

VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários

307ª Série

Relatório Anual do Agente Fiduciário

Exercício de 2024

Data Base 31/12/2024

PARTICIPANTES

EMISSIONA	Virgo II Companhia de Securitização
INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DO LASTRO	Oliveira Trust DTVM S.A.
COORDENADOR(ES)	Banco Itaú BBA S.A.
ESCRITURADOR	Banco Bradesco S.A.
LIQUIDANTE	Banco Bradesco S.A.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

DATA DE EMISSÃO	21/05/2019
DATA DE VENCIMENTO	18/05/2026
VOLUME TOTAL DO CRI NA DATA DE EMISSÃO	R\$150.000.000,00
QUANTIDADE DE CRI's	150.000
NÚMERO DE SÉRIES	1
PUBLICAÇÃO	em jornal de grande circulação utilizado para publicação legal da Emissora.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS:

Segundo informações obtidas junto aos administradores da Emissora, (i) Conforme declarado pela Securitizadora, os recursos decorrentes da subscrição e integralização da emissão foram destinados para o pagamento do preço de aquisição dos créditos lastro; (ii) Nos termos dos documentos da oferta, os recursos decorrentes dos créditos lastro serão destinados até a data de vencimento da emissão

CARACTERÍSTICAS DA(S) SÉRIE(S)

307ª

CÓDIGO DO ATIVO	19E0309835
CÓDIGO DO ISIN	Não há
DATA DE EMISSÃO	21/05/2019
DATA DE VENCIMENTO	18/05/2026
VOLUME NA DATA DE EMISSÃO	R\$150.000.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO NA DATA DE EMISSÃO	R\$1.000,00
PREÇO UNITÁRIO NO ÚLTIMO DIA ÚTIL DO ANO	R\$674,95
QUANTIDADE DE CRI's	150.000
REGISTRO CVM	Dispensa registro - ICVM 476
NEGOCIAÇÃO	CETIP
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA ATUAL	Não há
REMUNERAÇÃO ATUAL	102% do CDI no período de 21/05/2019 até 18/05/2026.

PAGAMENTO DE JUROS ATUAL

O pagamento será efetuado em parcelas semestrais, sendo a primeira parcela devida em 19 de novembro de 2019 e a última devida em 18 de maio de 2026.

PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO ATUAL

O pagamento da Amortização será feito em parcelas anuais, sendo a primeira parcela devida em 16 de maio de 2024, e a última em 18 de maio de 2026.

RATING

Não há.

PAGAMENTOS EFETUADOS POR CRI(S) EM 2024 (EM VALORES UNITÁRIOS)

307ª SÉRIE		
DATA DE APURAÇÃO DO PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	JUROS
16/05/2024	333,33	54,75
19/11/2024	0,00	36,23

POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31/12/2024

Série	Colocadas	Em circulação	Em tesouraria	Convertidas	Resgatadas	Canceladas
307ª	150.000	150.000	0	0	0	0

GARANTIAS

(i) Alienação Fiduciária de Imóveis.

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Regime Fiduciário e Patrimônio Separado	Sim	Sim	Não (R\$ 101.241.989,62 em 31/12/2024)

Valores obtidos através do informativo mensal, disponibilizado pela Emissora junto ao sistema fundos.net.

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Alienação Fiduciária de Imóvel	Sim	Sim	Sim (R\$ 293.500.000,00 em 30/12/2023)

Não obtivemos informações atualizadas acerca desta garantia. Deste modo, a mesma pode não ser suficiente para arcar com eventual inadimplemento da Emissora. Cede fiduciariamente a posse e a propriedade dos imóveis de matrículas descritas no Contrato de Alienação Fiduciária todos registrados no 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DA EMISSORA:

Não ocorreram alterações estatutárias durante o exercício de 2024.

ACOMPANHAMENTO DO LASTRO

De acordo com informações disponibilizadas pela Securitizadora, o valor presente dos créditos imobiliários objeto do lastro desta operação, considerando o último dia útil do ano corrente:

Valor presente dos recebíveis lastro (A)	R\$ 101.241.989,62
Saldo em conta (B)	R\$ 550,41
Saldo devedor dos CRI (C)	R\$ 101.241.939,05
Razão entre (A + B) e (C)	100,00%
Excesso do lastro:	R\$ 600,98

O valor disposto no "Fundo de Reserva", compreende o somatório de todos os demais fundos existentes na operação.

INADIMPLENTOS NO PERÍODO:

- Declaração Semestral (Julho de 2022 à Janeiro de 2023) de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo II da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termos do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02-2019.
- Cópia do Habite-se da obra São José do Rio Preto e o Termo de Encerramento da Campinas Parque Prado (Maio de 2022 à Agosto de 2022);
- Apólice de Seguro Renovada em 31/05/2022, constando a Securitizadora como beneficiária;
- Cópia do Habite-se da obra São José do Rio Preto e o Termo de Encerramento da Campinas Parque Prado;
- Relatório Mensal de Gestão, contendo a verificação do Fundo de Despesas, referente aos meses de junho de 2021 a março de 2023.
- Declaração Anual atestando que, (i) permanecem válidas as disposições contidas na Emissão; (ii) inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI; (iii) cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta; e (iv) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social, devidamente assinada pela representantes legais da Emissora;
- Declaração Semestral de verificação da destinação dos recursos, referente ao 2º Semestre de 2021 e 1º e 2º Semestre de 2022.

INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS FACE AO DISPOSTO NA RESOLUÇÃO CVM 17/2021 E ARTIGO 68, PARÁGRAFO 1º, ALÍNEA B DA LEI 6.404/76:

Inciso XXII do art. 11º da Resolução CVM 17/2021 - verificação dos procedimentos adotados pelo emissor para assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade.	Segundo declarado pelo emissor, este assegurou a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, os quais se encontram custodiados ou são objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade nos termos dos documentos da oferta, conforme declaração de custódia do custodiante.
Inciso XXIII do art. 11º da Resolução CVM 17/2021 - verificação dos procedimentos adotados pelo emissor para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros	Segundo declarado pelo emissor, (i) este assegurou que adota procedimentos internos para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, não sejam cedidos a terceiros e (ii) mantém custodiados ou são objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade.
Inciso I do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - "cumprimento pelo emissor das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento";	Não temos ciência de qualquer omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Companhia ou eventual inadimplemento ou atraso na prestação de informações da Companhia, exceto pelo exposto no presente relatório.
Inciso II do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - "alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares de valores mobiliários";	Houve alteração estatutária conforme disposto acima, no item "Alterações Estatutárias da Emissora".
Inciso III do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - "comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital previstos nos documentos da emissão relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares dos valores mobiliários e	Não há previsão desta obrigação nos Instrumentos de Emissão.

que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pelo emissor";	
Inciso IV do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo cancelado no período;	Informações dispostas no item "Posição de Ativos", conforme obtido junto, conforme o caso, ao Banco Escrirador ou à Câmara de Liquidação e Custódia na qual o ativo esteja registrado para negociação no secundário.
Inciso V do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos valores mobiliários realizados no período;	Durante o exercício em referência, não houve resgate parcial, não existem ativos em tesouraria, conforme item "Posição de Ativos" acima. Os pagamentos de juros e amortizações, encontram-se dispostos no presente relatório junto ao item "Pagamentos Efetuados"
Inciso VI do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver;	Não foi constituído fundo de amortização.
Inciso VII do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pelo emissor;	Informação contida no item "Destinação dos Recursos".
Inciso VIII do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver;	Não foram entregues bens e valores à administração do Agente Fiduciário.
Inciso IX do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - cumprimento de outras obrigações assumidas pelo emissor, devedor, cedente ou garantidor na escritura de emissão, no termo de securitização de direitos creditórios ou em instrumento equivalente;	Eventuais descumprimentos encontram-se dispostos no presente relatório.
Inciso X do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias;	Informação contida no item "Garantias".
Inciso XI do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: a) denominação da companhia ofertante; b) valor da emissão; c) quantidade de valores mobiliários emitidos; d) espécie e garantias envolvidas; e) prazo de vencimento e taxa de juros; e f) inadimplemento no período.	Informações contidas no Anexo I do presente relatório.
Inciso XII do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função.	Declaração disposta abaixo.

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A Oliveira Trust declara que se encontra plenamente apta, não existindo situação de conflito de interesses que o impeça a continuar no exercício da função de Agente Fiduciário desta emissão de CRI da VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.

Este relatório foi preparado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, § primeiro, alínea "b" da Lei nº 6404/76 e da Resolução CVM 17/2021, com base nas informações prestadas pela Emissora. Embora tenhamos nos empenhado em prestar informações precisas e atualizadas, não há nenhuma garantia de sua exatidão na data em que forem recebidas. 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.

Para maiores informações e acesso aos documentos da emissão sugerimos acessar o site da Oliveira Trust www.oliveiratrust.com.br, especialmente em Informações Eventuais.

Salientamos que os valores expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca do Termo de Securitização e seus Aditamentos, se existentes, não implicando em compromisso legal ou financeiro.

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.