2023 não há investimentos indireto dado que a VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO em 04 de agosto de 2023 incorporou suas controladas, Cibrasec Administradora de Recursos Ltda. e Cibrasec Serviços Financeiros Ltda, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, os investimentos indiretos estão assim apresentados:

- 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.

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%

Notas Explicativas



ISEC | CIBRASEC | NOVASEC | BRASIL PLURAL | BETASEC | SECI

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

d.1) Nas Informações 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 intragrupo, bem como quaisquer receitas ou despesas derivadas de transações intragrupo, são eliminados na preparação das Informações 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.

Aprovação das informações trimestrais:

A emissão das informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, teve autorização pela administração em 14 de novembro de 2023.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

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

3.1. Moeda Estrangeira

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

Notas Explicativas



ISEC | CIBRASEC | NOVASEC | BRASIL PLURAL | BETASEC | SECI

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

3.2. 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.

3.3. Instrumentos financeiros

Ativos e passivos são inicialmente registrados quando de sua origem, 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 30 de setembro de 2023 e exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possuía somente ativos financeiros 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.

Notas Explicativas



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

3.3.1. Operações de crédito

Representam valores de operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuadas de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e alterações posteriores, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário. Essas operações têm condições de realização contratualmente estabelecidas e, dessa forma, caracterizam-se como empréstimos e recebíveis. Esse fato implica apresentação dos seus saldos a valor presente apurado pela taxa contratada.

Os recebíveis vinculados ao regime fiduciário constituem o lastro de CRIs e CRAs emitidos nesse regime. Pela fidúcia, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Companhia, passando a constituir direitos patrimoniais separados, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores, exceto os com regime fiduciário com coobrigação. A segregação em prazos sobre a realização desses ativos está mencionada na nota explicativa nº 18.

O tratamento contábil de transferências de ativos financeiros depende da extensão em que os riscos e benefícios relacionados aos ativos são transferidos a terceiros:

- 1) Se a Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios a terceiros – securitização de ativos na qual o cedente não retém uma dívida subordinada ou concede uma melhoria de crédito aos novos titulares – os ativos securitizados são removidos do balanço;
- 2) Se a Companhia retém substancialmente todos os riscos e benefícios associados ao ativo financeiro transferido – securitização de ativos na qual o cedente retém uma dívida subordinada ou concede uma melhoria de crédito aos novos titulares da venda de ativos financeiros – os ativos securitizados não são removidos do balanço, sendo constituído um passivo financeiro correspondente, por um valor igual à contraprestação recebida.

3.4. 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.

Notas Explicativas



ISEC | CIBRASEC | NOVASEC | BRASIL PLURAL | BETASEC | SECI

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

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, 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.

3.5. 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.

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.

3.6. 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.

Notas Explicativas



ISEC | CIBRASEC | NOVASEC | BRASIL PLURAL | BETASEC | SECI

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

3.7. 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.

3.8. 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.

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

3.9. 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:

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.

Notas Explicativas



ISEC | CIBRASEC | NOVASEC | BRASIL PLURAL | BETASEC | SECI

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

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.

3.10. 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, 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



ISEC | CIBRASEC | NOVASEC | BRASIL PLURAL | BETASEC | SECI

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

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 individuais e consolidadas.

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 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.

3.11. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido

O Imposto de renda é calculados 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.

Notas Explicativas



ISEC | CIBRASEC | NOVASEC | BRASIL PLURAL | BETASEC | SECI

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

O ativo de imposto de renda e contribuição social diferido, quando aplicável, 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 houver sua realização ou ainda que não seja mais provável. Esta revisão, por conta dos resultados positivos será revista para 31 de dezembro de 2023.

3.12. 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.

3.13. 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.

No trimestre findo em 30 de setembro de 2023 e exercício findo em 31 de dezembro de 2022 não foram identificadas perdas nos valores dos ativos.

3.14. 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.

3.15. 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 INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

3.16. Novas normas e interpretações efetivadas no período:

Novas normas e interpretações ainda não efetivas:

As novas normas ou alterações de normas e interpretações vigentes após 1º de janeiro de 2023, não tem deverão ter impacto significativo sobre as informações financeiras, individuais e consolidadas, da Companhia e suas Controladas.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Estão assim apresentados nas informações financeiras, individuais e consolidadas:

	Controladora		Consolidado	
	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Caixa e bancos conta movimento	5	95	18	108
Fundos de investimento	171	686	856	1.853
Certificados de Depósito Bancário – CDBs	5.290	3.880	12.796	10.337
Total	<u>5.466</u>	<u>4.661</u>	<u>13.670</u>	<u>12.298</u>

5. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A COMPENSAR OU RESTITUIR

Descrição	Controladora		Consolidado	
	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Tributos a restituir de exercícios anteriores (i)	25.362	6.072	28.389	10.529
Antecipações do próprio exercício (ii)	245	-	612	10.529
IRRF sobre aplicações financeiras (ii)	12.879	21.733	16.309	21.964
Impostos retidos em prestações de serviços (ii)	426	74	426	1.697
Impostos recolhidos a maior	24	77	25	80
	<u>38.936</u>	<u>27.956</u>	<u>45.761</u>	<u>34.270</u>

Notas Explicativas

ISEC | CIBRASEC | NOVASEC | BRASIL PLURAL | BETASEC | SECI

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS****PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022**

(Em milhares de reais - R\$)

Descrição	Controladora		Consolidado	
	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Circulante	34.925	2.820	40.754	9.134
Não circulante	4.011	25.136	5.007	25.136

- (i) Esses valores 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.
- (ii) Referem-se a impostos retidos durante o trimestre e impostos recolhidos antecipadamente.

6. CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL**6.1. Créditos tributários de diferenças temporárias**

A Companhia não registrou em 30 de setembro de 2023 e 2022 créditos tributários constituídos a partir de valores relativos a adições temporárias na apuração do lucro real para fins de imposto de renda e na base de cálculo da contribuição social, em função de ainda possuir volume dos prejuízos fiscais remanescentes. Caso reconhecidos, estes totalizariam R\$ 575 (R\$ 98 em 2022). No Consolidado, em função da adição temporária de provisões para contingências, a controlada VIRGO II possui o montante de R\$ 175 (R\$ 1.350 em 2022) reconhecidos em créditos tributários de imposto de renda e de base negativa da contribuição social.

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

A despeito do não reconhecimento dos direitos sobre compensação de prejuízos fiscais e de base negativa da contribuição social de exercícios anteriores, por conta de não reunir os requisitos regulamentares para o registro e manutenção do ativo diferido, a Companhia já compensou no exercício de 2023 o montante de R\$ 1.569 (R\$ 63 no terceiro trimestre), permanecendo um saldo a ser compensado futuramente de R\$ 2.806 (R\$ 3.339 em 2022).

Notas Explicativas



ISEC | CIBRASEC | NOVASEC | BRASIL PLURAL | BETASEC | SECI

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

6.3. Realização dos créditos tributários

	Controladora		Consolidado	
	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
De diferenças intertemporais:				
Imposto de renda	-	-	129	117
Contribuição social	-	-	46	42
Total	-	-	175	159
De prejuízos fiscais:				
Imposto de renda	-	-	-	-
Contribuição social	-	-	-	-
Total	-	-	-	-
Total dos créditos tributários:				
Imposto de renda	-	-	129	117
Contribuição social	-	-	46	42
Total	-	-	175	159
	Controladora		Consolidado	
	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
De diferenças intertemporais:				
Expectativa de realização:				
2022	-	-	-	-
2023	-	-	175	159
2024	-	-	-	-
Demais	-	-	-	-
Total	-	-	175	159

7. DIREITOS DE USO DE ARRENDAMENTO TRIMESTRE E PERÍODO

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.

Durante o exercício de 2020, a companhia celebrou contrato de locação para ampliação de seu escritório, cujo vencimento é previsto para 30 de setembro de 2023. No trimestre findo em 30 de setembro de 2023 celebrou um novo contrato de locação cujo vencimento é previsto para 09 de maio de 2033, do qual não haverá amortização no próximo trimestre por motivo de carência contratual.

Notas Explicativas



ISEC | CIBRASEC | NOVASEC | BRASIL PLURAL | BETASEC | SECI

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

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 - Movimentações	31/12/2022	Adições	Baixa	Amortização	30/09/2023
Direitos de uso sobre imóvel locado	340	7.078	-	(576)	6.842
Total	340	7078	-	(576)	6.842

	Controladora		Consolidado	
	01/07/2023 à 30/09/2023	31/12/2022	01/07/2023 à 30/09/2023	31/12/2022
Valor dos direitos sobre imóvel locado	6.842	340	6.842	340
Amortização no exercício	116	79	116	79
Despesas Financeiras no exercício	213	7	213	7
	329	86	329	86

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Valor dos direitos sobre imóvel locado	6.842	340	6.842	340
Amortização no exercício	347	79	347	79
Despesas Financeiras no exercício	219	7	219	7
	566	86	566	86

Notas Explicativas



ISEC | CIBRASEC | NOVASEC | BRASIL PLURAL | BETASEC | SECI

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

8. DEVEDORES DIVERSOS

Está composto por:

	Controladora		Consolidado	
	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Rendas a receber	531	837	641	914
Perdas estimadas em rendas de liquidação duvidosa (i)	(442)	(137)	(540)	(137)
Pagamentos realizados por conta e ordem de patrimônios separados, aguardando ressarcimentos	192	-	211	888
Custos a serem reembolsados de CETIP	535	492	980	492
Despesas reembolsáveis	919	906	1.180	1.404
Perdas estimadas em despesas reembolsáveis (ii)	(1.627)	(239)	(1.809)	(239)
Imóveis Adjudicados	-	-	-	569
Outros valores a receber	2.059	376	8.494	385
	<u>2.167</u>	<u>2.233</u>	<u>9.157</u>	<u>4.276</u>

- (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.

Notas Explicativas



ISEC | CIBRASEC | NOVASEC | BRASIL PLURAL | BETASEC | SECI

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

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

Investimento direto

O quadro abaixo apresenta um sumário das informações financeiras nas empresas investidas em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

Investimento direto

VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	30/09/2023	31/12/2022
Nº de ações/cotas emitidas	41.649	41.649
Ativo	24.496	18.282
Passivo	6.951	7.170
Patrimônio líquido (Ajustado)	17.545	11.112
Resultado líquido	13.434	(6.228)
Resultado líquido por ação/cota	20.353,62029	(9.435,93473)
Porcentagem de participação	100%	100%
Ações/cotas negociadas em bolsa de valores	Não	Não
Valor do investimento	17.545	11.112

Investimento indireto

Forma de constituição	30/09/2023		Total
	Cibrasec Administradora de Recursos Ltda	Cibrasec Serviços Financeiros Ltda	
Nº de ações/cotas emitidas	-	-	-
Ativo	-	-	-
Passivo	-	-	-
Patrimônio líquido (Ajustado)	-	-	-
Resultado líquido	-	-	-
Resultado líquido por ação/cota	-	-	-
Porcentagem de participação	-	-	-
Ações/cotas negociadas em bolsa de valores	-	-	-
Valor do investimento	-	-	-

Notas Explicativas



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

Forma de constituição	31/12/2022		Total
	Cibrasec Administradora de Recursos Ltda	Cibrasec Serviços Financeiros Ltda	
Nº de ações/cotas emitidas	2.200.000	10.000	-
Ativo	273	334	607
Passivo	100	8	108
Patrimônio líquido (Ajustado)	173	303	499
Resultado líquido	(714)	81	(633)
Resultado líquido por ação/cota	(0,03245)	0,0057	-
Porcentagem de participação	Não	Não	-
Ações/cotas negociadas em bolsa de valores	173	326	499
Valor do investimento	273	334	607

Incorporação de Investimento Indireto

Em 04 de Agosto de 2023 a VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO incorporou suas controladas, Cibrasec Administradora de Recursos Ltda. e Cibrasec Serviços Financeiros Ltda, sem alteração no valor do capital social ou emissão de novas ações, não possuindo saldo de investimentos em 30 de setembro de 2023.

10. IMOBILIZADO

Apresentamos a composição dos itens do ativo imobilizado:

	Taxa anual de Depreciação - %	Controladora		Consolidado	
		30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Instalações e gastos em imóveis	10	730	730	730	730
Móveis e utensílios	10	458	450	847	840
Equipamentos de comunicação	20	1.186	21	2.113	97
Sistema de processamento de dados	20	8	841	1.518	3.063
Direitos de uso sobre imóveis alugados		6.842	340	6.842	340
Outros	20	-	-	33	51
Subtotal		9.224	2.382	12.083	5.121
Depreciação acumulada		(1.355)	(1.078)	(4.024)	(3.765)
Total		7.869	1.304	8.059	1.356

Notas Explicativas



ISEC | CIBRASEC | NOVASEC | BRASIL PLURAL | BETASEC | SECI

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

11. OBRIGAÇÕES POR EMPRÉSTIMOS

Instituição / Instituição	30/09/2023				TOTAL
	BRADESCO	BRADESCO	BRADESCO	ITAU	
Montante	25	95	10.000	1.200	11.320
Taxa a.a.	11.7928%	11.7928%	19,5618%	4.49%	
Indexador	Pré-Fixado	Pré-Fixado	Pré-Fixado	100% CDI	
Prazo	3 anos	3 anos	4 anos	4 anos	
Amortização	Mensal	Mensal	Mensal	Trimestral	
Saldo na data do balanço	1	3	11.520	392	11.916
Circulante	1	3	1.639	392	2.035
Não Circulante	-	-	9.881	-	9.881

Instituição / Instituição	31/12/2022				TOTAL
	BRADESCO	BRADESCO	BRADESCO	ITAU	
Montante	25	95	10.000	1.200	11.320
Taxa a.a.	11.7928%	11.7928%	19,5618%	4.49%	
Indexador	Pré-Fixado	Pré-Fixado	Pré-Fixado	100% CDI	
Prazo	3 anos	3 anos	4 anos	4 anos	
Amortização	Mensal	Mensal	Mensal	Trimestral	
Saldo na data do balanço	10	38	10.050	711	10.809
Circulante	10	38	-	347	395
Não Circulante	-	-	10.050	364	10.414

12. FISCAIS E PREVIDENCIÁRIAS

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Impostos e contribuições sobre o lucro	1.227	2.370	4.131	2.373
Impostos e contribuições a recolher	1.448	2.311	1.490	2.333
Total	2.675	4.681	5.621	4.706

Notas Explicativas



ISEC | CIBRASEC | NOVASEC | BRASIL PLURAL | BETASEC | SECI

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

13. PROVISÃO PARA PAGAMENTOS A EFETUAR

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Provisões por serviços a pagar	174	224	360	344
Obrigações sociais e trabalhistas	2.315	1.287	2.315	1.287
Total	<u>2.035</u>	<u>1.511</u>	<u>2.675</u>	<u>1.631</u>

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\$ 7.329 (R\$ 378 em 31/12/2022), que possui carência contratual e só será amortizado a partir de 2024 competência 12/2023.

<u>Descrição</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>Adição</u>	<u>Baixa</u>	<u>Despesas financeira</u>	<u>Amortização</u>	<u>30/09/2023</u>
Arrendamentos a pagar - imóveis alugados	378	7.078	-	220	(347)	7.329
Total	<u>378</u>	<u>7.078</u>	<u>-</u>	<u>220</u>	<u>(347)</u>	<u>7.329</u>

15. CREDITORES DIVERSOS

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Parcelas de recebíveis em processo de baixa (i)	2.939	1.029	5.371	3.555
Outros	1.120	947	1.138	985
	<u>4.059</u>	<u>1.976</u>	<u>6.509</u>	<u>4.540</u>

- (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



ISEC | CIBRASEC | NOVASEC | BRASIL PLURAL | BETASEC | SECI

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO E RESULTADO

a. Capital social:

O Capital Social, no montante de R\$ 35.537, está 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 trimestre atual não foi constituída reserva, a mesma será constituída apenas no final do exercício se o mesmo estiver em cenário de lucro.

c. Resultado e dividendos:

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

O resultado líquido do trimestre findo em 30 de setembro de 2023 totalizou um lucro de R\$ 4.541 (lucro de R\$ 642 em setembro 2022) e no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023 um lucro de R\$ 16.063 (prejuízo de R\$ 296 em setembro 2022), o qual, dividido pela média ponderada das ações no mesmo período, que é de 35.536.642 ações ordinárias (27.707.305 ações, em 30 de setembro de 2022), representou um lucro por ação de R\$ 0,00012 no trimestre findo em 30 de setembro de 2023 (lucro de R\$ 0,00002 em setembro de 2022) e um lucro por ação de R\$ 0,00044 no período findo em 30 de setembro de 2023 R\$ 0,00002 de lucro por ação em 30 de setembro de 2022).

Em 30 de setembro de 2023 não foi destinado o resultado, pois o mesmo será realizado apenas ao fim do exercício de 2023 se a mesma permanecer com lucro, o mesmo aconteceu em 30 de setembro de 2022 onde o resultado foi reconhecido e distribuído apenas no final do exercício.

Notas Explicativas



ISEC | CIBRASEC | NOVASEC | BRASIL PLURAL | BETASEC | SECI

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

17. PRINCIPAIS CONTAS DE RESULTADO DO TRIMESTRE E PERÍODO

17.1 OPERAÇÕES DE CRÉDITOS

	Controladora		Consolidado	
	01/07/2023 à 30/09/2023	01/07/2022 à 30/09/2022	01/07/2023 à 30/09/2023	01/07/2022 à 30/09/2022
Gestão dos patrimônios separados	5.415	8.696	5.710	9.045
Gestão dos patrimônios separados partes relacionadas	126	180	126	180
Juros e atualização sobre Direitos creditórios	-	-	7	500
Outras	-	-	-	-
Impostos e contribuições incidentes sobre a receita	(709)	(691)	(737)	(731)
	4.832	8.185	5.106	8.994

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Gestão dos patrimônios separados	15.371	23.576	16.336	24.665
Gestão dos patrimônios separados partes relacionadas	377	380	377	380
Juros e atualização sobre Direitos creditórios	-	-	21	1.403
Outras	-	90	-	90
Impostos e contribuições incidentes sobre a receita	(2.301)	(1.840)	(2.412)	(1.926)
	13.447	22.206	14.322	24.612

Notas Explicativas



ISEC | CIBRASEC | NOVASEC | BRASIL PLURAL | BETASEC | SECI

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

17.2 DESPESA DE PESSOAL TRIMESTRE E PERÍODO

	Controladora		Consolidado	
	01/07/2023 à 30/09/2023	01/07/2022 à 30/09/2022	01/07/2023 à 30/09/2023	01/07/2022 à 30/09/2022
Despesas com pró-labore	-	(93)	-	(93)
Despesas de pessoal - Proventos	(3.485)	(3.256)	(3.485)	(3.256)
Despesas de pessoal - Benefícios	(735)	(960)	(735)	(960)
Despesas de pessoal - Treinamentos	(6)	(24)	(6)	(24)
Encargos - FGTS	(275)	(249)	(275)	(249)
Encargos - INSS	(933)	(811)	(933)	(811)
	<u>(5.434)</u>	<u>(5.393)</u>	<u>(5.434)</u>	<u>(5.393)</u>
	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Despesas com pró-labore	(243)	(303)	(243)	(303)
Despesas de pessoal - Proventos	(9.767)	(8.312)	(9.767)	(8.312)
Despesas de pessoal - Benefícios	(2.729)	(2.746)	(2.729)	(2.746)
Despesas de pessoal - Treinamentos	(15)	(52)	(15)	(52)
Encargos - FGTS	(821)	(668)	(821)	(668)
Encargos - INSS	(2.507)	(2.050)	(2.507)	(2.050)
	<u>(16.082)</u>	<u>(14.131)</u>	<u>(16.082)</u>	<u>(14.131)</u>

Notas Explicativas



ISEC | CIBRASEC | NOVASEC | BRASIL PLURAL | BETASEC | SECI

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

17.3 OUTRAS DESPESAS ADMINISTRATIVAS TRIMESTRE E PERÍODO

	Controladora		Consolidado	
	01/07/2023 à 30/09/2023	01/07/2022 à 30/09/2022	01/07/2023 à 30/09/2023	01/07/2022 à 30/09/2022
Serviços de terceiros	(86)	(111)	(107)	(146)
Comunicações	(8)	(7)	(8)	(7)
Processamento de dados	(773)	(573)	(853)	(676)
Serviços técnicos especializados	(321)	(722)	(2.043)	(1.612)
Aluguéis e condomínios	(29)	(85)	(27)	(85)
Publicações e publicidade	(1)	(5)	(2)	(9)
Tarifas de serviços bancários e financeiros	(97)	(75)	(122)	(110)
Materiais de consumo	(44)	(9)	(44)	(9)
Seguros	(32)	(23)	(32)	(23)
Patrocínio	-	-	-	-
Outras	(203)	(190)	(545)	(199)
	(1.594)	(1.800)	(3.783)	(2.876)
	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Serviços de terceiros	(729)	(437)	(785)	(536)
Comunicações	(30)	(26)	(30)	(26)
Processamento de dados	(2.477)	(1.565)	(2.702)	(1.863)
Serviços técnicos especializados	(1.016)	(1.902)	(4.315)	(3.865)
Aluguéis e condomínios	(191)	(288)	(191)	(288)
Publicações e publicidade	(18)	(142)	(36)	(165)
Tarifas de serviços bancários e financeiros	(263)	(263)	(341)	(379)
Materiais de consumo	(103)	(32)	(103)	(32)
Seguros	(122)	(72)	(122)	(72)
Patrocínio	(130)	-	(130)	-
Outras	(651)	(523)	(1.048)	(676)
	(5.730)	(5.250)	(9.803)	(7.902)

Notas Explicativas



ISEC | CIBRASEC | NOVASEC | BRASIL PLURAL | BETASEC | SECI

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

17.4 OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS TRIMESTRE E PERÍODO

	Controladora		Consolidado	
	01/07/2023 à 30/09/2023	01/07/2022 à 30/09/2022	01/07/2023 à 30/09/2023	01/07/2022 à 30/09/2022
Depreciação e Amortização	(436)	(193)	(440)	(201)
Provisão para perdas na realização de ativos	(30)	(16)	(95)	-
Outras (i)	3.473	2.420	3.777	(229)
	3.007	2.211	3.242	2.117
	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Depreciação e Amortização	(853)	(467)	(858)	(880)
Provisão para perdas na realização de ativos	(1.693)	(287)	(1.966)	(287)
Outras (i)	16.216	7.181	17.465	7.927
	13.670	6.427	14.641	6.760

- (i) Refere-se, substancialmente ao ganho com imposto de renda retido na fonte de aplicações financeiras das operações fiduciárias.

Notas Explicativas



ISEC | CIBRASEC | NOVASEC | BRASIL PLURAL | BETASEC | SECI

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

17.5 CONTRIBUIÇÃO SOCIAL E IMPOSTO DE RENDA CORRENTE E DIFERIDO

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	16.948	296	19.836	1.957
Adições:	1.693	315	3.847	1.353
Provisões para perdas temporariamente indedutíveis	1.693	287	1.967	670
Despesas indedutíveis		28		28
Equivalência Patrimonial	-	-		655
Outros ajustes		39	1.880	
Exclusões:	(13.434)	(857)	(6.277)	(230)
Provisões dedutíveis no exercício				-
Créditos Baixados como Prejuízo			(6.277)	
Equivalência Patrimonial	(13.434)	(857)		
Efeito sobre contingências cíveis				-
Outros ajustes		-		(230)
Base antes da compensação de prejuízos	5.207	(246)	17.406	2.850
Compensação de prejuízo fiscal	1.562	-	5.222	165
Base de cálculo	3.645	(246)	12.184	2.685
IRPJ – Alíquota de 25%	898		3.033	658
CSLL – Alíquota de 9%	329		1.098	243
Imposto de renda e contribuição social do período	1.227		4.131	901
Ativo fiscal diferido revertido no período				-760

(*) A Companhia optou por não constituir novo crédito tributário para as novas provisões, até que a perspectiva de geração de lucros tributáveis futuros e as condições de realização se materializem.

No Consolidado, foi realizado a baixa de créditos tributários de prejuízo fiscal da controlada indireta Cibrasec Asset, em função do ativo não gozar de perspectivas de lucro tributável futuro para a sua realização, no montante de R\$ 760.

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;

Notas Explicativas



ISEC | CIBRASEC | NOVASEC | BRASIL PLURAL | BETASEC | SECI

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

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

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.

Notas Explicativas



ISEC | CIBRASEC | NOVASEC | BRASIL PLURAL | BETASEC | SECI

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Partes Relacionadas ativo				
Pagamentos a ressarcir de controlador (i)			1.990	1.990
Pagamentos a ressarcir de coligadas (ii)	190	100	-	21
Dividendos a receber de coligadas	736	736	-	-
	926	836	1.990	2.011
	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Partes Relacionadas passivo				
Valores a pagar a coligadas	-	-	-	-
	-	-	-	-
	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Resultado				
Receitas de prestação de serviços de ligadas (nota explicativa 17.1)	377	200	-	200
Despesas com prestação de serviços de ligadas	-	-	(2.935)	(867)

- (i) Refere-se ao adiantamentos de R\$ 1.990 a membro da administração do Controlador, cedido para a Virgo Holding controladora do grupo, que será liquidado durante o exercício de 2023.
- (ii) Refere-se a pagamentos de despesas por conta e ordem de empresas ligadas que serão ressarcidos até o final do exercício de 2023.

b) Remuneração do pessoal-chave da administração

No trimestre findo em 30 de setembro de 2023, os administradores foram remunerados pelo regime da CLT (Consolidação das Leis do Trabalho) no montante de R\$ 243 (R\$ 303, em 30 de setembro de 2022).

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.

Notas Explicativas



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

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 Informações 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.

30/09/2023

		Saldo exposto a risco	
	Natureza do risco associado	Individual	Consolidado
<u>Ativos expostos a risco:</u>			
Caixa e equivalentes de caixa	Mercado e liquidez	5.466	13.670
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	-	122
<u>Passivos expostos a risco:</u>			
Captação de recursos	Liquidez, pré-pagamentos e operacional	11.916	11.483

Notas Explicativas



ISEC | CIBRASEC | NOVASEC | BRASIL PLURAL | BETASEC | SECI

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

31/12/2022					
		Natureza do risco associado	Saldo exposto a risco		
			Individual	Consolidado	
<u>Ativos expostos a risco:</u>					
Caixa e equivalentes de caixa		Mercado e liquidez	4.661	12.298	
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	-	122	
<u>Passivos expostos a risco:</u>					
Captação de recursos		Liquidez, pré-pagamentos e operacional	10.809	8.732	
		Controladora	Consolidado		
		Nível 2	Total	Nível 2	Total
<u>30 de setembro de 2023</u>					
Caixa e equivalentes de caixa (TVM)		<u>5.466</u>	<u>5.466</u>	<u>13.670</u>	<u>13.670</u>
Total		<u>5.466</u>	<u>5.466</u>	<u>13.670</u>	<u>13.670</u>
		Controladora	Consolidado		
		Nível 2	Total	Nível 2	Total
<u>31 de dezembro de 2022</u>					
Caixa e equivalentes de caixa (TVM)		<u>4.661</u>	<u>4.661</u>	<u>12.298</u>	<u>12.298</u>
Total		<u>4.661</u>	<u>4.661</u>	<u>12.298</u>	<u>12.298</u>

Notas Explicativas



ISEC | CIBRASEC | NOVASEC | BRASIL PLURAL | BETASEC | SECI

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

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



ISEC | CIBRASEC | NOVASEC | BRASIL PLURAL | BETASEC | SECI

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

- d) **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



ISEC | CIBRASEC | NOVASEC | BRASIL PLURAL | BETASEC | SECI

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(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 Informações 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.

Notas Explicativas



ISEC | CIBRASEC | NOVASEC | BRASIL PLURAL | BETASEC | SECI

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

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.

Risco de oscilação em taxas de juros variáveis - CDI

<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 período de três meses findos 30 de setembro de 2023 e exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Em relação as informações financeiras consolidadas existem processos trabalhistas onde suas controladas figuram no polo passivo, cujos assessores jurídicos avaliaram como de risco de perda provável, e que totalizam o valor de R\$ 103 (R\$ 122 em 31 de dezembro de 2022).

Do mesmo modo, existem outros processos de natureza cível, também classificadas como de risco de perda provável, no montante de R\$ 413 (R\$ 345 em 31 de dezembro de 2022).

Para estas contingências, a companhia mantém provisões no montante integral.

Notas Explicativas



ISEC | CIBRASEC | NOVASEC | BRASIL PLURAL | BETASEC | SECI

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

PERÍODO DE TRÊS E NOVE MESES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

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

Em 23 de dezembro de 2021 foi publicada a Resolução CVM Nº 60, que dispõe sobre as companhias securitizadora de direitos creditórios registradas na CVM e revoga as Instruções CVM nºs. 414, de 30 de dezembro de 2004, 443, de 8 de dezembro de 2006, 600, de 1º de agosto de 2018, e 603, de 31 de outubro de 2018 que entrou em vigor a partir de 2 de maio de 2022, e dispõe sobre as informações financeiras dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio e Certificados de Recebíveis Imobiliários, devendo ser apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei 9.514/97 e artigo 25-A da ICVM nº 480/2008 as quais incluem 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 que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta.

23. SERVIÇOS PRESTADOS PELO AUDITOR

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da CVM, a Companhia não contratou e nem teve serviços prestados pela empresa BDO RCS Auditores Independentes S.S. Ltda. relacionados a esta Companhia, que não o serviço de exame das informações financeiras individuais e consolidadas.

24. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não foram identificados outros eventos subsequentes após 30 de setembro de 2023 até a emissão destas informações financeiras individuais e consolidadas que requeressem ajustes ou divulgação.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Relatório do auditor independente

Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2023

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2023

Conteúdo

Comentários de desempenho

Relatório do auditor independente sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

ITR – Informações Trimestrais

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Virgo Companhia de Securitização ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2023 e as respectivas demonstrações dos resultados e dos resultados abrangentes para os períodos de três e nove meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findos nessa data, incluindo o resumo das

principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração dessas informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional 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 (CVM), 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 individuais e consolidadas (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 individuais e consolidadas 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 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, incluídas nas informações individuais e consolidadas trimestrais acima referidas, não foram elaboradas adequadamente, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 (R1) e o IAS 34 aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR) individuais e consolidadas, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Ênfase

Transações com partes relacionadas

Conforme mencionado nas notas explicativas nos 1 e 19, as operações da Companhia envolvem partes relacionadas. Desta forma, o resultado auferido no exercício poderia ser diferente daquele que seria obtido caso fossem realizadas entre partes não relacionadas, ou partes independentes. Nossa opinião não está ressalva em função desse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem a Demonstração do Valor Adicionado (DVA) individuais e consolidadas referente ao período de nove meses findo em 30 setembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essa demonstração foi submetida a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas e registros contábeis, conforme aplicável, e se 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 essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias tomadas em conjunto.

São Paulo, 14 de novembro de 2023.

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

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS**

Revisamos o presente relatório das informações trimestrais relativas ao trimestre findo em 30 de setembro de 2023, 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 correspondente aos períodos apresentados.

SÃO PAULO, 14 DE NOVEMBRO DE 2023

Daniel Magalhães
DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Lucas Gerard Rodrigues
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 BDO RCS Auditores Independentes SS, relativos ao trimestre findo em 30 de setembro de 2023, sem que exista qualquer discordância quanto a essas conclusões.

SÃO PAULO, 14 DE NOVEMBRO DE 2023

Daniel Magalhães
DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Lucas Gerard Rodrigues
DIRETOR