



Smart REPORT

RELATÓRIO ANUAL DO
AGENTE FIDUCIÁRIO 2024

VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Certificados de Recebíveis Imobiliários

306ª Série da 2ª Emissão



VX Pavarini



VORTX



CARTA AOS INVESTIDORES

Conforme obrigação constante da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 ("Resolução nº 17/21") disponibilizamos para análise dos investidores e do mercado em geral, o relatório anual deste Agente Fiduciário ano base de 2024. O relatório foi confeccionado de acordo com as informações prestadas pelo Emissor e/ou Devedor no âmbito das obrigações contraídas no instrumento de emissão e seus aditamentos, todas elas registradas e monitoradas por este Agente via plataforma VxInforma, onde os investidores que tiverem interesse podem solicitar acesso para maior transparência e informação sobre o seu investimento.

Concebemos este relatório tendo em mente dois objetivos: trazer a clareza necessária para uma análise criteriosa das informações relacionadas com suas operações e também uma profundidade de dados só alcançada com o uso de inteligência artificial.

A partir de agora, e através de tecnologia, buscamos trazer mais riqueza e qualidade para a sua análise, visando principalmente transformar o relatório anual em uma ferramenta de análise gerencial eficiente e efetiva para um olhar do que foi realizado, mas principalmente como uma boa base para sua visão de futuro. Esperamos que ele sirva a este propósito.

Este relatório foi emitido em versão online e disponibilizado no prazo regulatório no endereço eletrônico: www.vortex.com.br para consulta pública, e está acompanhado de todos os documentos, informações e relatórios pertinentes a oferta.

1. Características da operação

1.1 Dados da emissora

Nome	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO
CNPJ	02.105.040/0001-23

1.2 Dados da emissão

Série 306

IF	19C0240554
ISIN	-
PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	20.000
Volume emitido	R\$20.000.000,00
Remuneração	1,1%
Amortização	Anual
Data emissão	28/03/2019
Data vencimento	15/03/2034
Distribuição	ICVM 476
Rating	Rating não é aplicável para esta operação
Pagamento de juros	Semestral
Data da primeira integralização	28/03/2019

Data do primeiro pagamento previsto em contrato	16/09/2019
---	------------

Início da rentabilidade	Primeira Integralização
-------------------------	-------------------------

Inadimplemento no período	Resgatado
---------------------------	-----------

Risco	Corporativo
-------	-------------

Lastro	Debenture
--------	-----------

1.3 Principais Contratos

Os contratos listados abaixo podem ser encontrados na aba Documentos da página da respectiva operação no  [site da Vórtx](#).

Nome do contrato

AF IMOVEIS

EMISSAO CCI

EMISSAO DEBENTURE

TS

1.4 Ativos em circulação em 31.12.2024

Operação sem ativos em circulação no período analisado.

1.5 Eventos financeiros

2ª Emissão - Série 306

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
15/03/2024	62,35312300	0,00000000	0,00000000	0,00000000	62,35312300
16/09/2024	57,88317799	0,00000000	0,00000000	0,00000000	57,88317799

2. Fatos relevantes

Eventuais fatos relevantes desta emissão podem ser consultados no  [site da Vórtx](#).

3. Assembleias

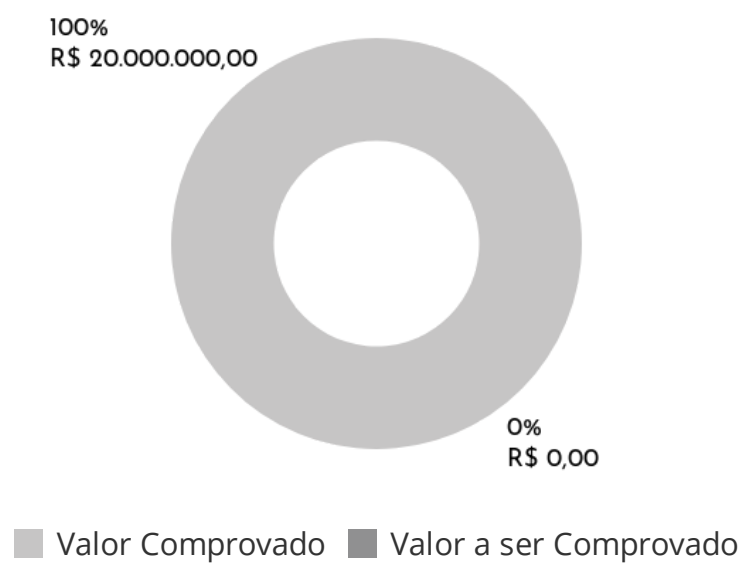
Não foram realizadas assembleias no período analisado.

4. Destinação de recursos

Nos termos da cláusula 3.5 da Escritura de emissão de Debêntures, os recursos líquidos captados pela Emissora serão utilizados para aquisição das Lojas nº 04, 05, 06, 07, 08, 09, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 e 24 do Subcondomínio Mall Time, integrante do Condomínio Time Jardim das Perdizes, localizado na Av. Nicolas Boer com a Av. Marquês de São Vicente, São Paulo/SP, de propriedade da Windsor Investimentos Imobiliários Ltda., objeto das matrículas nº 149.665; nº 149.666; nº 149.667; nº 149.668, nº 149.669; nº 149.670; nº 149.672; nº 149.673; nº 149.674; nº 149.675; nº 149.676; nº 149.677; nº 149.678; nº 149.679; nº 149.680; nº 149.681; nº 149.682; nº 149.683; nº 149.684 e nº 149.685, respectivamente, todas do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

A destinação dos recursos foi verificada pelo Agente Fiduciário através da apresentação, pelo Emissor, de relatório descritivo da destinação dos recursos, bem como dos respectivos documentos comprobatórios. Desta forma, a destinação de recursos apresentada é total, considerando o valor integralizado. Desta forma a Emissora já realizou a apresentação do montante total da emissão ao Agente Fiduciário. Maiores detalhes da apuração pelo Agente Fiduciário da destinação de recursos pode ser realizada através do e-mail vxinforma@vortex.com.br.

4.1 Resumo



5. Parecer e declaração do agente fiduciário

A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. declara que (i) está plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório; (ii) não tem conhecimento de eventual omissão ou inverdade contida nas informações divulgadas pela companhia ou, ainda, de inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela companhia, dentro dos parâmetros estabelecidos na documentação da emissão; (iii) não foram entregues bens e valores à sua administração; e, (iv) não possui qualquer conflito com a Emissora que o impeça de exercer sua função. As informações contidas no presente relatório estão baseadas exclusivamente na documentação recebida pelo Agente Fiduciário nos termos dos instrumentos da emissão, incluindo a documentação fornecida pela Emissora e devedores, conforme o caso. As informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos.

*Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para elaboração deste Relatório e estão em formato de link, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta online no site do Agente Fiduciário

** Ressaltamos que os valores expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca dos Instrumentos da operação, se existentes, não implicando em compromisso legal ou financeiro.

6. Outras emissões

Friozem | 2ª Emissão 270ª Série

Tipo	CRI
Emissora	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO
IF	16F0168766
Volume emitido	R\$20.000.000,00
Quantidade	20
Remuneração	CDI + 5,3500%
Data de emissão	21/06/2016
Data de vencimento	04/06/2026
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária, Cessão Fiduciária, Coobrigação, Fiança