

RELATÓRIO ANUAL 2022

Mais inteligente. Mais completo. Mais inovador.

das Séries 1^a, 2^a, 3^a da 54^a Emissão de
CRI

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO



Rio de Janeiro, Abril de 2023

Senhores Investidores
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Comissão de Valores Mobiliários
B3
ANBIMA

Prezados Senhores,

Na qualidade de Agente Fiduciário das series 1,2,3 da 54ª Emissão de CRI da VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO apresentamos a V.Sas. o relatório anual sobre a referida emissão, atendendo o disposto na Resolução Comissão de Valores Mobiliários nº 17/2021, na alínea "b" do parágrafo 1º do artigo 68 da Lei 6.404/76 e no termo de securitização.

A apreciação sobre a situação da empresa foi realizada com base nas informações fornecidas pela Emissora, demonstrativos contábeis e controles internos deste Agente Fiduciário.

Informamos, também, que este relatório encontra-se à disposição dos investidores na sede da companhia emissora, na Simplific Pavarini DTVM, e na instituição que liderou a colocação dos CRIs.

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à companhia emissora, estando também disponível em nosso website www.simplificpavarini.com.br.

Destacamos a seguir os principais eventos relacionados à emissão ocorridos em 2022 e início de 2023.

Pagamentos aos investidores:

Em 2022 não havia eventos de pagamento programados.

Em 2023 foram realizados os pagamentos a seguir:

Emissora	VIRGO CIA SECURITIZAÇÃO
Título	CRI
Emissão	54ª
Série	1ª
Código B3	2210970801
Evento	1
Data	15/03/2023
Evento	AMORT
Valor por CRI	R\$0,00000000
Evento	JUROS
Valor por CRI	R\$59,41055799
QTD em Circulação	255.889
Valor Total	R\$15.202.508,27
Valor Nominal após Eventos	R\$1.000,00000000

Emissora	VIRGO CIA SECURITIZAÇÃO
Emissão	54ª
Série	2ª
Código B3	2210970804
Evento	1
Data Evento	15/03/2023
Evento	AMORTIZAÇÃO
% Amort.	0,000000%
Valor por Deb	R\$0,00000000
Evento	JUROS

Valor por Deb	R\$29,16837173
Títulos em Circulação	487.214
Valor Total	R\$14.211.239,06
Valor Nominal Atualizado Após Eventos	R\$1.029,68441000

Emissora	VIRGO CIA SECURITIZAÇÃO
Emissão	54ª
Série	3ª
Código B3	2210970868
Evento	1
Data Evento	15/03/2023
Evento	AMORTIZAÇÃO
% Amort.	0,000000%
Valor por Deb	R\$0,00000000
Evento	JUROS
Valor por Deb	R\$29,58922538
Títulos em Circulação	306.897
Valor Total	R\$9.080.844,50
Valor Nominal Atualizado Após Eventos	R\$1.029,68441000

Aditamentos aos instrumentos legais relacionados à emissão:

Em 06/10/2022, quando os CRI ainda não haviam sido subscritos e integralizados, foi celebrado o Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Com Garantia Fidejussória Adicional, em 3 (três) Séries, da Natura Cosméticos S.A., a fim de refletir na Escritura de Emissão de Debêntures o resultado do Procedimento de Bookbuilding que definiu: (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Debêntures; (ii) a quantidade de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade das Debêntures a ser emitida e alocada em cada uma das séries da emissão das Debêntures; e (iii) a taxa final para a remuneração dos CRI CDI, CRI IPCA I e dos CRI IPCA II (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) e, conseqüentemente, para a Remuneração das Debêntures CDI, Debêntures IPCA I e das Debêntures IPCA II.

Em 06/10/2022, quando os CRI ainda não haviam sido subscritos e integralizados, foi celebrado o Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 54ª (quingüagésima quarta) Emissão, em 3 (três) Séries, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Natura Cosméticos S.A., para aditar determinadas cláusulas, de forma a refletir o resultado do Procedimento de Bookbuilding, definir a Data de Emissão dos CRI e das Debêntures, alterar o Anexo I do Termo de Securitização, excluir a necessidade de averbação dos Contratos de Locação junto às suas respectivas matrículas; (iv) retificar na Cláusula 3.2.1 a referência à Tabela do Anexo VII; alterar os Anexos VII e VIII do Termo de Securitização para fins de atualização de determinadas informações e incluir a previsão de resgate antecipado obrigatório na Cláusula 3.9 do Termo de Securitização.

Em 17/10/2022, independente da realização de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, conforme previsto na Cláusula 20.8.1 do Termo de Securitização, em razão de que as Partes identificaram erro formal no item (vi) da Cláusula 4.2.2 do Termo de Securitização, uma vez que a Remuneração dos CRI CDI é paga no dia útil subsequente ao pagamento da Remuneração das Debêntures CDI e em igual valor, sendo necessário corrigir a defasagem da Taxa DI a ser considerada, foi celebrado o Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 54ª (quingüagésima quarta) Emissão, em 3 (três) Séries, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Natura Cosméticos S.A..

Não houve Assembleias Gerais de Titulares dos CRI em 2022.

Classificação de Risco:

Em 01/03/2023 a S&P emitiu relatório de monitoramento confirmando o rating inicial preliminar de brAAA(sf) para as 3 séries da 54ª emissão da Virgo Cia. de Securitização.

Atenciosamente,

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Agente Fiduciário

EMISSORA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO, localizada na Rua Tabapuã 1123, 21º andar, conjunto 215, São Paulo São Paulo. Inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 08.769.451/0001-08.

OBJETO SOCIAL

A Companhia tem por objeto social: (a) a aquisição e securitização de créditos imobiliários e do agronegócio passíveis de securitização; (b) a emissão, colocação e distribuição, junto ao mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI), de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") ou de qualquer outro título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades, observados os procedimentos estabelecidos pelos normativos aplicáveis, mais precisamente pela Instrução CVM 414 de 30 de dezembro de 2004 e a Instrução CVM 600 de 1º de agosto de 2018, ambas conforme alteradas; (c) a realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos imobiliários, créditos do agronegócio e emissões de CRI e CRA; e (d) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e do agronegócio.

Parágrafo Único - Estão incluídas no objeto social da Companhia, as seguintes atividades: (a) a aquisição de créditos imobiliários e de créditos do agronegócio; (b) gestão e administração de créditos imobiliários e de créditos do agronegócio, próprios ou de terceiros; (c) a aquisição e a alienação de títulos de crédito Imobiliários e de títulos de crédito do agronegócio; (d) a emissão, distribuição, recompra, revenda ou resgate de valores mobiliários de sua própria emissão no mercado financeiro e de capitais; (e) a prestação de serviços envolvendo a estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros; (f) a realização de operações nos mercados de derivativos visando a cobertura de riscos; e (e) a prestação de garantias para os valores mobiliários por ela emitidos.

CARACTERÍSTICAS DO CRI

CARACTERÍSTICAS DOS CRIS DA 1ª SÉRIE

Código CETIP / Código ISIN	2210970801/BRIMWLCRIE48
Instrução CVM	ICVM 476
Coordenador Líder	UBS BRASIL CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Banco Liquidante	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Banco Escriturador	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Status da Emissão	ATIVA
Título	CRI
Emissão / Séries	54/1
Valor Total da Emissão	1.050.000.000,00
Valor Nominal	1.000,00
Quantidade de Títulos	255.889
Forma	-
Espécie	-
Data de Emissão	06/10/2022
Data de Vencimento	15/09/2027

Forma de Subscrição e Integralização e Preço de Integralização

(xii) Preço de Subscrição dos CRI: desde que observado o atendimento de todas as Condições Precedentes (conforme definidas no Contrato de Distribuição) previstas no Contrato de Distribuição e o recebimento, pela Emissora, de 1 (uma) via original assinada de cada um dos Documentos da Operação, conforme aplicável, os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição (“Data de Integralização”), pelo (a) Valor Nominal Unitário dos CRI CDI na Primeira Data de Integralização dos CRI. Caso ocorra qualquer integralização adicional dos CRI CDI após a Primeira Data de Integralização dos CRI, o preço de subscrição dos CRI CDI será o Valor Nominal Unitário dos CRI acrescido da Remuneração dos CRI CDI, calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização dos CRI CDI até a data de sua efetiva integralização (“Preço de Subscrição dos CRI CDI”); (b) Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I na Primeira Data de Integralização dos CRI. Caso ocorra integralização dos CRI IPCA I após a Primeira Data de Integralização dos CRI, o preço de subscrição dos CRI IPCA I será o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA I, calculada de forma pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA I até a efetiva integralização dos CRI IPCA I (“Preço de Subscrição dos CRI IPCA I”); e (c) Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA II na Primeira Data de Integralização dos CRI. Caso ocorra integralização dos CRI IPCA II após a Primeira Data de Integralização dos CRI, o preço de subscrição dos CRI IPCA II será Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA II, calculada de forma pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA II até a efetiva integralização dos CRI IPCA II (“Preço de Subscrição dos CRI IPCA II” e, em conjunto com o Preço de Subscrição dos CRI CDI e o Preço de Subscrição dos CRI IPCA I “Preço de Subscrição dos CRI”). Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a ser definido pelos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição e integralização dos respectivos CRI, o qual será aplicado, de forma igualitária, à totalidade dos CRI CDI e/ou CRI IPCA I e/ou CRI IPCA II, que sejam subscritos e integralizados em uma mesma data, observado, no que aplicável, o disposto no Contrato de Distribuição. Para os fins deste Termo de Securitização, considera-se “Primeira Data de Integralização dos CRI” a data em que ocorrerá a primeira integralização dos CRI de cada uma das séries dos CRI, que necessariamente corresponderá à primeira Data de Integralização dos CRI CDI, CRI IPCA I ou CRI IPCA II;

(xiii) Subscrição e Integralização dos CRI: os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Subscrição dos CRI, em cada uma das Datas de Integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3 para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto neste Termo de Securitização;

Remuneração	DI+ 0,80% a.a.
Data de Integralização	10/10/2022
Repactuação	N/A

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.2 Destinação dos Recursos:

o valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores Profissionais será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do valor de integralização das Debêntures.

3.2.1 Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos

líquidos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures serão destinados diretamente pela Devedora (i) até a Data de Vencimento das Debêntures e, conseqüentemente, a Data de Vencimento dos CRI; ou (ii) até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI referentes à destinação dos recursos perdurarão até a Data de Vencimento das Debêntures, e, conseqüentemente, a Data de Vencimento dos CRI, ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro, exclusivamente para o (a) pagamento de aluguéis ainda não incorridos pela Devedora (“Destinação Futura”), nos imóveis descritos na Tabela 1 do Anexo VII ao presente Termo de Securitização, observado que a Tabela 4 do Anexo VIII contém a indicação de quais contratos foram celebrados com partes relacionadas da Devedora, conforme declaração abaixo (“Imóveis Destinação”), e (b) reembolso de gastos com aluguéis já incorridos pela Devedora anteriormente à emissão das Debêntures e, conseqüentemente dos CRI, observado o limite de 24 (vinte e quatro) meses que antecederem o encerramento da Oferta dos CRI (“Reembolso”), nos imóveis descritos na Tabela 2 do Anexo VII ao presente Termo de Securitização (“Imóveis Reembolso” e, quando em conjunto com os Imóveis Destinação, os “Imóveis Lastro”), observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Imóveis Lastro, conforme previsto nas tabelas 3 e 4 no Anexo VII ao presente Termo de Securitização, e o Cronograma Indicativo (conforme definido abaixo) da destinação dos recursos, previsto no Anexo VIII ao presente Termo de Securitização (“Destinação dos Recursos”).

(i) na hipótese de inclusão de novos Imóveis Destinação, o que inclui novos contratos de locação para Destinação Futura, nos termos da Cláusula 3.2.5 em que subsidiárias, desde que sejam controladas da Devedora (“Subsidiárias”), sejam as locatárias, os recursos acima mencionados referentes aos Imóveis Lastro, se for o caso, serão transferidos para as Subsidiárias, pela Devedora por meio de: (i) aumento de capital das Subsidiárias; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC das Subsidiárias; (iii) mútuos para as Subsidiárias; (iv) emissão de debêntures pelas Subsidiárias; ou (v) qualquer outra forma permitida em lei;

(ii) os Imóveis Reembolso e os gastos, custos e despesas referentes aos Imóveis Reembolso (“Custos e Despesas Reembolso”) encontram-se devidamente descritos na Tabela 2 do Anexo VII ao presente Termo de Securitização, com (a) identificação dos valores envolvidos; (b) detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso; (c) especificação individualizada dos Imóveis Reembolso, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; e (d) a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que os Imóveis Reembolso estão registrados e suas respectivas matrículas. Adicionalmente, os Custos e Despesas Reembolso foram incorridos em prazo inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência com relação à data de encerramento da Oferta dos CRI; e (iii) os Custos e Despesas Reembolso foram integralmente utilizados pela Devedora nas porcentagens indicadas na Tabela 3 do Anexo VII ao presente Termo de Securitização.

3.2.2 A Devedora poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento das Debêntures e, conseqüentemente, até a Data de Vencimento dos CRI, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a emissão de Debêntures a ser destinada a cada Imóvel Destinação, indicados na Tabela 1 do Anexo VII ao presente Termo de Securitização, independentemente da anuência prévia da Emissora e/ou dos Titulares dos CRI.

3.2.3 A alteração dos percentuais indicados no Anexo VII deste Termo de Securitização, nos termos da Cláusula 3.2.2 acima, deverá ser (i) informada à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de notificação pela Devedora, substancialmente na forma da Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, ao presente Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação pela Emissora e pelo Agente Fiduciário dos CRI, de forma a prever os novos percentuais para cada Imóvel Destinação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

3.2.4 Os recursos captados por meio da emissão das Debêntures deverão seguir a destinação prevista nesta Cláusula 3.2, até a Data de Vencimento das Debêntures e, conseqüentemente, a Data de Vencimento dos CRI,

ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro, conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo VIII ao presente Termo de Securitização (“Cronograma Indicativo”), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento das Debêntures e, conseqüentemente, a Data de Vencimento dos CRI. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo: (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, bem como tampouco aditar a Escritura de Emissão de Debêntures ou quaisquer outros documentos da emissão das Debêntures; e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures, resgate antecipado das Debêntures ou ensejará qualquer outra penalidade ou ônus à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e deste Termo de Securitização, desde que a Devedora realize a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento das Debêntures e, conseqüentemente, a Data de Vencimento dos CRI.

3.2.5 A Devedora poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento das Debêntures e, conseqüentemente, a Data de Vencimento dos CRI, por si própria ou por meio de suas controladas, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Imóvel Destinação, o que inclui novos contratos de locação para Destinação Futura, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos na Tabela 1 do Anexo VII ao presente Termo de Securitização, por si própria ou por meio de suas controladas, mediante prévia anuência da Emissora, conforme decisão dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, observadas as regras de convocação e instalação previstas na Cláusula 14 abaixo. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada pela Emissora se não houver objeção por Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral de Titulares dos CRI, que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos titulares de CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida assembleia geral de titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis aos Imóveis Destinação será considerada aprovada.

3.2.6 A inserção de novos Imóveis Destinação, que inclui novos contratos de locação para Destinação Futura, nos termos da Cláusula 3.2.5 acima, (i) deverá ser solicitada à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida comunicação, a Emissora deverá convocar assembleia geral de Titulares dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível; e (iii) caso aprovada em assembleia pelos Titulares dos CRI na forma da Cláusula 3.2.5 acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, ao presente Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados após a realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

3.2.7 Os contratos de locação (“Contratos de Locação”) referentes às despesas de pagamento de aluguéis que foram ou serão destinadas para os Imóveis Lastro, conforme o caso, encontram-se descritos na Tabela 4 do Anexo VII deste Termo de Securitização, sendo certo que os montantes a serem destinados para pagamento dos aluguéis decorrentes de tais Contratos de Locação se limitam ao valor e duração dos Contratos de Locação em vigor não considerando valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações dos Contratos de Locação ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis, que possam vir a ser firmados no futuro.

3.2.8 Para fins de esclarecimento quanto à destinação referente às despesas de pagamento de aluguéis que foram ou serão destinadas para os Imóveis Lastro:

(i) os Contratos de Locação estarão todos devidamente averbados nos Cartórios de Registro de Imóveis em que o respectivo Imóvel Lastro (imóvel/matricula) está registrado, até a Data de Emissão dos CRI;

(ii) a Devedora poderá substituir o Anexo VII para o fim de atualizar a identificação dos Imóveis Lastro e dos Contratos de Locação, conforme o caso, mediante a celebração de aditamento ao presente Termo de Securitização, até a Data de Emissão dos CRI, sem necessidade de aprovação prévia do Debenturista, reunido em Assembleia Geral de Debenturista, ou de qualquer deliberação pela Emissora ou pelos Titulares dos CRI e/ou de qualquer aprovação societária adicional pela Emissora e/ou da Devedora;

(iii) conforme disposto na Cláusula 3.2.7 acima, os termos dos referidos Contratos de Locação estão especificados na Escritura de Emissão de Debêntures, assim como constam da Tabela 4 do Anexo VII deste Termo de Securitização, contendo, no mínimo, a identificação dos valores envolvidos, o detalhamento das despesas, a especificação individualizada dos Imóveis Lastro vinculados a cada Contrato de Locação (restando clara a vinculação entre os Contratos de Locação e os respectivos Imóveis Lastro), e a equiparação entre despesa e lastro;

(iv) as Debêntures representam Créditos Imobiliários devidos pela Devedora independentemente de qualquer evento futuro, sendo certo que os montantes a serem destinados para pagamento dos aluguéis são limitados ao valor e à duração dos Contratos de Locação em vigor, não constando deles, nos termos da Cláusula 3.2.7 acima, valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações destes contratos ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis que possam vir a ser firmados no futuro;

(v) os Contratos de Locação e respectivas despesas serão objeto de verificação pelo Agente Fiduciário dos CRI, ao qual deverão ser apresentados comprovantes de pagamentos e demais documentos que comprovem tais despesas; e

(vi) estão sendo estritamente observados os subitens “i” a “ix” do item 2.4.1 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021.

3.2.9 A Devedora declarou, na Escritura de Emissão de Debêntures, ter encaminhado ao Agente Fiduciário dos CRI os comprovantes de pagamento dos aluguéis, conforme o caso, e outros documentos que comprovam os desembolsos realizados e justificam os reembolsos de gastos e despesas de natureza imobiliária em relação aos Imóveis Reembolso, observado o limite de 24 (vinte e quatro) meses que antecederem o encerramento da Oferta dos CRI.

(i) sem prejuízo do disposto acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão, a qualquer tempo solicitar à Devedora quaisquer documentos (contratos, notas fiscais, faturas, recibos, dentre outros) e informações necessárias relacionadas ao Reembolso, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Emissora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, desde que com a devida justificativa, ou em prazo inferior, se assim solicitado pela autoridade competente.

(ii) caso os documentos referidos na Cláusula (i) acima sejam solicitados por Autoridades em prazo inferior ao mencionado acima, a Devedora deverá disponibilizar tais documentos e informações ora referidos no prazo solicitado por tal Autoridade, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI de quaisquer solicitações efetuadas por Autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.

(iii) tendo em vista que a emissão das Debêntures faz parte da operação de securitização, a Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI sobre a destinação dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures aplicados aos Imóveis Destinação, conforme descrito na Cláusula 3.2.1 acima, exclusivamente, por meio da apresentação de relatório de comprovação de aplicação dos recursos captados por meio das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (“Relatório de Verificação”), informando o valor total dos recursos oriundos da emissão das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora e/ou suas controladas, conforme o caso, para cada um dos Imóveis Destinação durante o Período de Verificação (conforme definido abaixo) imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação, acompanhado

de comprovantes de pagamento dos aluguéis e/ou outros documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos (“Documentos Comprobatórios”), na seguinte periodicidade: (a) a cada 6 (seis) meses a contar da Primeira Data de Integralização das Debêntures (“Período de Verificação”), até a Data de Vencimento das Debêntures e, conseqüentemente, a Data de Vencimento dos CRI, ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro. No caso de vencimento (ordinário ou antecipado) das Debêntures ou nos casos de resgate previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, as obrigações da Devedora e, eventualmente, do Agente Fiduciário dos CRI com relação à destinação de recursos perdurarão até o vencimento final dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro; e (b) sempre que solicitado por escrito por Autoridades, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, exclusivamente, para fins de atendimento às Normas e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores ou acompanhado de justificativa, a Devedora deverá encaminhar os documentos de comprovação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer Autoridade ou determinado por Norma. Em qualquer caso aqui previsto, o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos deste item em caráter sigiloso (sem prejuízo de disponibilizar as informações para os Titulares dos CRI e/ou Autoridades competentes, se solicitado), com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida.

(iv) o Agente Fiduciário dos CRI, no âmbito da operação de securitização, deverá verificar, semestralmente, ao longo do prazo de duração das Debêntures e dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos da emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures na forma acima prevista, a partir, exclusivamente, do Relatório de Verificação, bem como das demais informações e/ou documentos fornecidos nos termos da Cláusula (iii) acima. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar os seus melhores esforços para obter os Documentos Comprobatórios que julgar necessários a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos da Oferta.

(v) uma vez atingido o valor da destinação dos recursos das Debêntures, que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da Cláusula (iii) e observados os critérios constantes do relatório cujo modelo consta da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora e o Agente Fiduciário dos CRI, no âmbito da operação de securitização, ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata a Cláusula (iii) acima, exceto se em razão de determinação de Autoridades ou atendimento a Normas for necessária qualquer comprovação adicional.

3.2.10 A Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos Documentos Comprobatórios, os quais correspondem àqueles que a Emissora e a Instituição Custodiante julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capazes de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários e da correspondente operação que os lastreia, no caso, a emissão de Debêntures.

3.2.11 Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base, exclusivamente, no mesmo, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

3.2.12 A Devedora se obrigou, por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, a destinar todo o valor relativo aos recursos decorrentes da emissão das Debêntures na forma acima estabelecida independentemente da realização do resgate antecipado, amortização extraordinária e/ou do vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI verificar a destinação de tais recursos, conforme estabelecidos nesta Cláusula 3.

3.2.13 A Devedora se obrigou, por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e os Titulares dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem

a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 3.

3.2.14 A Devedora declarou, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, que os Contratos de Locação que foram celebrados com partes relacionadas à Devedora, assim classificadas por serem controladas pelos controladores finais da Devedora e conforme descritos em suas demonstrações financeiras, foram celebrados sob condições estritamente comutativas e em linha com a Lei das Sociedades por Ações e a Política de Transações com Partes Relacionadas da Devedora, conforme disponível em sua página na rede mundial de computadores (<https://ri.naturaeco.com/>) e na página da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>), de forma que seus termos e condições são similares ao que seriam caso tais contratos fossem celebrados com terceiros que não partes relacionadas à Devedora, sob as mesmas circunstâncias ou em cenários similares.

3.2.15 A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 3.2.

3.2.16 Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI assume que as informações e os documentos encaminhados pela Devedora para verificação da destinação de recursos descrita na presente Cláusula 3 são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração, não sendo o Agente Fiduciário dos CRI responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de tais documentos ou, ainda, em qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações prestadas ou a serem prestadas.

COMPROVAÇÃO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

A Simplific Pavarini, na qualidade de Agente Fiduciário e, com base nos documentos recebidos e analisados, declara que foi possível constatar a efetiva utilização dos recursos captados com a Emissão para as respectivas finalidades determinadas nos termos dos documentos da Emissão.

[Saiba mais.](#)

CARACTERÍSTICAS DOS CRIS DA 2ª SÉRIE

Código CETIP / Código ISIN	2210970804/BRIMWLCRIE55
Instrução CVM	ICVM 476
Coordenador Líder	UBS BRASIL CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Banco Liquidante	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Banco Escriurador	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Status da Emissão	ATIVA
Título	CRI
Emissão / Séries	54/2
Valor Total da Emissão	1.050.000.000,00
Valor Nominal	1.000,00
Quantidade de Títulos	487.214
Forma	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie	QUIROGRAFÁRIA
Data de Emissão	06/10/2022
Data de Vencimento	15/09/2029

Forma de Subscrição e Integralização e Preço de Integralização

(xii) Preço de Subscrição dos CRI: desde que observado o atendimento de todas as Condições Precedentes (conforme definidas no Contrato de Distribuição) previstas no Contrato de Distribuição e o recebimento, pela Emissora, de 1 (uma) via original assinada de cada um dos Documentos da Operação, conforme aplicável, os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição (“Data de Integralização”), pelo (a) Valor Nominal Unitário dos CRI CDI na Primeira Data de Integralização dos CRI. Caso ocorra qualquer integralização adicional dos CRI CDI após a Primeira Data de Integralização dos CRI, o preço de subscrição dos CRI CDI será o Valor Nominal Unitário dos CRI acrescido da Remuneração dos CRI CDI, calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização dos CRI CDI até a data de sua efetiva integralização (“Preço de Subscrição dos CRI CDI”); (b) Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I na Primeira Data de Integralização dos CRI. Caso ocorra integralização dos CRI IPCA I após a Primeira Data de Integralização dos CRI, o preço de subscrição dos CRI IPCA I será o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA I, calculada de forma pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA I até a efetiva integralização dos CRI IPCA I (“Preço de Subscrição dos CRI IPCA I”); e (c) Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA II na Primeira Data de Integralização dos CRI. Caso ocorra integralização dos CRI IPCA II após a Primeira Data de Integralização dos CRI, o preço de subscrição dos CRI IPCA II será Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA II, calculada de forma pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA II até a efetiva integralização dos CRI IPCA II (“Preço de Subscrição dos CRI IPCA II” e, em conjunto com o Preço de Subscrição dos CRI CDI e o Preço de Subscrição dos CRI IPCA I “Preço de Subscrição dos CRI”). Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a ser definido pelos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição e integralização dos respectivos CRI, o qual será aplicado, de forma igualitária, à totalidade dos CRI CDI e/ou CRI IPCA I e/ou CRI IPCA II, que sejam subscritos e integralizados em uma mesma data, observado, no que aplicável, o disposto no Contrato de Distribuição. Para os fins deste Termo de Securitização, considera-se “Primeira Data de Integralização dos CRI” a data em que ocorrerá a primeira integralização dos CRI de cada uma das séries dos CRI, que necessariamente corresponderá à primeira Data de Integralização dos CRI CDI, CRI IPCA I ou CRI IPCA II;

(xiii) Subscrição e Integralização dos CRI: os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Subscrição dos CRI, em cada uma das Datas de Integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3 para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto neste Termo de Securitização;

Remuneração	IPCA + 6,8000% a.a.
Data de Integralização	10/10/2022
Repactuação	N/A

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.2 Destinação dos Recursos:

o valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores Profissionais será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do valor de integralização das Debêntures.

3.2.1 Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos

líquidos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures serão destinados diretamente pela Devedora (i) até a Data de Vencimento das Debêntures e, conseqüentemente, a Data de Vencimento dos CRI; ou (ii) até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI referentes à destinação dos recursos perdurarão até a Data de Vencimento das Debêntures, e, conseqüentemente, a Data de Vencimento dos CRI, ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro, exclusivamente para o (a) pagamento de aluguéis ainda não incorridos pela Devedora (“Destinação Futura”), nos imóveis descritos na Tabela 1 do Anexo VII ao presente Termo de Securitização, observado que a Tabela 4 do Anexo VIII contém a indicação de quais contratos foram celebrados com partes relacionadas da Devedora, conforme declaração abaixo (“Imóveis Destinação”), e (b) reembolso de gastos com aluguéis já incorridos pela Devedora anteriormente à emissão das Debêntures e, conseqüentemente dos CRI, observado o limite de 24 (vinte e quatro) meses que antecederem o encerramento da Oferta dos CRI (“Reembolso”), nos imóveis descritos na Tabela 2 do Anexo VII ao presente Termo de Securitização (“Imóveis Reembolso” e, quando em conjunto com os Imóveis Destinação, os “Imóveis Lastro”), observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Imóveis Lastro, conforme previsto nas tabelas 3 e 4 no Anexo VII ao presente Termo de Securitização, e o Cronograma Indicativo (conforme definido abaixo) da destinação dos recursos, previsto no Anexo VIII ao presente Termo de Securitização (“Destinação dos Recursos”).

(i) na hipótese de inclusão de novos Imóveis Destinação, o que inclui novos contratos de locação para Destinação Futura, nos termos da Cláusula 3.2.5 em que subsidiárias, desde que sejam controladas da Devedora (“Subsidiárias”), sejam as locatárias, os recursos acima mencionados referentes aos Imóveis Lastro, se for o caso, serão transferidos para as Subsidiárias, pela Devedora por meio de: (i) aumento de capital das Subsidiárias; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC das Subsidiárias; (iii) mútuos para as Subsidiárias; (iv) emissão de debêntures pelas Subsidiárias; ou (v) qualquer outra forma permitida em lei;

(ii) os Imóveis Reembolso e os gastos, custos e despesas referentes aos Imóveis Reembolso (“Custos e Despesas Reembolso”) encontram-se devidamente descritos na Tabela 2 do Anexo VII ao presente Termo de Securitização, com (a) identificação dos valores envolvidos; (b) detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso; (c) especificação individualizada dos Imóveis Reembolso, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; e (d) a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que os Imóveis Reembolso estão registrados e suas respectivas matrículas. Adicionalmente, os Custos e Despesas Reembolso foram incorridos em prazo inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência com relação à data de encerramento da Oferta dos CRI; e (iii) os Custos e Despesas Reembolso foram integralmente utilizados pela Devedora nas porcentagens indicadas na Tabela 3 do Anexo VII ao presente Termo de Securitização.

3.2.2 A Devedora poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento das Debêntures e, conseqüentemente, até a Data de Vencimento dos CRI, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a emissão de Debêntures a ser destinada a cada Imóvel Destinação, indicados na Tabela 1 do Anexo VII ao presente Termo de Securitização, independentemente da anuência prévia da Emissora e/ou dos Titulares dos CRI.

3.2.3 A alteração dos percentuais indicados no Anexo VII deste Termo de Securitização, nos termos da Cláusula 3.2.2 acima, deverá ser (i) informada à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de notificação pela Devedora, substancialmente na forma da Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, ao presente Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação pela Emissora e pelo Agente Fiduciário dos CRI, de forma a prever os novos percentuais para cada Imóvel Destinação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

3.2.4 Os recursos captados por meio da emissão das Debêntures deverão seguir a destinação prevista nesta Cláusula 3.2, até a Data de Vencimento das Debêntures e, conseqüentemente, a Data de Vencimento dos CRI,

ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro, conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo VIII ao presente Termo de Securitização (“Cronograma Indicativo”), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento das Debêntures e, conseqüentemente, a Data de Vencimento dos CRI. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo: (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, bem como tampouco aditar a Escritura de Emissão de Debêntures ou quaisquer outros documentos da emissão das Debêntures; e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures, resgate antecipado das Debêntures ou ensejará qualquer outra penalidade ou ônus à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e deste Termo de Securitização, desde que a Devedora realize a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento das Debêntures e, conseqüentemente, a Data de Vencimento dos CRI.

3.2.5 A Devedora poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento das Debêntures e, conseqüentemente, a Data de Vencimento dos CRI, por si própria ou por meio de suas controladas, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Imóvel Destinação, o que inclui novos contratos de locação para Destinação Futura, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos na Tabela 1 do Anexo VII ao presente Termo de Securitização, por si própria ou por meio de suas controladas, mediante prévia anuência da Emissora, conforme decisão dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, observadas as regras de convocação e instalação previstas na Cláusula 14 abaixo. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada pela Emissora se não houver objeção por Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral de Titulares dos CRI, que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos titulares de CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida assembleia geral de titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis aos Imóveis Destinação será considerada aprovada.

3.2.6 A inserção de novos Imóveis Destinação, que inclui novos contratos de locação para Destinação Futura, nos termos da Cláusula 3.2.5 acima, (i) deverá ser solicitada à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida comunicação, a Emissora deverá convocar assembleia geral de Titulares dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível; e (iii) caso aprovada em assembleia pelos Titulares dos CRI na forma da Cláusula 3.2.5 acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, ao presente Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados após a realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

3.2.7 Os contratos de locação (“Contratos de Locação”) referentes às despesas de pagamento de aluguéis que foram ou serão destinadas para os Imóveis Lastro, conforme o caso, encontram-se descritos na Tabela 4 do Anexo VII deste Termo de Securitização, sendo certo que os montantes a serem destinados para pagamento dos aluguéis decorrentes de tais Contratos de Locação se limitam ao valor e duração dos Contratos de Locação em vigor não considerando valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações dos Contratos de Locação ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis, que possam vir a ser firmados no futuro.

3.2.8 Para fins de esclarecimento quanto à destinação referente às despesas de pagamento de aluguéis que foram ou serão destinadas para os Imóveis Lastro:

(i) os Contratos de Locação estarão todos devidamente averbados nos Cartórios de Registro de Imóveis em que o respectivo Imóvel Lastro (imóvel/matricula) está registrado, até a Data de Emissão dos CRI;

(ii) a Devedora poderá substituir o Anexo VII para o fim de atualizar a identificação dos Imóveis Lastro e dos Contratos de Locação, conforme o caso, mediante a celebração de aditamento ao presente Termo de Securitização, até a Data de Emissão dos CRI, sem necessidade de aprovação prévia do Debenturista, reunido em Assembleia Geral de Debenturista, ou de qualquer deliberação pela Emissora ou pelos Titulares dos CRI e/ou de qualquer aprovação societária adicional pela Emissora e/ou da Devedora;

(iii) conforme disposto na Cláusula 3.2.7 acima, os termos dos referidos Contratos de Locação estão especificados na Escritura de Emissão de Debêntures, assim como constam da Tabela 4 do Anexo VII deste Termo de Securitização, contendo, no mínimo, a identificação dos valores envolvidos, o detalhamento das despesas, a especificação individualizada dos Imóveis Lastro vinculados a cada Contrato de Locação (restando clara a vinculação entre os Contratos de Locação e os respectivos Imóveis Lastro), e a equiparação entre despesa e lastro;

(iv) as Debêntures representam Créditos Imobiliários devidos pela Devedora independentemente de qualquer evento futuro, sendo certo que os montantes a serem destinados para pagamento dos aluguéis são limitados ao valor e à duração dos Contratos de Locação em vigor, não constando deles, nos termos da Cláusula 3.2.7 acima, valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações destes contratos ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis que possam vir a ser firmados no futuro;

(v) os Contratos de Locação e respectivas despesas serão objeto de verificação pelo Agente Fiduciário dos CRI, ao qual deverão ser apresentados comprovantes de pagamentos e demais documentos que comprovem tais despesas; e

(vi) estão sendo estritamente observados os subitens “i” a “ix” do item 2.4.1 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021.

3.2.9 A Devedora declarou, na Escritura de Emissão de Debêntures, ter encaminhado ao Agente Fiduciário dos CRI os comprovantes de pagamento dos aluguéis, conforme o caso, e outros documentos que comprovam os desembolsos realizados e justificam os reembolsos de gastos e despesas de natureza imobiliária em relação aos Imóveis Reembolso, observado o limite de 24 (vinte e quatro) meses que antecederem o encerramento da Oferta dos CRI.

(i) sem prejuízo do disposto acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão, a qualquer tempo solicitar à Devedora quaisquer documentos (contratos, notas fiscais, faturas, recibos, dentre outros) e informações necessárias relacionadas ao Reembolso, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Emissora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, desde que com a devida justificativa, ou em prazo inferior, se assim solicitado pela autoridade competente.

(ii) caso os documentos referidos na Cláusula (i) acima sejam solicitados por Autoridades em prazo inferior ao mencionado acima, a Devedora deverá disponibilizar tais documentos e informações ora referidos no prazo solicitado por tal Autoridade, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI de quaisquer solicitações efetuadas por Autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.

(iii) tendo em vista que a emissão das Debêntures faz parte da operação de securitização, a Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI sobre a destinação dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures aplicados aos Imóveis Destinação, conforme descrito na Cláusula 3.2.1 acima, exclusivamente, por meio da apresentação de relatório de comprovação de aplicação dos recursos captados por meio das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (“Relatório de Verificação”), informando o valor total dos recursos oriundos da emissão das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora e/ou suas controladas, conforme o caso, para cada um dos Imóveis Destinação durante o Período de Verificação (conforme definido abaixo) imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação, acompanhado

de comprovantes de pagamento dos aluguéis e/ou outros documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos (“Documentos Comprobatórios”), na seguinte periodicidade: (a) a cada 6 (seis) meses a contar da Primeira Data de Integralização das Debêntures (“Período de Verificação”), até a Data de Vencimento das Debêntures e, conseqüentemente, a Data de Vencimento dos CRI, ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro. No caso de vencimento (ordinário ou antecipado) das Debêntures ou nos casos de resgate previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, as obrigações da Devedora e, eventualmente, do Agente Fiduciário dos CRI com relação à destinação de recursos perdurarão até o vencimento final dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro; e (b) sempre que solicitado por escrito por Autoridades, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, exclusivamente, para fins de atendimento às Normas e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores ou acompanhado de justificativa, a Devedora deverá encaminhar os documentos de comprovação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer Autoridade ou determinado por Norma. Em qualquer caso aqui previsto, o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos deste item em caráter sigiloso (sem prejuízo de disponibilizar as informações para os Titulares dos CRI e/ou Autoridades competentes, se solicitado), com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida.

(iv) o Agente Fiduciário dos CRI, no âmbito da operação de securitização, deverá verificar, semestralmente, ao longo do prazo de duração das Debêntures e dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos da emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures na forma acima prevista, a partir, exclusivamente, do Relatório de Verificação, bem como das demais informações e/ou documentos fornecidos nos termos da Cláusula (iii) acima. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar os seus melhores esforços para obter os Documentos Comprobatórios que julgar necessários a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos da Oferta.

(v) uma vez atingido o valor da destinação dos recursos das Debêntures, que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da Cláusula (iii) e observados os critérios constantes do relatório cujo modelo consta da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora e o Agente Fiduciário dos CRI, no âmbito da operação de securitização, ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata a Cláusula (iii) acima, exceto se em razão de determinação de Autoridades ou atendimento a Normas for necessária qualquer comprovação adicional.

3.2.10 A Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos Documentos Comprobatórios, os quais correspondem àqueles que a Emissora e a Instituição Custodiante julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capazes de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários e da correspondente operação que os lastreia, no caso, a emissão de Debêntures.

3.2.11 Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base, exclusivamente, no mesmo, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

3.2.12 A Devedora se obrigou, por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, a destinar todo o valor relativo aos recursos decorrentes da emissão das Debêntures na forma acima estabelecida independentemente da realização do resgate antecipado, amortização extraordinária e/ou do vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI verificar a destinação de tais recursos, conforme estabelecidos nesta Cláusula 3.

3.2.13 A Devedora se obrigou, por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e os Titulares dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem

a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 3.

3.2.14 A Devedora declarou, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, que os Contratos de Locação que foram celebrados com partes relacionadas à Devedora, assim classificadas por serem controladas pelos controladores finais da Devedora e conforme descritos em suas demonstrações financeiras, foram celebrados sob condições estritamente comutativas e em linha com a Lei das Sociedades por Ações e a Política de Transações com Partes Relacionadas da Devedora, conforme disponível em sua página na rede mundial de computadores (<https://ri.naturaeco.com/>) e na página da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>), de forma que seus termos e condições são similares ao que seriam caso tais contratos fossem celebrados com terceiros que não partes relacionadas à Devedora, sob as mesmas circunstâncias ou em cenários similares.

3.2.15 A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 3.2.

3.2.16 Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI assume que as informações e os documentos encaminhados pela Devedora para verificação da destinação de recursos descrita na presente Cláusula 3 são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração, não sendo o Agente Fiduciário dos CRI responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de tais documentos ou, ainda, em qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações prestadas ou a serem prestadas.

COMPROVAÇÃO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

[Saiba mais.](#)

CARACTERÍSTICAS DOS CRIS DA 3ª SÉRIE

Código CETIP / Código ISIN	2210970868/BRIMWLCRIE63
Instrução CVM	ICVM 476
Coordenador Líder	UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Banco Liquidante	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Banco Escriturador	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Status da Emissão	ATIVA
Título	CRI
Emissão / Séries	54/3
Valor Total da Emissão	1.050.000.000,00
Valor Nominal	1.000,00
Quantidade de Títulos	306.897
Forma	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie	QUIROGRAFÁRIA
Data de Emissão	06/10/2022
Data de Vencimento	15/09/2032

Forma de Subscrição e Integralização e Preço de Integralização

(xii) Preço de Subscrição dos CRI: desde que observado o atendimento de todas as Condições Precedentes (conforme definidas no Contrato de Distribuição) previstas no Contrato de Distribuição e o recebimento, pela Emissora, de 1 (uma) via original assinada de cada um dos Documentos da Operação, conforme aplicável, os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição (“Data de Integralização”), pelo (a) Valor Nominal Unitário dos CRI CDI na Primeira Data de Integralização dos CRI. Caso ocorra qualquer integralização adicional dos CRI CDI após a Primeira Data de Integralização dos CRI, o preço de subscrição dos CRI CDI será o Valor Nominal Unitário dos CRI acrescido da Remuneração dos CRI CDI, calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização dos CRI CDI até a data de sua efetiva integralização (“Preço de Subscrição dos CRI CDI”); (b) Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA I na Primeira Data de Integralização dos CRI. Caso ocorra integralização dos CRI IPCA I após a Primeira Data de Integralização dos CRI, o preço de subscrição dos CRI IPCA I será o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA I, calculada de forma pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA I até a efetiva integralização dos CRI IPCA I (“Preço de Subscrição dos CRI IPCA I”); e (c) Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA II na Primeira Data de Integralização dos CRI. Caso ocorra integralização dos CRI IPCA II após a Primeira Data de Integralização dos CRI, o preço de subscrição dos CRI IPCA II será Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA II, calculada de forma pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA II até a efetiva integralização dos CRI IPCA II (“Preço de Subscrição dos CRI IPCA II” e, em conjunto com o Preço de Subscrição dos CRI CDI e o Preço de Subscrição dos CRI IPCA I “Preço de Subscrição dos CRI”). Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a ser definido pelos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição e integralização dos respectivos CRI, o qual será aplicado, de forma igualitária, à totalidade dos CRI CDI e/ou CRI IPCA I e/ou CRI IPCA II, que sejam subscritos e integralizados em uma mesma data, observado, no que aplicável, o disposto no Contrato de Distribuição. Para os fins deste Termo de Securitização, considera-se “Primeira Data de Integralização dos CRI” a data em que ocorrerá a primeira integralização dos CRI de cada uma das séries dos CRI, que necessariamente corresponderá à primeira Data de Integralização dos CRI CDI, CRI IPCA I ou CRI IPCA II;

(xiii) Subscrição e Integralização dos CRI: os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Subscrição dos CRI, em cada uma das Datas de Integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3 para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto neste Termo de Securitização;

Remuneração	IPCA + 6,9000% a.a.
Data de Integralização	10/10/2022
Repactuação	N/A

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.2 Destinação dos Recursos:

o valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores Profissionais será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do valor de integralização das Debêntures.

3.2.1 Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos

líquidos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures serão destinados diretamente pela Devedora (i) até a Data de Vencimento das Debêntures e, conseqüentemente, a Data de Vencimento dos CRI; ou (ii) até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI referentes à destinação dos recursos perdurarão até a Data de Vencimento das Debêntures, e, conseqüentemente, a Data de Vencimento dos CRI, ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro, exclusivamente para o (a) pagamento de aluguéis ainda não incorridos pela Devedora (“Destinação Futura”), nos imóveis descritos na Tabela 1 do Anexo VII ao presente Termo de Securitização, observado que a Tabela 4 do Anexo VIII contém a indicação de quais contratos foram celebrados com partes relacionadas da Devedora, conforme declaração abaixo (“Imóveis Destinação”), e (b) reembolso de gastos com aluguéis já incorridos pela Devedora anteriormente à emissão das Debêntures e, conseqüentemente dos CRI, observado o limite de 24 (vinte e quatro) meses que antecederem o encerramento da Oferta dos CRI (“Reembolso”), nos imóveis descritos na Tabela 2 do Anexo VII ao presente Termo de Securitização (“Imóveis Reembolso” e, quando em conjunto com os Imóveis Destinação, os “Imóveis Lastro”), observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Imóveis Lastro, conforme previsto nas tabelas 3 e 4 no Anexo VII ao presente Termo de Securitização, e o Cronograma Indicativo (conforme definido abaixo) da destinação dos recursos, previsto no Anexo VIII ao presente Termo de Securitização (“Destinação dos Recursos”).

(i) na hipótese de inclusão de novos Imóveis Destinação, o que inclui novos contratos de locação para Destinação Futura, nos termos da Cláusula 3.2.5 em que subsidiárias, desde que sejam controladas da Devedora (“Subsidiárias”), sejam as locatárias, os recursos acima mencionados referentes aos Imóveis Lastro, se for o caso, serão transferidos para as Subsidiárias, pela Devedora por meio de: (i) aumento de capital das Subsidiárias; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC das Subsidiárias; (iii) mútuos para as Subsidiárias; (iv) emissão de debêntures pelas Subsidiárias; ou (v) qualquer outra forma permitida em lei;

(ii) os Imóveis Reembolso e os gastos, custos e despesas referentes aos Imóveis Reembolso (“Custos e Despesas Reembolso”) encontram-se devidamente descritos na Tabela 2 do Anexo VII ao presente Termo de Securitização, com (a) identificação dos valores envolvidos; (b) detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso; (c) especificação individualizada dos Imóveis Reembolso, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; e (d) a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que os Imóveis Reembolso estão registrados e suas respectivas matrículas. Adicionalmente, os Custos e Despesas Reembolso foram incorridos em prazo inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência com relação à data de encerramento da Oferta dos CRI; e (iii) os Custos e Despesas Reembolso foram integralmente utilizados pela Devedora nas porcentagens indicadas na Tabela 3 do Anexo VII ao presente Termo de Securitização.

3.2.2 A Devedora poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento das Debêntures e, conseqüentemente, até a Data de Vencimento dos CRI, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a emissão de Debêntures a ser destinada a cada Imóvel Destinação, indicados na Tabela 1 do Anexo VII ao presente Termo de Securitização, independentemente da anuência prévia da Emissora e/ou dos Titulares dos CRI.

3.2.3 A alteração dos percentuais indicados no Anexo VII deste Termo de Securitização, nos termos da Cláusula 3.2.2 acima, deverá ser (i) informada à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de notificação pela Devedora, substancialmente na forma da Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, ao presente Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação pela Emissora e pelo Agente Fiduciário dos CRI, de forma a prever os novos percentuais para cada Imóvel Destinação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

3.2.4 Os recursos captados por meio da emissão das Debêntures deverão seguir a destinação prevista nesta Cláusula 3.2, até a Data de Vencimento das Debêntures e, conseqüentemente, a Data de Vencimento dos CRI,

ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro, conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo VIII ao presente Termo de Securitização (“Cronograma Indicativo”), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento das Debêntures e, conseqüentemente, a Data de Vencimento dos CRI. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo: (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, bem como tampouco aditar a Escritura de Emissão de Debêntures ou quaisquer outros documentos da emissão das Debêntures; e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures, resgate antecipado das Debêntures ou ensejará qualquer outra penalidade ou ônus à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e deste Termo de Securitização, desde que a Devedora realize a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento das Debêntures e, conseqüentemente, a Data de Vencimento dos CRI.

3.2.5 A Devedora poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento das Debêntures e, conseqüentemente, a Data de Vencimento dos CRI, por si própria ou por meio de suas controladas, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Imóvel Destinação, o que inclui novos contratos de locação para Destinação Futura, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos na Tabela 1 do Anexo VII ao presente Termo de Securitização, por si própria ou por meio de suas controladas, mediante prévia anuência da Emissora, conforme decisão dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, observadas as regras de convocação e instalação previstas na Cláusula 14 abaixo. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada pela Emissora se não houver objeção por Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral de Titulares dos CRI, que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos titulares de CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida assembleia geral de titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis aos Imóveis Destinação será considerada aprovada.

3.2.6 A inserção de novos Imóveis Destinação, que inclui novos contratos de locação para Destinação Futura, nos termos da Cláusula 3.2.5 acima, (i) deverá ser solicitada à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida comunicação, a Emissora deverá convocar assembleia geral de Titulares dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível; e (iii) caso aprovada em assembleia pelos Titulares dos CRI na forma da Cláusula 3.2.5 acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, ao presente Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados após a realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

3.2.7 Os contratos de locação (“Contratos de Locação”) referentes às despesas de pagamento de aluguéis que foram ou serão destinadas para os Imóveis Lastro, conforme o caso, encontram-se descritos na Tabela 4 do Anexo VII deste Termo de Securitização, sendo certo que os montantes a serem destinados para pagamento dos aluguéis decorrentes de tais Contratos de Locação se limitam ao valor e duração dos Contratos de Locação em vigor não considerando valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações dos Contratos de Locação ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis, que possam vir a ser firmados no futuro.

3.2.8 Para fins de esclarecimento quanto à destinação referente às despesas de pagamento de aluguéis que foram ou serão destinadas para os Imóveis Lastro:

(i) os Contratos de Locação estarão todos devidamente averbados nos Cartórios de Registro de Imóveis em que o respectivo Imóvel Lastro (imóvel/matricula) está registrado, até a Data de Emissão dos CRI;

(ii) a Devedora poderá substituir o Anexo VII para o fim de atualizar a identificação dos Imóveis Lastro e dos Contratos de Locação, conforme o caso, mediante a celebração de aditamento ao presente Termo de Securitização, até a Data de Emissão dos CRI, sem necessidade de aprovação prévia do Debenturista, reunido em Assembleia Geral de Debenturista, ou de qualquer deliberação pela Emissora ou pelos Titulares dos CRI e/ou de qualquer aprovação societária adicional pela Emissora e/ou da Devedora;

(iii) conforme disposto na Cláusula 3.2.7 acima, os termos dos referidos Contratos de Locação estão especificados na Escritura de Emissão de Debêntures, assim como constam da Tabela 4 do Anexo VII deste Termo de Securitização, contendo, no mínimo, a identificação dos valores envolvidos, o detalhamento das despesas, a especificação individualizada dos Imóveis Lastro vinculados a cada Contrato de Locação (restando clara a vinculação entre os Contratos de Locação e os respectivos Imóveis Lastro), e a equiparação entre despesa e lastro;

(iv) as Debêntures representam Créditos Imobiliários devidos pela Devedora independentemente de qualquer evento futuro, sendo certo que os montantes a serem destinados para pagamento dos aluguéis são limitados ao valor e à duração dos Contratos de Locação em vigor, não constando deles, nos termos da Cláusula 3.2.7 acima, valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações destes contratos ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis que possam vir a ser firmados no futuro;

(v) os Contratos de Locação e respectivas despesas serão objeto de verificação pelo Agente Fiduciário dos CRI, ao qual deverão ser apresentados comprovantes de pagamentos e demais documentos que comprovem tais despesas; e

(vi) estão sendo estritamente observados os subitens "i" a "ix" do item 2.4.1 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021.

3.2.9 A Devedora declarou, na Escritura de Emissão de Debêntures, ter encaminhado ao Agente Fiduciário dos CRI os comprovantes de pagamento dos aluguéis, conforme o caso, e outros documentos que comprovam os desembolsos realizados e justificam os reembolsos de gastos e despesas de natureza imobiliária em relação aos Imóveis Reembolso, observado o limite de 24 (vinte e quatro) meses que antecederem o encerramento da Oferta dos CRI.

(i) sem prejuízo do disposto acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão, a qualquer tempo solicitar à Devedora quaisquer documentos (contratos, notas fiscais, faturas, recibos, dentre outros) e informações necessárias relacionadas ao Reembolso, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Emissora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, desde que com a devida justificativa, ou em prazo inferior, se assim solicitado pela autoridade competente.

(ii) caso os documentos referidos na Cláusula (i) acima sejam solicitados por Autoridades em prazo inferior ao mencionado acima, a Devedora deverá disponibilizar tais documentos e informações ora referidos no prazo solicitado por tal Autoridade, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI de quaisquer solicitações efetuadas por Autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.

(iii) tendo em vista que a emissão das Debêntures faz parte da operação de securitização, a Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI sobre a destinação dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures aplicados aos Imóveis Destinação, conforme descrito na Cláusula 3.2.1 acima, exclusivamente, por meio da apresentação de relatório de comprovação de aplicação dos recursos captados por meio das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ("Relatório de Verificação"), informando o valor total dos recursos oriundos da emissão das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora e/ou suas controladas, conforme o caso, para cada um dos Imóveis Destinação durante o Período de Verificação (conforme definido abaixo) imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação, acompanhado

de comprovantes de pagamento dos aluguéis e/ou outros documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos (“Documentos Comprobatórios”), na seguinte periodicidade: (a) a cada 6 (seis) meses a contar da Primeira Data de Integralização das Debêntures (“Período de Verificação”), até a Data de Vencimento das Debêntures e, conseqüentemente, a Data de Vencimento dos CRI, ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro. No caso de vencimento (ordinário ou antecipado) das Debêntures ou nos casos de resgate previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, as obrigações da Devedora e, eventualmente, do Agente Fiduciário dos CRI com relação à destinação de recursos perdurarão até o vencimento final dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro; e (b) sempre que solicitado por escrito por Autoridades, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, exclusivamente, para fins de atendimento às Normas e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores ou acompanhado de justificativa, a Devedora deverá encaminhar os documentos de comprovação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer Autoridade ou determinado por Norma. Em qualquer caso aqui previsto, o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos deste item em caráter sigiloso (sem prejuízo de disponibilizar as informações para os Titulares dos CRI e/ou Autoridades competentes, se solicitado), com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida.

(iv) o Agente Fiduciário dos CRI, no âmbito da operação de securitização, deverá verificar, semestralmente, ao longo do prazo de duração das Debêntures e dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos da emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures na forma acima prevista, a partir, exclusivamente, do Relatório de Verificação, bem como das demais informações e/ou documentos fornecidos nos termos da Cláusula (iii) acima. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar os seus melhores esforços para obter os Documentos Comprobatórios que julgar necessários a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos da Oferta.

(v) uma vez atingido o valor da destinação dos recursos das Debêntures, que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da Cláusula (iii) e observados os critérios constantes do relatório cujo modelo consta da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora e o Agente Fiduciário dos CRI, no âmbito da operação de securitização, ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata a Cláusula (iii) acima, exceto se em razão de determinação de Autoridades ou atendimento a Normas for necessária qualquer comprovação adicional.

3.2.10 A Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos Documentos Comprobatórios, os quais correspondem àqueles que a Emissora e a Instituição Custodiante julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capazes de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários e da correspondente operação que os lastreia, no caso, a emissão de Debêntures.

3.2.11 Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base, exclusivamente, no mesmo, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

3.2.12 A Devedora se obrigou, por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, a destinar todo o valor relativo aos recursos decorrentes da emissão das Debêntures na forma acima estabelecida independentemente da realização do resgate antecipado, amortização extraordinária e/ou do vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI verificar a destinação de tais recursos, conforme estabelecidos nesta Cláusula 3.

3.2.13 A Devedora se obrigou, por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e os Titulares dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem

a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 3.

3.2.14 A Devedora declarou, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, que os Contratos de Locação que foram celebrados com partes relacionadas à Devedora, assim classificadas por serem controladas pelos controladores finais da Devedora e conforme descritos em suas demonstrações financeiras, foram celebrados sob condições estritamente comutativas e em linha com a Lei das Sociedades por Ações e a Política de Transações com Partes Relacionadas da Devedora, conforme disponível em sua página na rede mundial de computadores (<https://ri.naturaeco.com/>) e na página da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>), de forma que seus termos e condições são similares ao que seriam caso tais contratos fossem celebrados com terceiros que não partes relacionadas à Devedora, sob as mesmas circunstâncias ou em cenários similares.

3.2.15 A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 3.2.

3.2.16 Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI assume que as informações e os documentos encaminhados pela Devedora para verificação da destinação de recursos descrita na presente Cláusula 3 são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração, não sendo o Agente Fiduciário dos CRI responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de tais documentos ou, ainda, em qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações prestadas ou a serem prestadas.

COMPROVAÇÃO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

[Saiba mais.](#)

POSIÇÃO DO CRI

POSIÇÃO DOS CRIS DA 1ª SÉRIE

Custódia	Data	Emitidas	Adquiridas	Resgatadas	Canceladas	Vencidas	Convertidas	Circulação
B3	10/10/2022	255.889	0	0	0	0	0	0
B3	30/12/2022	0	0	0	0	0	0	255.889

GARANTIA

(xxix) Garantias: não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.

(a) Garantia Fidejussória: Por sua vez, as Debêntures contam com a Fiança a ser constituída pela Garantidora com o objetivo de assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), em caráter irrevogável e irretratável, em favor da Emissora, em conformidade com o artigo 818 do Código Civil, obrigando-se solidariamente com a Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, como fiadora e principal pagadora responsável por 100% (cem por cento) das obrigações, principais e acessórias, da Devedora assumidas nos Documentos da Operação ("Fiança").

(b) A Fiança deverá ser honrada pela Garantidora em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento de notificação por escrito enviada pela Emissora. Tal notificação deverá ser emitida pela Emissora em até 1 (um) Dia Útil contado: (1) da verificação da falta de pagamento pela Devedora de qualquer valor devido em relação às Debêntures e as Obrigações Garantidas não sanado no respectivo prazo de cura; (2) da data do vencimento antecipado das Debêntures; ou (3) do vencimento final sem que as Obrigações Garantidas tenham sido quitadas. O pagamento deverá ser realizado de acordo com instruções recebidas da Emissora. Em nenhuma hipótese o inadimplemento de obrigação financeira da Devedora prevista na Escritura de Emissão de Debêntures será considerado inadimplemento da Garantidora, salvo após o exercício pela Devedora do procedimento previsto nesta Cláusula e a decorrência do prazo de pagamento pela Garantidora.

(c) A Garantidora expressamente renunciou aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 829, 830, 834, 836, 835, 837, 838, 839 e 844, parágrafo primeiro, todos do Código Civil, e artigos 130, 131 e 794 e parágrafos do Código de Processo Civil.

(d) A Garantidora não será liberada das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures em virtude de atos ou omissões que possam exonerá-las de suas obrigações ou afetá-las, incluindo, mas não se limitando a, em razão de: (1) qualquer alteração dos termos e condições das Debêntures acordados entre a Devedora e a Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (2) qualquer novação ou não exercício de qualquer direito, ação, privilégio e/ou garantia da Emissora contra a Devedora; e (3) qualquer objeção, oposição, limitação ou incapacidade da Devedora, inclusive seu pedido de recuperação extrajudicial, pedido de recuperação judicial, falência ou procedimentos de natureza similar.

(e) Nenhuma objeção ou oposição da Devedora poderá ser admitida ou invocada pela Garantidora com o objetivo de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Emissora.

(f) A Garantidora sub-rogar-se-á nos direitos de crédito da Emissora contra a Devedora, caso venha a honrar, total ou parcialmente, a Fiança objeto desta Cláusula, até o limite da parcela da dívida efetivamente por ela honrada, sendo certo que a Garantidora somente poderá realizar a cobrança, exigir, demandar ou receber qualquer valor que lhes seja devido pela Devedora, em razão de tal sub-rogação, após a quitação integral das Obrigações Garantidas.

(g) A Garantidora concordou e se obrigou a (1) somente após a integral liquidação das Obrigações Garantidas, realizar a cobrança da Devedora em decorrência de qualquer valor que tiverem honrado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e (2) caso receba qualquer valor da Devedora em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos da Fiança, das Debêntures e/ou da Escritura de Emissão de Debêntures

antes da integral liquidação de todos os valores devidos à Emissora, repassar, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento, tal valor à Emissora.

(h) A Fiança foi prestada, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, pela Garantidora em caráter irrevogável e irretratável e vigorará até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, não sendo aplicável, portanto, o artigo 835 do Código Civil.

(i) A inobservância, pela Devedora, dos prazos para execução de quaisquer garantias constituídas em favor da Emissora desta Emissão não ensejará, sob hipótese alguma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista, podendo a Fiança ser executada e exigida pela Emissora, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

(j) Todos e quaisquer pagamentos realizados pela Garantidora em decorrência da Fiança serão efetuados fora do âmbito da B3 e de acordo com instruções recebidas da Emissora, sempre em conformidade com os termos e procedimentos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures, livres e líquidos, sem a dedução de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais, devendo a Garantidora pagar as quantias adicionais que sejam necessárias para que a Emissora receba, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente à que teria sido recebida se tais valores não fossem devidos.

(k) Com base nas informações financeiras trimestrais relativas ao período de três meses encerrado em 30 de junho de 2022, o patrimônio líquido consolidado da Garantidora é de R\$ 24.249.498.000,00 (vinte e quatro bilhões, duzentos e quarenta e nove milhões, quatrocentos e noventa e oito mil reais), sendo certo que o referido patrimônio poderá ser afetado por outras obrigações, inclusive garantias reais ou fidejussórias, assumidas e/ou que venham a ser assumidas pela Garantidora perante terceiros.

(l) A Fiança foi devidamente consentida e outorgada de boa-fé pela Garantidora, nos termos das disposições legais aplicáveis.

(m) Para os fins de renúncia ao disposto no artigo 835 do Código Civil, a Garantidora declarou ter sido informada sobre os riscos decorrentes da prestação da presente Fiança, e declarou, ainda, ter aceitado os riscos com o intuito, dentre outros, de assegurar a Emissora incremento na segurança jurídica do negócio, de modo a beneficiar a Devedora e a Emissora, declarando-se solidariamente responsável pelo pagamento das Obrigações Garantidas até que as Debêntures tenham sido totalmente quitadas e/ou resgatas.

LASTRO

2.1 Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula 3 abaixo, observado o disposto na Cláusula

2.1.1 abaixo. 2.1.1 O valor total dos Créditos Imobiliários, na Primeira Data de Integralização dos CRI, será de R\$ 1.050.000.000,00 (um bilhão e cinquenta milhões de reais).

2.1.2 Sem prejuízo do presente Termo de Securitização vincular as Partes desde a data de sua assinatura, este Termo de Securitização e a emissão dos CRI será eficaz a partir da Data de Emissão dos CRI.

2.1.3 Para fins do §4º do art. 20 e do art. 22 da Lei 14.430, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo de Securitização os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, devidos exclusivamente pela Devedora, nos termos das CCI e da Escritura de Emissão de Debêntures.

2.1.4 Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como suas características específicas, estão descritos no Anexo I ao presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60, em adição às características descritas neste Termo de Securitização.

2.1.5 O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores Profissionais será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do valor de integralização das Debêntures.

2.1.6 Uma via original da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

2.1.7 O Regime Fiduciário será instituído pela Emissora nos termos do art. 26 da Lei 14.430, sendo certo que o presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados na B3, nos termos do artigo 26, §1º, da referida lei.

2.1.8 A Emissora pagará à Devedora o Valor de Integralização das Debêntures pela subscrição e integralização das Debêntures, conforme disposto na Cláusula 8.10 da Escritura de Emissão de Debêntures.

2.1.9 As Partes estabelecem que, desde que observado o atendimento de todas as Condições Precedentes (conforme definidas no Contrato de Distribuição) previstas no Contrato de Distribuição e o recebimento, pela Securitizadora, de 1 (uma) via original assinada de cada um dos Documentos da Operação, conforme aplicável, o pagamento do Valor de Integralização das Debêntures será realizado no mesmo dia da efetiva integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores Profissionais.

AMORTIZAÇÃO

(xiv) Amortização dos CRI CDI: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures CDI ou de eventual resgate antecipado dos CRI CDI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI CDI será pago integralmente em uma única parcela, na Data de Vencimento das CRI CDI (“Data de Amortização das Debêntures CDI”).

(xv) Amortização dos CRI IPCA I: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou de eventual resgate antecipado dos CRI IPCA I, neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA I será pago integralmente em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI IPCA I (“Data de Amortização das Debêntures IPCA I”);

(xvi) Amortização dos CRI IPCA II: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures IPCA II ou de eventual resgate antecipado dos CRI IPCA II, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II será amortizado em 3 (três) parcelas consecutivas, no 8º (oitavo), 9º (nono) e no 10º (décimo) anos, inclusive, sendo (a) a primeira amortização devida em 15 de setembro de 2030, no valor correspondente a 33,3333% (trinta e três inteiros, três mil, trezentos e trinta e três décimos de milésimos por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II; (b) a segunda amortização devida em 15 de setembro de 2031, no valor correspondente a 50,0000% (cinquenta por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II; e (c) a última amortização na Data de Vencimento dos CRI IPCA II, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA II (cada uma, uma “Data de Amortização dos CRI IPCA II” e, em conjunto com Data de Amortização dos CRI CDI e Data de Amortização dos CRI IPCA I, a “Data de Amortização dos CRI”);

REMUNERAÇÃO

4.4 Pagamento da Remuneração dos CRI:

4.4.1 Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou de eventual resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga, semestralmente, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de março de 2023, e os demais pagamentos devidos nas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI, até a respectiva Data de Vencimento dos CRI, de acordo com a tabela constante do Anexo II a este Termo de

Securitização (cada uma dessas datas, uma “Data de Pagamento da Remuneração dos CRI”).

RESGATE ANTECIPADO

3.5 Resgate Antecipado dos CRI CDI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir de 14 de setembro de 2025 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures CDI, sendo vedado o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures CDI (“Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI”).

3.5.1 O Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI deverá ocorrer mediante publicação de comunicação dirigida à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI (“Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI”), com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis contados da data prevista para realização do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI (“Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI”).

3.5.2 Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI, a Securitizadora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração calculados pro rata temporis desde a data de início da rentabilidade ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, bem como Encargos Moratórios, se houver, acrescido de prêmio de resgate correspondente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Prêmio de Resgate das Debêntures CDI”), pelo prazo remanescente entre a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI e a Data de Vencimento, sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI a ser resgatado, conforme o caso, e acrescido da respectiva Remuneração, de acordo com a fórmula abaixo (“Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI”):

$$PU_{\text{prêmio}} = PU_{\text{debênture}} * \text{Prêmio} * \left(\frac{\text{Prazo Remanescente}}{252} \right)$$

Onde:

$PU_{\text{prêmio}}$ = valor unitário do prêmio a ser pago à Securitizadora no âmbito do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$PU_{\text{debênture}}$ = Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada pro rata temporis, desde a data de início da rentabilidade ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI, bem como Encargos Moratórios, se houver;

Prêmio = 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento); e

Prazo Remanescente = Quantidade de Dias Úteis da respectiva data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures CDI até a Data de Vencimento.

3.5.3 Na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI deverá constar: (i) a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI; (ii) que o pagamento corresponderá ao Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI acrescido do Prêmio de Resgate das Debêntures CDI; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI.

3.5.4 No caso de a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI coincidir com uma Data

de Pagamento da Remuneração, o Prêmio de Resgate das Debêntures CDI deverá ser calculado com base no Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI após o pagamento da respectiva Remuneração, ou seja, sem incidir sobre o valor da Remuneração eventualmente programados para a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI.

3.5.5 A data para realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI no âmbito desta Emissão deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

3.5.6 Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI, a Emissora deverá utilizar os recursos recebidos em razão do referido evento para realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI CDI, nos mesmos termos do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ("Resgate Antecipado dos CRI CDI"). Neste caso, a Emissora deverá informar aos titulares dos CRI CDI, com cópia à B3, na mesma data em que receber a Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures CDI a data em que o referido evento será realizado.

3.5.7 Os CRI CDI resgatados antecipadamente na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

3.5.8 Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI CDI.

3.6 Resgate Antecipado dos CRI IPCA I e IPCA II decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, (i) em relação às Debêntures IPCA I, a partir de 14 de setembro de 2026 (inclusive), e (ii) em relação às Debêntures IPCA II, a partir de 14 de setembro de 2028 (inclusive), observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, conseqüentemente, dos Titulares dos CRI, realizar Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA I e/ou das Debêntures IPCA II ("Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II").

3.6.1 O Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II deverá ocorrer mediante publicação de comunicação dirigida à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI ("Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II"), com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis contados da data prevista para realização do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II.

3.6.1 Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA, a Securitizadora fará jus ao pagamento do Valor Nominal de Resgate Antecipado Total das Debêntures IPCA, conforme abaixo calculado.

3.6.2 O valor a ser pago pela Devedora em relação a cada uma das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II, no âmbito do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II, será equivalente ao que for maior entre os valores indicados no item (i) e no item (ii) abaixo:

(i) Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I e/ou Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II, acrescido (a) da respectiva Remuneração das Debêntures IPCA I e/ou das Debêntures IPCA II, calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA I e/ou das Debêntures IPCA II imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA e/ou Debêntures IPCA II (exclusive); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes às Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II; ou

(ii) Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA I e/ou Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA II, acrescido: (a) da Remuneração das Debêntures IPCA I e/ou da Remuneração das Debêntures IPCA II, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com duration mais próxima à duration remanescente das Debêntures IPCA I e/ou das Debêntures IPCA II, conforme o caso, na data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA,

utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (www.anbima.com.br)

apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA, calculado conforme fórmula abaixo, e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures IPCA I e/ou às Debêntures IPCA II:

$$VP = \sum_{(k=1)}^n \left(\frac{VNEk}{FVPk} \times C \right)$$

Sendo:

“VP” = somatório do valor presente das parcelas de pagamento vincendas das Debêntures IPCA I e/ou das Debêntures IPCA II;

“C” = fator C acumulado desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA.

“VNEk” = valor unitário de cada um dos “k” valores futuros devidos das Debêntures IPCA I e/ou das Debêntures IPCA II, sendo o valor de cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Amortização e/ou da Remuneração, apurado na Primeira Data de Integralização das Debêntures;

“n” = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures IPCA I e/ou das Debêntures IPCA II, sendo “n” um número inteiro;

“FVPk” = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = \left\{ \left[(1 + TESOUROIPCA)^{\frac{nk}{252}} \right] \right\}$$

Sendo:

“TESOUROIPCA” = taxa interna de retorno da NTN-B, com duration mais próxima à duration remanescente das Debêntures IPCA I e/ou das Debêntures IPCA II;

“nk” = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

3.6.3 Na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II deverá constar: (i) a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA, que deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil; (ii) valor a ser pago referente ao Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA.

3.6.4 Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II, a Emissora deverá utilizar os recursos recebidos em razão do referido evento para realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI IPCA I e/ou do CRI IPCA II, conforme o caso, nos mesmos termos do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II, conforme aplicável ("Resgate Antecipado dos CRI IPCA I e/ou CRI IPCA II"). Neste caso, a Emissora deverá informar aos titulares dos CRI IPCA I e/ou do CRI IPCA II, conforme o caso, com cópia à B3, na mesma data em que receber a Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures IPCA I e/ou Debêntures IPCA II a data em que o referido evento será realizado.

3.6.5 Os CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI IPCA I e/ou CRI IPCA II serão obrigatoriamente cancelados.

3.6.6 Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI IPCA I e/ou CRI IPCA II.

PATRIMÔNIO SEPARADO

11 REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1 Na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430 e nos termos deste Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, nos termos do Anexo XII deste Termo de Securitização.

11.2 Os Créditos do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI, seja na Data de Vencimento dos CRI ou em virtude de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

11.2.1 O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado e será destinado exclusivamente, em sua integralidade, ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430.

11.3 Na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

11.4 A Securitizadora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais acessórios (se aplicável) dos CRI aos titulares dos CRI, observado que eventuais resultados financeiros pela administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários poderá ser utilizado a favor da Securitizadora na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários.

11.4.1 Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

(i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original ou eletrônica (pdf), será realizada pela Instituição Custodiante;

(ii) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão de responsabilidade da Emissora; e

(iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (a) o controle da evolução do saldo dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (b) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pela Devedora; e (c) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

11.5 A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

11.6 A Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

11.7 Não se aplica ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria.

11.8 Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares dos CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver, desde que mediante prévia e expressa deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia de Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 14 abaixo, a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

11.8.1 Na hipótese prevista na Cláusula 11.8 acima, os recursos captados estão sujeitos ao Regime Fiduciário dos CRI, e deverão integrar o Patrimônio Separado, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares dos CRI.

11.8.2 Na hipótese prevista na Cláusula 11.8 acima, este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

11.9 Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio

Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros

derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de

proteção patrimonial.

11.9.1 Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, referida na Cláusula 11.9 acima, estes deverão contar com o regime fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.

FIANÇA

(xxix) Garantias: não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.

(a) Garantia Fidejussória: Por sua vez, as Debêntures contam com a Fiança a ser constituída pela Garantidora com o objetivo de assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme

definido na Escritura de Emissão de Debêntures), em caráter irrevogável e irretratável, em favor da Emissora, em conformidade com o artigo 818 do Código Civil, obrigando-se solidariamente com a Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, como fiadora e principal pagadora responsável por 100% (cem por cento) das obrigações, principais e acessórias, da Devedora assumidas nos Documentos da Operação ("Fiança").

(b) A Fiança deverá ser honrada pela Garantidora em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento de notificação por escrito enviada pela Emissora. Tal notificação deverá ser emitida pela Emissora em até 1 (um) Dia Útil contado: (1) da verificação da falta de pagamento pela Devedora de qualquer valor devido em relação às Debêntures e as Obrigações Garantidas não sanado no respectivo prazo de cura; (2) da data do vencimento antecipado das Debêntures; ou (3) do vencimento final sem que as Obrigações Garantidas tenham sido quitadas. O pagamento deverá ser realizado de acordo com instruções recebidas da Emissora. Em nenhuma hipótese o inadimplemento de obrigação financeira da Devedora prevista na Escritura de Emissão de Debêntures será considerado inadimplemento da Garantidora, salvo após o exercício pela Devedora do procedimento previsto nesta Cláusula e a decorrência do prazo de pagamento pela Garantidora.

(c) A Garantidora expressamente renunciou aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 829, 830, 834, 836, 835, 837, 838, 839 e 844, parágrafo primeiro, todos do Código Civil, e artigos 130, 131 e 794 e parágrafos do Código de Processo Civil.

(d) A Garantidora não será liberada das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures em virtude de atos ou omissões que possam exonerá-las de suas obrigações ou afetá-las, incluindo, mas não se limitando a, em razão de: (1) qualquer alteração dos termos e condições das Debêntures acordados entre a Devedora e a Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (2) qualquer novação ou não exercício de qualquer direito, ação, privilégio e/ou garantia da Emissora contra a Devedora; e (3) qualquer objeção, oposição, limitação ou incapacidade da Devedora, inclusive seu pedido de recuperação extrajudicial, pedido de recuperação judicial, falência ou procedimentos de natureza similar.

(e) Nenhuma objeção ou oposição da Devedora poderá ser admitida ou invocada pela Garantidora com o objetivo de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Emissora.

(f) A Garantidora sub-rogar-se-á nos direitos de crédito da Emissora contra a Devedora, caso venha a honrar, total ou parcialmente, a Fiança objeto desta Cláusula, até o limite da parcela da dívida efetivamente por ela honrada, sendo certo que a Garantidora somente poderá realizar a cobrança, exigir, demandar ou receber qualquer valor que lhes seja devido pela Devedora, em razão de tal sub-rogação, após a quitação integral das Obrigações Garantidas.

(g) A Garantidora concordou e se obrigou a (1) somente após a integral liquidação das Obrigações Garantidas, realizar a cobrança da Devedora em decorrência de qualquer valor que tiverem honrado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e (2) caso receba qualquer valor da Devedora em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos da Fiança, das Debêntures e/ou da Escritura de Emissão de Debêntures antes da integral liquidação de todos os valores devidos à Emissora, repassar, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento, tal valor à Emissora.

(h) A Fiança foi prestada, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, pela Garantidora em caráter irrevogável e irretratável e vigorará até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, não sendo aplicável, portanto, o artigo 835 do Código Civil.

(i) A inobservância, pela Devedora, dos prazos para execução de quaisquer garantias constituídas em favor da Emissora desta Emissão não ensejará, sob hipótese alguma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista, podendo a Fiança ser executada e exigida pela Emissora, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

(j) Todos e quaisquer pagamentos realizados pela Garantidora em decorrência da Fiança serão efetuados fora do âmbito da B3 e de acordo com instruções recebidas da Emissora, sempre em conformidade com os termos e

procedimentos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures, livres e líquidos, sem a dedução de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais, devendo a Garantidora pagar as quantias adicionais que sejam necessárias para que a Emissora receba, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente à que teria sido recebida se tais valores não fossem devidos.

(k) Com base nas informações financeiras trimestrais relativas ao período de três meses encerrado em 30 de junho de 2022, o patrimônio líquido consolidado da Garantidora é de R\$ 24.249.498.000,00 (vinte e quatro bilhões, duzentos e quarenta e nove milhões, quatrocentos e noventa e oito mil reais), sendo certo que o referido patrimônio poderá ser afetado por outras obrigações, inclusive garantias reais ou fidejussórias, assumidas e/ou que venham a ser assumidas pela Garantidora perante terceiros.

(l) A Fiança foi devidamente consentida e outorgada de boa-fé pela Garantidora, nos termos das disposições legais aplicáveis.

(m) Para os fins de renúncia ao disposto no artigo 835 do Código Civil, a Garantidora declarou ter sido informada sobre os riscos decorrentes da prestação da presente Fiança, e declarou, ainda, ter aceitado os riscos com o intuito, dentre outros, de assegurar a Emissora incremento na segurança jurídica do negócio, de modo a beneficiar a Devedora e a Emissora, declarando-se solidariamente responsável pelo pagamento das Obrigações Garantidas até que as Debêntures tenham sido totalmente quitadas e/ou resgatas.

FUNDO DE DESPESA

15.6 FUNDO DE DESPESAS

15.6.1 Em garantia do pagamento das Despesas descritas acima, a Devedora se obriga a constituir e manter o Fundo de Despesas em montante inicial equivalente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), em favor da Emissora, o qual poderá ser utilizado para o pagamento das despesas vinculadas à emissão dos CRI. A Devedora autorizou a Emissora a reter na Conta do Patrimônio Separado o montante acima mencionado para a constituição do Fundo de Despesas referente aos CRI ("Fundo de Despesas").

15.6.2 Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser iguais ou inferiores a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), a Devedora deverá recompor o Valor do Fundo de Despesas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação encaminhada pela Emissora neste sentido. Caso a Devedora não efetue a recomposição do Fundo de Despesas, estas deverão ser arcadas com eventuais recursos disponíveis nos patrimônios separados dos CRI, devendo ser reembolsado pela Devedora à Emissora, para recomposição do Patrimônio Separado, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes. Caso os recursos dos patrimônios separados dos CRI não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da emissão dos CRI, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 15.1.3 acima, ou somente se a Emissora não efetuar tal pagamento com as penalidades previstas na Cláusula 15.1.3 acima, e os recursos dos patrimônios separados dos CRI não sejam suficientes, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da emissão dos CRI, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos nos patrimônios separados dos CRI.

FUNDO DE RESERVA

N/A

FUNDO DE OBRAS

N/A

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

NASP CD - Rua Alexandre Colares, nº 1.188, bairro Vila Anastácio, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05106-000 - Matrícula s nºs 3.619, 7.930, 133.252 e 133.300 - 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

NASP Administrativo - Rua Alexandre Colares, nº 1.188, bairro Vila Anastácio, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05106-000 - Matrícula s nºs 3.619, 7.930, 133.252 e 133.300 - 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

NASP Retrofit - Rua Alexandre Colares, nº 1.188, bairro Vila Anastácio, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05106-000 - Matrícula s nºs 3.619, 7.930, 133.252 e 133.300 - 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

Murici - BR 104, Km 54, bairro Cidade Alta, cidade de Murici, estado de Alagoas, CEP 57820-000 - Matrícula s nºs 3.734 e 3.767 - 1º Ofício de Registro Geral de Imóveis de Murici/AL

Itupeva - Rodovia Dom Gabriel P. Bueno Couto, nº 1.936, bairro Nova Era, cidade de Itupeva, estado de São Paulo, CEP 13295-000 - Matrícula nº 102.770 - 1º Ofício de Registro Imobiliário de Jundiaí/S P

DECLARAÇÃO DA EMISSORA



São Paulo, 19 de abril de 2023

À

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS

Rua Joaquim Floriano, 466 Bloco B, 1401, Itaim Bibi

São Paulo – SP

CEP 04534-002

Ref.: Declaração do Diretor de Relações com os Investidores

DECLARAÇÃO

Prezados Senhores,

A **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã nº 1.123, 21º andar, conjunto 125, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, na figura de seu Diretor de Relações com Investidores, atesta em relação a emissão descrita na tabela abaixo que:

- I. Permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização;
- II. Não tem conhecimento da ocorrência de evento de Inadimplemento não informado ao Agente Fiduciário;
- III. A Emissora está em dia com suas obrigações perante os investidores;
- IV. Que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora; e
- V. Que não houve atos que caracterizassem eventos de resgate antecipado.

EMISSOR	EMIÇÃO	SÉRIE	TÍTULO
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	54	1	CRI
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	54	2	CRI
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	54	3	CRI

Aproveitamos a oportunidade para renovar nossos protestos de elevado apreço e distinta consideração

Atenciosamente,

DocuSigned by:
Daniel Magalhães
701339A1D0E20344D

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Daniel Monteiro Coelho de Magalhães
Diretor de Relações com Investidores

COVENANTS

Esta emissão não possui covenants para o ano de 2022.

PAGAMENTOS PROGRAMADOS E EFETUADOS

PAGAMENTOS DA 1ª SÉRIE

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
15/03/2023	15/03/2023	Juros		Liquidado	R\$ 59,41055799	
15/09/2023	15/09/2023	Juros		Agendado	-	
15/03/2024	15/03/2024	Juros		Agendado	-	
16/09/2024	16/09/2024	Juros		Agendado	-	
17/03/2025	17/03/2025	Juros		Agendado	-	
15/09/2025	15/09/2025	Juros		Agendado	-	
16/03/2026	16/03/2026	Juros		Agendado	-	
15/09/2026	15/09/2026	Juros		Agendado	-	
15/03/2027	15/03/2027	Juros		Agendado	-	
15/09/2027	15/09/2027	Juros		Agendado	-	
15/09/2027	15/09/2027	Amortização Variável	100,0000%	Agendado	-	

PAGAMENTOS DA 2ª SÉRIE

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
15/03/2023	15/03/2023	Juros		Liquidado	R\$ 29,16837181	
15/09/2023	15/09/2023	Juros		Agendado	-	
15/03/2024	15/03/2024	Juros		Agendado	-	
16/09/2024	16/09/2024	Juros		Agendado	-	
17/03/2025	17/03/2025	Juros		Agendado	-	
15/09/2025	15/09/2025	Juros		Agendado	-	
16/03/2026	16/03/2026	Juros		Agendado	-	
15/09/2026	15/09/2026	Juros		Agendado	-	
15/03/2027	15/03/2027	Juros		Agendado	-	
15/09/2027	15/09/2027	Juros		Agendado	-	
15/03/2028	15/03/2028	Juros		Agendado	-	
15/09/2028	15/09/2028	Juros		Agendado	-	
15/03/2029	15/03/2029	Juros		Agendado	-	
17/09/2029	17/09/2029	Juros		Agendado	-	
17/09/2029	17/09/2029	Amortização Variável	100,0000%	Agendado	-	

PAGAMENTOS DA 3ª SÉRIE

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
15/03/2023	15/03/2023	Juros		Liquidado	R\$ 29,58922545	
15/09/2023	15/09/2023	Juros		Agendado	-	
15/03/2024	15/03/2024	Juros		Agendado	-	
16/09/2024	16/09/2024	Juros		Agendado	-	
17/03/2025	17/03/2025	Juros		Agendado	-	
15/09/2025	15/09/2025	Juros		Agendado	-	
16/03/2026	16/03/2026	Juros		Agendado	-	
15/09/2026	15/09/2026	Juros		Agendado	-	
15/03/2027	15/03/2027	Juros		Agendado	-	
15/09/2027	15/09/2027	Juros		Agendado	-	
15/03/2028	15/03/2028	Juros		Agendado	-	
15/09/2028	15/09/2028	Juros		Agendado	-	
15/03/2029	15/03/2029	Juros		Agendado	-	

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
17/09/2029	17/09/2029	Juros		Agendado	-	
15/03/2030	15/03/2030	Juros		Agendado	-	
16/09/2030	16/09/2030	Juros		Agendado	-	
16/09/2030	16/09/2030	Amortização Variável	33,3333%	Agendado	-	
17/03/2031	17/03/2031	Juros		Agendado	-	
15/09/2031	15/09/2031	Juros		Agendado	-	
15/09/2031	15/09/2031	Amortização Variável	50,0000%	Agendado	-	
15/03/2032	15/03/2032	Juros		Agendado	-	
15/09/2032	15/09/2032	Juros		Agendado	-	
15/09/2032	15/09/2032	Amortização Variável	100,0000%	Agendado	-	

RATING

Data da Súmula	01/03/2023	10/10/2022
Agência	S&P	S&P
Atual	brAAA	brAAA
Mínimo	NA	NA
Cláusula	6.4	6.4
Prazo	ANUAL	ANUAL
Status	OK	OK
Ref	EMISSÃO	EMISSÃO
Documento	TERMO DE SECURITIZACAO	TERMO DE SECURITIZACAO
Link	Visualizar	Visualizar

Para visualizar todos os rating [Clique aqui](#)

ASSEMBLEIAS DE INVESTIDORES

Não ocorreram assembleias de investidores no ano de 2022.

ADITAMENTOS

ESCRITURA DE EMISSAO DE CCI - 1º ADITAMENTO Realizado em 06/10/2022

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura Eletrônica	SAO PAULO	SAO PAULO	06/10/2022	Visualizar

ESCRITURA DE EMISSAO DE DEBENTURES - 1º ADITAMENTO Realizado em 06/10/2022

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
RTD Eletrônico	SAO PAULO	SAO PAULO	13/10/2022	Visualizar
Assinatura Eletrônica	SAO PAULO	SAO PAULO	06/10/2022	Visualizar
Junta Comercial	SAO PAULO	-	13/10/2022	Visualizar

TERMO DE SECURITIZACAO - 1º ADITAMENTO Realizado em 06/10/2022

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura Eletrônica	SAO PAULO	SAO PAULO	06/10/2022	Visualizar

TERMO DE SECURITIZACAO - 2º ADITAMENTO Realizado em 17/10/2022

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura Eletrônica	SAO PAULO	SAO PAULO	17/10/2022	Visualizar

PREÇOS UNITÁRIOS AO PAR - PU'S

Os valores disponíveis nos links abaixo refletem nossa interpretação da documentação da emissão, não implicando em aceitação de compromisso legal ou financeiro. Os PU's disponíveis nos links abaixo foram calculados ao par, isto é, na curva de atualização e remuneração estabelecida nos documentos da operação. Outros agentes do mercado financeiro poderão apresentar valores diferentes, dependendo da metodologia de cálculo aplicada. Em caso de dúvida de como os aqui apresentados foram apurados, solicitamos entrar em contato para maiores esclarecimentos com o spvalores@simplificpavarini.com.br.

Planilha

Baixar

Planilha de PU da 1ª Série

[Baixar](#)

Planilha de PU da 2ª Série

[Baixar](#)

Planilha de PU da 3ª Série

[Baixar](#)

EVENTOS SOCIETÁRIOS E ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

AGE Realizada em 03/03/2022 | [Visualizar](#)

AGE Realizada em 26/07/2022 | [Visualizar](#)

RCA Realizada em 30/03/2022 | [Visualizar](#)

RCA Realizada em 29/04/2022 | [Visualizar](#)

FATOS RELEVANTES

Não ocorreram Fatos Relevantes no ano de 2022.

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2022)

O Relatório da Administração, na íntegra, pode ser acessado e impresso através do link: [Visualizar](#)

NOTAS EXPLICATIVAS

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2022)

As Notas Explicativas, na íntegra, podem ser acessadas e impressas através do link: [Visualizar](#)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CONTROLADORA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO R\$ - MIL							
Controladora	ATIVO	31/12/2022	AV	31/12/2021	AV	31/12/2020	AV
1	Ativo Total	48,247	100.00%	50,152	100.00%	50,748	100.00%
1.01	Ativo Circulante	34,995	72.53%	15,115	30.14%	11,991	23.63%
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	4,661	9.66%	4,679	9.33%	6,013	11.85%
1.01.01.01	Caixa	1	0.00%	0	0.00%	1	0.00%
1.01.01.02	Bancos conta movimento	94	0.19%	60	0.12%	431	0.85%
1.01.01.03	Aplicações financeiras de liquidez imediata	4,566	9.46%	4,619	9.21%	5,581	11.00%
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.03	Contas a Receber	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.03.01	Clientes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.04	Estoques	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.05	Ativos Biológicos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.06	Tributos a Recuperar	2,820	5.84%	6,928	13.81%	2,766	5.45%
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	2,820	5.84%	6,928	13.81%	2,766	5.45%
1.01.06.01.01	Impostos e Contribuições a Recuperar ou Compensar	2,820	5.84%	6,928	13.81%	2,766	5.45%
1.01.07	Despesas Antecipadas	131	0.27%	86	0.17%	86	0.17%
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	27,383	56.76%	3,422	6.82%	3,126	6.16%
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.02	Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.03	Outros	27,383	56.76%	3,422	6.82%	3,126	6.16%
1.01.08.03.01	Recebíveis imobiliários com regime fiduciário	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.03.02	Recebíveis imobiliários em carteira própria	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.03.03	Ajuste a valor presente de recebíveis imobiliários em carteira própria	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.03.04	Saldo de operações com regime fiduciário pleno	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.03.05	(-) Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.03.06	Valores a receber de sociedades ligadas	0	0.00%	736	1.47%	652	1.28%
1.01.08.03.07	Adiantamentos Concedidos	14	0.03%	6	0.01%	1	0.00%
1.01.08.03.08	Devedores Diversos	2,233	4.63%	2,680	5.34%	1,014	2.00%
1.01.08.03.09	Impostos e contribuições a compensar	25,136	52.10%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.03.10	Créditos Tributários	0	0.00%	0	0.00%	1,459	2.87%
1.02	Ativo Não Circulante	13,252	27.47%	35,037	69.86%	38,757	76.37%
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	836	1.73%	1,342	2.68%	5,019	9.89%
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.04	Contas a Receber	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.04.01	Clientes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.05	Estoques	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.06	Ativos Biológicos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.07	Tributos Diferidos	0	0.00%	0	0.00%	3,298	6.50%
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	0.00%	0	0.00%	3,298	6.50%
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	836	1.73%	1,342	2.68%	1,721	3.39%
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	836	1.73%	1,342	2.68%	1,721	3.39%
1.02.01.09.03	Créditos com Controladores	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO R\$ - MIL							
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.10.01	Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.10.02	Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02	Investimentos	11,112	23.03%	32,301	64.41%	32,030	63.12%
1.02.02.01	Participações Societárias	11,112	23.03%	32,301	64.41%	32,030	63.12%
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	11,112	23.03%	32,286	64.38%	32,015	63.09%
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	0	0.00%	15	0.03%	15	0.03%
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.03	Imobilizado	1,304	2.70%	1,394	2.78%	1,708	3.37%
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	964	2.00%	838	1.67%	647	1.27%
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	340	0.70%	556	1.11%	1,061	2.09%
1.02.03.02.01	Direitos de Uso Imóveis - Alugados	340	0.70%	556	1.11%	1,061	2.09%
1.02.03.03	Imobilizado em Andamento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.04	Intangível	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.04.01	Intangíveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.04.01.01	Contrato de Concessão	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Controladora	PASSIVO	31/12/2022	AV	31/12/2021	AV	31/12/2020	AV
2	Passivo Total	48,247	100.00%	50,152	100.00%	50,748	100.00%
2.01	Passivo Circulante	9,005	18.66%	10,387	20.71%	10,002	19.71%
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.01.01	Obrigações Sociais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.02	Fornecedores	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.02.02	Fornecedores Estrangeiros	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.03	Obrigações Fiscais	4,681	9.70%	1,632	3.25%	641	1.26%
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	4,681	9.70%	1,632	3.25%	641	1.26%
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.03.01.02	Outros impostos e contribuições a recolher	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	773	1.60%	3,846	7.67%	5,730	11.29%
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	395	0.82%	3,481	6.94%	4,204	8.28%
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	395	0.82%	3,481	6.94%	4,204	8.28%
2.01.04.01.02	Em Moeda Estrangeira	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04.02	Debêntures	0	0.00%	0	0.00%	1,115	2.20%
2.01.04.02.01	Obrigações por Debêntures Emitidas	0	0.00%	0	0.00%	1,115	2.20%
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	378	0.78%	365	0.73%	411	0.81%
2.01.04.03.01	Arrendamentos a pagar - imóveis alugados	378	0.78%	365	0.73%	411	0.81%
2.01.05	Outras Obrigações	2,040	4.23%	4,335	8.64%	2,708	5.34%
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02	Outros	2,040	4.23%	4,335	8.64%	2,708	5.34%
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	64	0.13%	64	0.13%	64	0.13%
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02.03	Obrigações por Pagamentos Baseados em Ações	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02.04	Obrigações por emissão de CRI/CRA com regime fiduciário	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02.05	Credores diversos	1,976	4.10%	4,271	8.52%	2,644	5.21%
2.01.06	Provisões	1,511	3.13%	574	1.14%	923	1.82%
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01.03	Provisões para Benefícios a Empregados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.02	Outras Provisões	1,511	3.13%	574	1.14%	923	1.82%

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO R\$ - MIL							
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.02.02	Provisões para Reestruturação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.02.03	Provisões para Passivos Ambientais e de Desativação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.02.04	Outros Pagamentos a Efetuar	1,511	3.13%	574	1.14%	923	1.82%
2.01.07	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.07.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.07.02	Passivos sobre Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02	Passivo Não Circulante	10,414	21.58%	26,758	53.35%	37,138	73.18%
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	10,414	21.58%	5,525	11.02%	15,734	31.00%
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	10,414	21.58%	5,251	10.47%	5,239	10.32%
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	10,414	21.58%	5,251	10.47%	5,239	10.32%
2.02.01.01.02	Em Moeda Estrangeira	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.01.02	Debêntures	0	0.00%	0	0.00%	9,805	19.32%
2.02.01.02.01	Obrigações por Debêntures emitidas	0	0.00%	0	0.00%	9,805	19.32%
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	0	0.00%	274	0.55%	690	1.36%
2.02.01.03.01	Arrendamentos a pagar - Imóveis Alugados	0	0.00%	274	0.55%	690	1.36%
2.02.02	Outras Obrigações	0	0.00%	21,233	42.34%	21,404	42.18%
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0.00%	21,233	42.34%	20,364	40.13%
2.02.02.01.01	Débitos com Coligadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.01.02	Débitos com Controladas	0	0.00%	21,233	42.34%	20,364	40.13%
2.02.02.01.03	Débitos com Controladores	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.02	Outros	0	0.00%	0	0.00%	1,040	2.05%
2.02.02.02.01	Obrigações por Pagamentos Baseados em Ações	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0.00%	0	0.00%	1,040	2.05%
2.02.03	Tributos Diferidos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04	Provisões	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01.03	Provisões para Benefícios a Empregados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.02	Outras Provisões	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.02.02	Provisões para Reestruturação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.02.03	Provisões para Passivos Ambientais e de Desativação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.05	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.05.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.05.02	Passivos sobre Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06.01	Lucros a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06.03	Subvenções de Investimento a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03	Patrimônio Líquido	28,828	59.75%	13,007	25.94%	3,608	7.11%
2.03.01	Capital Social Realizado	35,537	73.66%	7,671	15.30%	7,671	15.12%
2.03.02	Reservas de Capital	0	0.00%	15,736	31.38%	0	0.00%
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.02	Reserva Especial de Ágio na Incorporação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.03	Alienação de Bônus de Subscrição	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.04	Opções Outorgadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0.00%	15,736	31.38%	0	0.00%
2.03.03	Reservas de Reavaliação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04	Reservas de Lucros	0	0.00%	1,175	2.34%	1,175	2.32%
2.03.04.01	Reserva Legal	0	0.00%	1,175	2.34%	1,175	2.32%
2.03.04.02	Reserva Estatutária	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.03	Reserva para Contingências	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO R\$ - MIL							
2.03.04.06	Reserva Especial para Dividendos Não Distribuídos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.07	Reserva de Incentivos Fiscais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-6,709	-13.91%	-11,575	-23.08%	-5,238	-10.32%
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.07	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Controladora	DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS	31/12/2022	AV	31/12/2021	AV	31/12/2020	AV
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	18,298	100.00%	22,006	100.00%	14,456	100.00%
3.01.01	Operações de crédito	18,311	100.07%	21,292	96.76%	14,212	98.31%
3.01.02	Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário e sem coobrigação	-13	-0.07%	714	3.24%	244	1.69%
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	0	0.00%	-166	-0.75%	-15	-0.10%
3.02.01	Despesa com emissão de CRI/CRA	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.02.02	Captação no mercado	0	0.00%	-166	-0.75%	-15	-0.10%
3.03	Resultado Bruto	18,298	100.00%	21,840	99.25%	14,441	99.90%
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-10,704	-58.50%	-20,940	-95.16%	-11,987	-82.92%
3.04.01	Despesas com Vendas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-26,761	-146.25%	-22,561	-102.52%	-15,152	-104.81%
3.04.02.01	Despesas com pessoal	-19,507	-106.61%	-8,032	-36.50%	-2,176	-15.05%
3.04.02.02	Outras despesas administrativas	-6,857	-37.47%	-11,964	-54.37%	-12,092	-83.65%
3.04.02.03	Despesas tributárias	-397	-2.17%	-2,565	-11.66%	-884	-6.12%
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	23,583	128.88%	2,323	10.56%	1,392	9.63%
3.04.04.02	Outras receitas operacionais	23,583	128.88%	2,323	10.56%	1,392	9.63%
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1,298	-7.09%	-1,056	-4.80%	-970	-6.71%
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-6,228	-34.04%	354	1.61%	2,743	18.97%
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	7,594	41.50%	900	4.09%	2,454	16.98%
3.06	Resultado Financeiro	-1,533	-8.38%	-2,479	-11.27%	-4,479	-30.98%
3.06.01	Receitas Financeiras	45	0.25%	473	2.15%	69	0.48%
3.06.01.01	Rendas de Títulos de Renda Fixa	45	0.25%	473	2.15%	69	0.48%
3.06.02	Despesas Financeiras	-1,578	-8.62%	-2,952	-13.41%	-4,548	-31.46%
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	6,061	33.12%	-1,579	-7.18%	-2,025	-14.01%
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-2,370	-12.95%	-4,758	-21.62%	1,601	11.07%
3.08.01	Corrente	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.08.02	Diferido	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	3,691	20.17%	-6,337	-28.80%	-424	-2.93%
3.1	Resultado Líquido de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.10.01	Lucro/Prejuízo Líquido das Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.10.02	Ganhos/Perdas Líquidas sobre Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	3,691	20.17%	-6,337	-28.80%	-424	-2.93%
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.99.01	Lucro Básico por Ação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.99.01.01	ON	0,01936	0.00%	-0,82608	-0.00%	-0,05527	-0.00%
3.99.02	Lucro Diluído por Ação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Controladora	FLUXO DE CAIXA	31/12/2022	AV	31/12/2021	AV	31/12/2020	AV
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-9,040		-5,058		-2,372	
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	12,534		-6,242		-4,408	
6.01.01.01	Lucro líquido Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	6,061		-1,579		-2,025	
6.01.01.02	Depreciação	245		449		360	
6.01.01.03	Resultado de participação em controlada	6,228		-354		-2,743	
6.01.01.04	Redução (Aumento) no Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0		-4,758		0	
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-21,574		1,184		2,036	
6.01.02.01	Redução (aumento) em títulos a valor justo por meio do resultado	0		0		0	
6.01.02.02	Redução em operações de crédito	0		0		288	
6.01.02.03	Redução (aumento) em outros créditos	-20,589		-781		-1,019	
6.01.02.04	Redução (aumento) em Despesas Antecipadas	-45		0		-70	

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO R\$ - MIL						
6.01.02.05	Aumento (Redução) em captação de recursos	0		0		0
6.01.02.06	Aumento (Redução) em outras obrigações	-940		1,965		2,837
6.01.03	Outros	0		0		0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-140		-210		-508
6.02.01	Adição do Imobilizado	-356		-294		-530
6.02.02	Adição em Investimento	0		0		0
6.02.03	Adição em contratos de arrendamento	216		0		-629
6.02.04	Dividendos Recebidos	0		84		651
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	9,162		3,934		7,149
6.03.01	Redução de Capital	0		0		0
6.03.02	Empréstimos	2,077		-10,762		7,149
6.03.03	Aumento de Capital	12,130		0		0
6.03.04	Contrato de mútuo com controladas	-5,045		0		0
6.03.05	Adiantamento para futuro aumento de capital	0		14,696		0
6.04	Varição Cambial s/ Caixa e Equivalentes	0		0		0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-18		-1,334		4,269
Controladora	INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS			31/12/2022		31/12/2021
	Liquidez Geral			184.52%		44.30%
	Liquidez Corrente			388.62%		145.52%
	Endividamento Total			67.36%		285.58%
	Endividamento Oneroso			38.81%		72.05%
	Margem Bruta			100.00%		99.25%
	Margem Líquida			20.17%		-28.80%
	Rentabilidade do Capital Próprio			14.68%		-32.76%
						31/12/2020
						36.08%
						119.89%
						1306.54%
						594.90%
						99.90%
						-2.93%
						-10.52%

CONSOLIDADA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO R\$ - MIL							
Consolidado	ATIVO	31/12/2022	AV	31/12/2021	AV	31/12/2020	AV
1	Ativo Total	55,073	100.00%	46,876	100.00%	43,778	100.00%
1.01	Ativo Circulante	26,411	47.96%	27,439	58.54%	25,637	58.56%
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	12,298	22.33%	8,797	18.77%	9,971	22.78%
1.01.01.01	Caixa	1	0.00%	0	0.00%	1	0.00%
1.01.01.02	Bancos conta movimento	107	0.19%	821	1.75%	573	1.31%
1.01.01.03	Aplicações financeiras de liquidez imediata	12,190	22.13%	7,976	17.02%	9,397	21.47%
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	0.00%	0	0.00%	83	0.19%
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	0.00%	0	0.00%	83	0.19%
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.03	Contas a Receber	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.03.01	Clientes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.04	Estoques	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.05	Ativos Biológicos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.06	Tributos a Recuperar	9,134	16.59%	12,105	25.82%	8,521	19.46%
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	9,134	16.59%	12,105	25.82%	8,521	19.46%
1.01.06.01.01	Impostos e Contribuições a Recuperar ou Compensar	9,134	16.59%	12,105	25.82%	8,521	19.46%
1.01.07	Despesas Antecipadas	131	0.24%	86	0.18%	86	0.20%
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	4,848	8.80%	6,451	13.76%	6,976	15.93%
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.02	Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.03	Outros	4,848	8.80%	6,451	13.76%	6,976	15.93%
1.01.08.03.01	Recebíveis imobiliários com regime fiduciário	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.03.02	Recebíveis imobiliários em carteira própria	122	0.22%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.03.03	Ajuste a valor presente de recebíveis imobiliários em carteira própria	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.03.04	Saldo de operações com regime fiduciário pleno	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.03.05	(-) Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.03.06	Adiantamentos Concedidos	450	0.82%	484	1.03%	437	1.00%

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO R\$ - MIL							
1.01.08.03.07	Devedores Diversos	3,706	6.73%	4,932	10.52%	3,622	8.27%
1.01.08.03.08	Imóveis Adjudicados	570	1.03%	569	1.21%	992	2.27%
1.01.08.03.09	Créditos Tributários	0	0.00%	466	0.99%	1,925	4.40%
1.01.08.03.10	Valores a receber de sociedade coligada	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02	Ativo Não Circulante	28,662	52.04%	19,437	41.46%	18,141	41.44%
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	27,306	49.58%	17,937	38.26%	16,264	37.15%
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.04	Contas a Receber	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.04.01	Clientes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.05	Estoques	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.06	Ativos Biológicos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.07	Tributos Diferidos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	2,011	3.65%	3,361	7.17%	2,824	6.45%
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09.03	Créditos com Controladas	2,011	3.65%	3,361	7.17%	2,824	6.45%
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	25,295	45.93%	14,576	31.09%	13,440	30.70%
1.02.01.10.01	Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.10.02	Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.10.03	Recebíveis imobiliários com regime fiduciário	0	0.00%	10,357	22.09%	9,868	22.54%
1.02.01.10.04	Recebíveis imobiliários em carteira própria	0	0.00%	0	0.00%	-5,221	-11.93%
1.02.01.10.05	Impostos e contribuições a compensar	25,136	45.64%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.10.06	Saldo de Operações com regime fiduciário pleno	0	0.00%	2,575	5.49%	3,822	8.73%
1.02.01.10.07	Créditos Tributários	159	0.29%	1,644	3.51%	4,971	11.36%
1.02.02	Investimentos	0	0.00%	15	0.03%	15	0.03%
1.02.02.01	Participações Societárias	0	0.00%	15	0.03%	15	0.03%
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	0	0.00%	15	0.03%	15	0.03%
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.03	Imobilizado	1,356	2.46%	1,485	3.17%	1,862	4.25%
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1,016	1.84%	929	1.98%	801	1.83%
1.02.03.01.01	Imobilizado de uso	4,781	8.68%	4,410	9.41%	4,113	9.40%
1.02.03.01.02	(-) Depreciação acumulada	-3,765	-6.84%	-3,481	-7.43%	-3,312	-7.57%
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	340	0.62%	556	1.19%	1,061	2.42%
1.02.03.02.01	Direitos de Uso sobre imóveis alugados	340	0.62%	556	1.19%	1,061	2.42%
1.02.03.03	Imobilizado em Andamento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.04	Intangível	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.04.01	Intangíveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.04.01.01	Contrato de Concessão	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.04.02	Goodwill	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Consolidado	PASSIVO	31/12/2022	AV	31/12/2021	AV	31/12/2020	AV
2	Passivo Total	55,073	100.00%	46,876	100.00%	43,778	100.00%
2.01	Passivo Circulante	12,652	22.97%	17,958	38.31%	13,528	30.90%
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.01.01	Obrigações Sociais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.02	Fornecedores	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.02.02	Fornecedores Estrangeiros	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.03	Obrigações Fiscais	4,706	8.55%	1,746	3.72%	1,019	2.33%
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	4,706	8.55%	1,746	3.72%	1,019	2.33%
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.03.01.03	Outros impostos e contribuições a recolher	4,706	8.55%	1,746	3.72%	1,019	2.33%

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO R\$ - MIL							
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	773	1.40%	3,846	8.20%	5,731	13.09%
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	395	0.72%	3,481	7.43%	4,205	9.61%
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	395	0.72%	3,481	7.43%	4,205	9.61%
2.01.04.01.02	Em Moeda Estrangeira	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04.02	Debêntures	0	0.00%	0	0.00%	1,115	2.55%
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	378	0.69%	365	0.78%	411	0.94%
2.01.05	Outras Obrigações	5,075	9.22%	11,618	24.78%	5,313	12.14%
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02	Outros	5,075	9.22%	11,618	24.78%	5,313	12.14%
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	102	0.19%	101	0.22%	102	0.23%
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02.03	Obrigações por Pagamentos Baseados em Ações	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02.04	Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02.05	Obrigações por operações vinculadas a cessão	0	0.00%	5,405	11.53%	0	0.00%
2.01.05.02.06	Credores diversos	4,540	8.24%	5,743	12.25%	4,434	10.13%
2.01.05.02.07	Obrigações na aquisição de recebíveis	433	0.79%	369	0.79%	777	1.77%
2.01.05.02.08	Obrigações vinculadas a cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06	Provisões	2,098	3.81%	748	1.60%	1,465	3.35%
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	467	0.85%	71	0.15%	0	0.00%
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01.03	Provisões para Benefícios a Empregados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	467	0.85%	71	0.15%	0	0.00%
2.01.06.02	Outras Provisões	1,631	2.96%	677	1.44%	1,465	3.35%
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.02.02	Provisões para Reestruturação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.02.03	Provisões para Passivos Ambientais e de Desativação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.02.04	Provisões para pagamentos a efetuar	1,631	2.96%	677	1.44%	1,465	3.35%
2.01.07	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.07.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.07.02	Passivos sobre Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02	Passivo Não Circulante	13,593	24.68%	15,911	33.94%	26,642	60.86%
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	10,414	18.91%	5,525	11.79%	15,734	35.94%
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	10,414	18.91%	5,251	11.20%	5,239	11.97%
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	10,414	18.91%	5,251	11.20%	5,239	11.97%
2.02.01.01.02	Em Moeda Estrangeira	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.01.02	Debêntures	0	0.00%	0	0.00%	9,805	22.40%
2.02.01.02.01	Obrigações por debêntures emitidas	0	0.00%	0	0.00%	9,805	22.40%
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	0	0.00%	274	0.58%	690	1.58%
2.02.01.03.01	Arrendamentos a pagar - imóveis alugados	0	0.00%	274	0.58%	690	1.58%
2.02.02	Outras Obrigações	3,179	5.77%	10,386	22.16%	10,908	24.92%
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0.00%	29	0.06%	0	0.00%
2.02.02.01.01	Débitos com Coligadas	0	0.00%	29	0.06%	0	0.00%
2.02.02.01.03	Débitos com Controladores	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.02	Outros	3,179	5.77%	10,357	22.09%	10,908	24.92%
2.02.02.02.01	Obrigações por Pagamentos Baseados em Ações	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0.00%	0	0.00%	1,040	2.38%
2.02.02.02.03	Obrigações por emissão de CRI/CRA com regime fiduciário	3,179	5.77%	10,357	22.09%	9,868	22.54%
2.02.03	Tributos Diferidos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04	Provisões	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO R\$ - MIL							
2.02.04.01.03	Provisões para Benefícios a Empregados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.02	Outras Provisões	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.02.02	Provisões para Reestruturação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.02.03	Provisões para Passivos Ambientais e de Desativação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.05	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.05.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.05.02	Passivos sobre Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06.01	Lucros a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06.03	Subvenções de Investimento a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	28,828	52.35%	13,007	27.75%	3,608	8.24%
2.03.01	Capital Social Realizado	35,537	64.53%	7,671	16.36%	7,671	17.52%
2.03.02	Reservas de Capital	0	0.00%	15,736	33.57%	0	0.00%
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.02	Reserva Especial de Ágio na Incorporação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.03	Alienação de Bônus de Subscrição	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.04	Opções Outorgadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0.00%	15,736	33.57%	0	0.00%
2.03.03	Reservas de Reavaliação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04	Reservas de Lucros	0	0.00%	1,175	2.51%	1,175	2.68%
2.03.04.01	Reserva Legal	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.02	Reserva Estatutária	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.03	Reserva para Contingências	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.06	Reserva Especial para Dividendos Não Distribuídos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.07	Reserva de Incentivos Fiscais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-6,709	-12.18%	-11,575	-24.69%	-5,238	-11.96%
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.07	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Consolidado	DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS	31/12/2022	AV	31/12/2021	AV	31/12/2020	AV
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	20,094	100.00%	25,836	100.00%	20,535	100.00%
3.01.01	Operações de crédito	21,305	106.03%	24,157	93.50%	16,196	78.87%
3.01.02	Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário e sem coobrigação	-1,211	-6.03%	1,679	6.50%	4,339	21.13%
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-3,569	-17.76%	-1,753	-6.79%	-498	-2.43%
3.02.01	Despesa com emissão de CRI/CRA	-3,569	-17.76%	-1,753	-6.79%	-498	-2.43%
3.03	Resultado Bruto	16,525	82.24%	24,083	93.21%	20,037	97.57%
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-13,465	-67.01%	-23,125	-89.51%	-15,516	-75.56%
3.04.01	Despesas com Vendas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-29,976	-149.18%	-24,621	-95.30%	-19,853	-96.68%
3.04.02.01	Despesas com pessoal	-19,507	-97.08%	-8,728	-33.78%	-4,747	-23.12%
3.04.02.02	Demais despesas administrativas	-9,949	-49.51%	-13,172	-50.98%	-14,080	-68.57%
3.04.02.03	Despesas tributárias	-520	-2.59%	-2,721	-10.53%	-1,026	-5.00%
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	24,576	122.31%	2,838	10.98%	5,431	26.45%
3.04.04.02	Outras receitas operacionais	24,576	122.31%	2,838	10.98%	5,431	26.45%
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-8,065	-40.14%	-1,342	-5.19%	-1,094	-5.33%
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	3,060	15.23%	958	3.71%	4,521	22.02%
3.06	Resultado Financeiro	4,963	24.70%	-2,405	-9.31%	-5,178	-25.22%
3.06.01	Receitas Financeiras	6,541	32.55%	547	2.12%	140	0.68%
3.06.01.01	Rendas com Títulos de Renda Fixa	6,541	32.55%	547	2.12%	140	0.68%

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO R\$ - MIL							
3.06.02	Despesas Financeiras	-1,578	-7.85%	-2,952	-11.43%	-5,318	-25.90%
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	8,023	39.93%	-1,447	-5.60%	-657	-3.20%
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	0.00%	-4,890	-18.93%	233	1.13%
3.08.01	Corrente	0	0.00%	-132	-0.51%	-189	-0.92%
3.08.02	Diferido	0	0.00%	-4,758	-18.42%	422	2.06%
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	8,023	39.93%	-6,337	-24.53%	-424	-2.06%
3.1	Resultado Líquido de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.10.01	Lucro/Prejuízo Líquido das Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.10.02	Ganhos/Perdas Líquidas sobre Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	8,023	39.93%	-6,337	-24.53%	-424	-2.06%
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	3,691	18.37%	-6,337	-24.53%	-424	-2.06%
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.99.01	Lucro Básico por Ação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.99.01.01	ON	0,01936	0.00%	-0,82608	-0.00%	-0,05527	-0.00%
3.99.02	Lucro Diluído por Ação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Consolidado	FLUXO DE CAIXA	31/12/2022	AV	31/12/2021	AV	31/12/2020	AV
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-10,551		-4,814		-9,253	
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	6,767		-5,736		-468	
6.01.01.01	Lucro líquido Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	8,023		-1,447		-657	
6.01.01.02	Provisões para demandas judiciais	396		-71		0	
6.01.01.03	Crédito Tributário	-1,951		-4,758		-262	
6.01.01.04	Depreciação	284		540		451	
6.01.01.05	Baixa de outros investimentos	15		0		0	
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-17,318		922		-8,785	
6.01.02.02	Redução (aumento) em títulos a valor justo por meio do resultado	0		83		4,036	
6.01.02.08	Redução (aumento) em operações de crédito	12,810		-4,463		3,049	
6.01.02.13	Redução (aumento) em outros créditos	-17,605		-1,221		-16,761	
6.01.02.14	Redução (aumento) em Despesas Antecipadas	-45		0		-70	
6.01.02.16	Aumento (Redução) em captação de recursos	-7,178		488		0	
6.01.02.17	Aumento (Redução) em outras obrigações	-5,300		6,035		961	
6.01.03	Outros	0		0		0	
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-155		-294		447	
6.02.01	Adições ao imobilizado	-371		-294		1,076	
6.02.02	Adição em Investimentos	0		0		0	
6.02.03	Adição em contratos de arrendamento	216		0		-629	
6.02.04	Dividendos Recebidos	0		0		0	
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	14,207		3,934		13,054	
6.03.01	Redução de Capital	0		0		0	
6.03.02	Empréstimos	2,077		-10,762		13,054	
6.03.03	Aumento de Capital	12,130		0		0	
6.03.04	Juros sobre capital próprio pagos	0		0		0	
6.03.05	Adiantamento para futuro aumento de capital	0		14,696		0	
6.04	Varição Cambial s/ Caixa e Equivalentes	0		0		0	
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	3,501		-1,174		4,248	
Consolidado	INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS		31/12/2022		31/12/2021		31/12/2020
	Liquidez Geral		204.68%		133.98%		104.31%
	Liquidez Corrente		208.75%		152.80%		189.51%
	Endividamento Total		91.04%		260.39%		1113.36%
	Endividamento Oneroso		38.81%		72.05%		594.93%
	Margem Bruta		82.24%		93.21%		97.57%
	Margem Líquida		39.93%		-24.53%		-2.06%
	Rentabilidade do Capital Próprio		38.56%		-32.76%		-10.52%

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2022)

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE - SEM RESSALVA

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS Aos Acionistas e Administradores da Virgo Companhia de Securitização São Paulo – SP Opinião Examinamos as demonstrações financeiras da Virgo Companhia de Securitização (“Companhia”), individuais e consolidadas, identificadas como controladora e consolidado, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações dos resultados, dos resultados abrangentes, das mutações do patrimônio líquido e de seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual e consolidada da Virgo Companhia de Securitização em 31 de dezembro de 2022 e o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Base para opinião Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação a Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. Ênfase Partes relacionadas Conforme descrito nas Notas Explicativas nos 1 e 19 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Companhia mantém operações e transações com partes relacionadas. Caso estas operações fossem realizadas com terceiros ou partes independentes, os resultados alcançados poderiam, eventualmente, ser diferentes. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto. Principais assuntos de auditoria Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Receita da prestação de serviço Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 3 (a) e 15.1, a Companhia mensura e reconhece suas receitas em decorrência da prestação de serviços relacionados a estruturação e administração das operações de securitizações, as quais são definidas e previstas nos termos de securitização, considerando ainda a determinação de cada operação de securitização e o efetivo cumprimento de performance na prestação de serviço. Devido a relevância destas operações descritas e dos assuntos tratados, consideramos como sendo um assunto significativo de auditoria. Como nossa auditoria tratou o assunto Nossos procedimentos de auditoria incluíram o entendimento dos controles internos existentes voltados para o acompanhamento, apuração e registro da receita, tendo ainda realizado: ? Testes, com base em amostras, de recálculo dos valores apropriados como receitas; ? Inspeção dos documentos comprobatórios das transações que originaram as receitas reconhecidas no resultado; ? Verificação dos respectivos comprovantes de seus recebimentos; ? Adequadas divulgações em notas explicativas incluídas no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas para determinação e reconhecimento das receitas e contas a receber registrados pela Companhia. Outros assuntos Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior As demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentadas para fins de comparação, foram auditadas por outros auditores independentes, cujo relatório de auditoria foi emitido em 29 de março de 2022, sem modificação. Os valores correspondentes às Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foram submetidos aos mesmos procedimentos de auditoria daqueles auditores independentes e, com base em seu exame, emitiram relatório sem

modificação. Demonstração do Valor Adicionado (DVA) As Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentada como informação suplementar, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia, individuais e consolidadas. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado individual e consolidada foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito. Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso: ? Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais; ? Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas; ? Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração; ? Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos

que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional; ? Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. ? Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria. Comunicamo-nos com os responsáveis pela Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos. Fornecemos também, aos responsáveis pela governança, declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público. São Paulo, 31 de março de 2023. BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda. CRC 2 SP 013846/O-1 Paulo Sérgio Barbosa Contador CRC 1 SP 120359/O-8

VENCIMENTO ANTECIPADO

Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.

DECLARAÇÃO

A Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda declara que (i) (a) se encontra plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da 1ª Série / 2ª Série / 3ª Série a que se refere este relatório e que inexistem situações de conflito de interesses que impeçam a continuidade do exercício da função (ii) a emissora manteve atualizadas as informações periódicas junto ao agente fiduciário durante o período a que se refere este relatório e não tem conhecimento de eventual omissão ou inconsistência 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; (iv) não foram identificadas alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares dos valores mobiliários objeto deste relatório; e para fins do disposto na Resolução Comissão de Valores Mobiliários nº 17/2021, na data de elaboração do presente relatório, a Simplific Pavarini, com base no organograma societário enviado pela emissora, identificou que presta/prestou serviços de agente fiduciário na(s) emissão(ões) descrita(s) abaixo:

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRA
Número da emissão:	101
Número da série:	UNICA
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 61.750.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	61.750
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia envolvidas:	Aval,Fundo de Despesas,Fundo de Reserva
Data de emissão:	21/02/2022
Data de vencimento:	20/04/2028
Taxa de Juros:	DI+ 2,00% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRA
Número da emissão:	102
Número da série:	UNICA
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 12.750.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	12.750
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia envolvidas:	Aval,Fundo de Despesas,Fundo de Reserva
Data de emissão:	21/02/2022
Data de vencimento:	23/06/2028

Taxa de Juros:	DI+ 2,75% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRA
Número da emissão:	103
Número da série:	UNICA
Status:	RESGATADA
Data do Resgate:	26/08/2022
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 12.750.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	12.750
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia envolvidas:	Aval,Fundo de Despesas,Fundo de Reserva
Data de emissão:	21/02/2022
Data de vencimento:	23/06/2028
Taxa de Juros:	DI+ 2,75% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRA
Número da emissão:	104
Número da série:	UNICA
Status:	RESGATADA
Data do Resgate:	26/08/2022
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 12.750.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	12.750
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia envolvidas:	Aval,Fundo de Despesas,Fundo de Reserva
Data de emissão:	21/01/2022
Data de vencimento:	23/06/2028
Taxa de Juros:	DI+ 2,75% a.a.

Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRA
Número da emissão:	107
Número da série:	UNICA
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 76.285.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	76.285
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	-
Garantia envolvidas:	Aval,Fundo de Reserva
Data de emissão:	11/03/2022
Data de vencimento:	20/03/2028
Taxa de Juros:	DI+ 1,50% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRA
Número da emissão:	108
Número da série:	UNICA
Status:	RESGATADA
Data do Resgate:	27/07/2022
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 8.500.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	8.500
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	-
Garantia envolvidas:	Aval,Fundo de Reserva
Data de emissão:	11/03/2022
Data de vencimento:	18/07/2028
Taxa de Juros:	DI+ 3,36% a.a.

Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRA
Número da emissão:	109
Número da série:	UNICA
Status:	RESGATADA
Data do Resgate:	27/07/2022
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 8.500.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	8.500
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	-
Garantia envolvidas:	Aval,Fundo de Reserva
Data de emissão:	11/03/2022
Data de vencimento:	18/07/2028
Taxa de Juros:	DI+ 3,36% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRA
Número da emissão:	28
Número da série:	1
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 1.650.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	442.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	15/04/2021
Data de vencimento:	17/04/2028
Taxa de Juros:	IPCA + 4,9072%

Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRA
Número da emissão:	28
Número da série:	2
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 1.650.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	1.208.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	15/04/2021
Data de vencimento:	15/04/2031
Taxa de Juros:	IPCA + 5,1323%
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRA
Número da emissão:	32
Número da série:	UNICA
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 253.636.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	253.636
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Fiança
Data de emissão:	22/03/2021
Data de vencimento:	16/03/2026
Taxa de Juros:	IPCA + 5,0097% a.a.

Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	33
Número da série:	1
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 60.190.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	57.190
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	16/08/2022
Data de vencimento:	15/08/2034
Taxa de Juros:	IPCA + 11,7687% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	33
Número da série:	2
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 60.190.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	3.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	16/08/2022
Data de vencimento:	15/08/2034
Taxa de Juros:	IPCA + 15,6109% a.a.

Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	37
Número da série:	UNICA
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 55.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	55.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fiança
Data de emissão:	08/12/2022
Data de vencimento:	29/07/2036
Taxa de Juros:	IPCA + 7,77% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4
Número da série:	131
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 65.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	65.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel
Data de emissão:	26/01/2021
Data de vencimento:	26/01/2026
Taxa de Juros:	DI+ 4,00% a.a.

Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4
Número da série:	142
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 144.582.700,35
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	144.582
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel,Fundo de Despesas,Fundo de Reserva
Data de emissão:	19/11/2020
Data de vencimento:	15/12/2027
Taxa de Juros:	IPCA + 5,50% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4
Número da série:	155
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 205.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	41.775
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	23/12/2020
Data de vencimento:	16/12/2030
Taxa de Juros:	DI+ 1,30% a.a.

Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4
Número da série:	156
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 205.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	163.225
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	23/12/2020
Data de vencimento:	16/12/2030
Taxa de Juros:	IPCA + 3,90%
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4
Número da série:	204
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 48.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	15.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel,Aval,Fundo de Despesas
Data de emissão:	17/03/2021
Data de vencimento:	25/03/2031
Taxa de Juros:	IPCA + 7,80% a.a.

Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4
Número da série:	205
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 48.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	3.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel,Aval,Fundo de Despesas
Data de emissão:	17/03/2021
Data de vencimento:	26/03/2029
Taxa de Juros:	IPCA + 7,80% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4
Número da série:	206
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 48.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	15.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel,Aval,Fundo de Despesas
Data de emissão:	17/03/2021
Data de vencimento:	27/03/2028
Taxa de Juros:	IPCA + 7,80% a.a.

Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4
Número da série:	207
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 48.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	15.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel,Aval,Fundo de Despesas
Data de emissão:	17/03/2021
Data de vencimento:	25/03/2030
Taxa de Juros:	IPCA + 7,80% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4
Número da série:	229
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 82.500.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	82.500
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Fiança
Data de emissão:	22/03/2021
Data de vencimento:	20/03/2028
Taxa de Juros:	IPCA + 6,25% a.a.

Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4
Número da série:	230
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 82.500.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	82.500
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Fiança
Data de emissão:	22/03/2021
Data de vencimento:	20/03/2028
Taxa de Juros:	IPCA + 6,25% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4
Número da série:	250
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 80.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	80.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel,Aval,Fundo de Despesas,Fundo de Reserva
Data de emissão:	08/07/2021
Data de vencimento:	24/12/2024
Taxa de Juros:	DI+ 5,00% a.a.

Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4
Número da série:	277
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 100.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	100.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel
Data de emissão:	21/06/2021
Data de vencimento:	16/06/2031
Taxa de Juros:	IPCA + 6,50% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4
Número da série:	295
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 38.500.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	10.589
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, Fiança, Fundo de Despesas
Data de emissão:	15/07/2021
Data de vencimento:	29/07/2036
Taxa de Juros:	IPCA + 8,50% a.a.

Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4
Número da série:	296
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 38.500.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	10.725
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito,Fiança,Fundo de Despesas
Data de emissão:	15/07/2021
Data de vencimento:	29/07/2036
Taxa de Juros:	IPCA + 9,00% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4
Número da série:	297
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 38.500.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	6.125
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito,Fiança,Fundo de Despesas
Data de emissão:	15/07/2021
Data de vencimento:	29/07/2036
Taxa de Juros:	IPCA + 9,00% a.a.

Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4
Número da série:	298
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 38.500.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	11.061
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito,Fiança,Fundo de Despesas
Data de emissão:	15/07/2021
Data de vencimento:	29/07/2036
Taxa de Juros:	IPCA + 8,50% a.a desde a data da 1ª integralização até 24/06/2022 (inclusive) e 9,0% a.a. desde 24/06/2022 (exclusive) até o vencimento
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4
Número da série:	348
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 33.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	20.150
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel,Fiança,Fundo de Reserva
Data de emissão:	19/08/2021
Data de vencimento:	16/09/2024
Taxa de Juros:	IPCA + 8,80% a.a.

Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4
Número da série:	349
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 33.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	6.450
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Fundo de Reserva
Data de emissão:	19/08/2021
Data de vencimento:	16/09/2024
Taxa de Juros:	IPCA + 8,80% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4
Número da série:	350
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 33.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	6.400
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Fundo de Reserva
Data de emissão:	19/08/2021
Data de vencimento:	16/09/2024
Taxa de Juros:	IPCA + 8,80% a.a.

Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4
Número da série:	390
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 56.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	56.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Fiança
Data de emissão:	03/12/2021
Data de vencimento:	18/11/2031
Taxa de Juros:	IPCA + 7,70% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4
Número da série:	50
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 11.700.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	11.700
Forma:	ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel,Aval,Hipoteca
Data de emissão:	18/10/2019
Data de vencimento:	13/09/2023
Taxa de Juros:	IPCA + + 11,00% a.a.

Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4
Número da série:	90
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 67.509.300,79
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	70.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	10/09/2020
Data de vencimento:	03/10/2030
Taxa de Juros:	IPCA + 4,50% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4
Número da série:	92
Status:	VENCIDA ANTECIPADAMENTE
Data do Vencimento Antecipado:	30/12/2022
Situação da emissora:	INADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 54.500.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	54.500
Forma:	ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel
Data de emissão:	18/02/2020
Data de vencimento:	19/11/2031
Taxa de Juros:	IPCA + 7,50% a.a.

Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4
Número da série:	93
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 56.844.762,19
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	56.844
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
Data de emissão:	30/06/2020
Data de vencimento:	05/07/2045
Taxa de Juros:	IPCA + 5,00% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4
Número da série:	99
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 136.354.166,534
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	136.354
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
Data de emissão:	18/01/2021
Data de vencimento:	06/01/2039
Taxa de Juros:	IPCA + + 5,25% a.a.

Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRA
Número da emissão:	52
Número da série:	1
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 50.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	16.500
Forma:	ESCRITURAL
Espécie:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	26/11/2021
Data de vencimento:	29/06/2027
Taxa de Juros:	DI+ 5,0000% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRA
Número da emissão:	52
Número da série:	2
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 50.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	16.500
Forma:	ESCRITURAL
Espécie:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	26/11/2021
Data de vencimento:	29/06/2027
Taxa de Juros:	DI+ 5,0000% a. a.

Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRA
Número da emissão:	52
Número da série:	3
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 50.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	17.000
Forma:	ESCRITURAL
Espécie:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	26/11/2021
Data de vencimento:	29/06/2027
Taxa de Juros:	DI+ 5,0000% a. a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	52
Número da série:	UNICA
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 108.100.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	108.100
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	-
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	03/10/2022
Data de vencimento:	27/07/2035
Taxa de Juros:	IPCA + 8,00% a.a.

Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRA
Número da emissão:	59
Número da série:	1
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 1.148.844.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	522.802
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	15/12/2021
Data de vencimento:	15/12/2031
Taxa de Juros:	IPCA + 5,8673% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRA
Número da emissão:	59
Número da série:	2
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 1.148.844.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	626.042
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	15/12/2021
Data de vencimento:	15/12/2036
Taxa de Juros:	IPCA + 6,1977% a.a.

Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRA
Número da emissão:	79
Número da série:	1
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 50.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	30.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	03/02/2022
Data de vencimento:	30/07/2025
Taxa de Juros:	DI+ 5,85% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRA
Número da emissão:	79
Número da série:	2
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 50.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	10.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	03/02/2022
Data de vencimento:	30/07/2025
Taxa de Juros:	DI+ 5,85% a.a.

Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRA
Número da emissão:	79
Número da série:	3
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 50.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	10.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	03/02/2022
Data de vencimento:	30/07/2025
Taxa de Juros:	DI+ 5,85% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRA
Número da emissão:	86
Número da série:	1
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 50.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	16.500
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	28/12/2021
Data de vencimento:	30/12/2025
Taxa de Juros:	DI+ 4,50% a.a.

Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRA
Número da emissão:	86
Número da série:	2
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 50.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	16.500
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	17/12/2021
Data de vencimento:	30/12/2025
Taxa de Juros:	DI+ 4,50% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRA
Número da emissão:	86
Número da série:	3
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 50.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	17.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	17/12/2021
Data de vencimento:	30/12/2025
Taxa de Juros:	DI+ 4,50% a.a.

Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRA
Número da emissão:	98
Número da série:	1
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 1.200.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	64.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	15/04/2022
Data de vencimento:	15/04/2027
Taxa de Juros:	DOLAR 3,53% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRA
Número da emissão:	98
Número da série:	2
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 1.200.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	511.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	15/04/2022
Data de vencimento:	15/04/2032
Taxa de Juros:	IPCA + 5,9626% a.a.

Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Valores mobiliários emitidos:	CRA
Número da emissão:	98
Número da série:	3
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 1.200.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	625.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	15/04/2022
Data de vencimento:	15/04/2037
Taxa de Juros:	IPCA + 6,0953% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4
Número da série:	124
Status:	RESGATADA
Data do Resgate:	04/01/2022
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 14.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	1
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	17/12/2014
Data de vencimento:	02/02/2022
Taxa de Juros:	%DI 100,00% + 3,60% a.a.

Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4
Número da série:	125
Status:	RESGATADA
Data do Resgate:	04/01/2022
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 14.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	1
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	GARANTIA REAL
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	17/12/2014
Data de vencimento:	02/02/2022
Taxa de Juros:	%DI 100,00% + 3,60% a.a.
Vencimento Antecipado:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.
Nota:	

As informações contidas no presente relatório estão baseadas exclusivamente na documentação recebida pelo Agente Fiduciário nos termos dos Instrumentos da operação, incluindo documentação fornecida pela Emissora.

As informações contidas neste relatório não representam uma recomendação de investimento, uma 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.

Rio de Janeiro, Abril de 2023

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Agente Fiduciário