Relatório Anual do Agente Fiduciário 2022

planner

Virgo Companhia de Securitização

4ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários

planner

1. Características da Emissão

PARTICIPANTES	
EMISSORA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
DEVEDORA	MOGNO RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
COORDENADOR(ES)	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
ESCRITURADOR	OLIVEIRA TRUST DTVM S/A
LIQUIDANTE	OLIVEIRA TRUST DTVM S/A
CUSTODIANTE	PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO	
DATA EMISSÃO	18/04/2022
DATA INTEGRALIZAÇÃO	27/04/2022
DATA VENCIMENTO	26/03/2037
VOLUME TOTAL NA DATA DE EMISSÃO	85.000.000,00
QUANTIDADE	85.000
EMISSÃO	4
SÉRIES	497
CLASSE	N/A
FORMA	ESCRITURAL
ESPÉCIE	N/A

CARACTERÍSTICAS DA(S) SÉRIE(S)	
CÓDIGO DO ATIVO	22D0463220
CÓDIGO DO ISIN	BRIMWLCRIC08
SÉRIE	497
DATA EMISSÃO	18/04/2022
DATA INTEGRALIZAÇÃO	27/04/2022
DATA VENCIMENTO	26/03/2037
VOLUME TOTAL NA DATA DE EMISSÃO	85.000.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO NA DATA DE EMISSÃO	1.000,00
PREÇO UNITÁRIO [1]	1.007,64236752
DISTRIBUIÇÃO / REGISTRO CVM	DISPENSA ICVM 476/09
REMUNERAÇÃO ATUAL	IPCA + 7% DC

[1] no último dia útil do ano

2. Posição de ativos em 30/12/2022

EMITIDOS	EM TESOURARIA	CANCELADOS / NÃO INTEGRALIZADOS	CONVERTIDOS	RESGATADOS	EM CIRCULAÇÃO
85.000	0	0	0	0	85.000

3. Destinação dos Recursos

O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores Profissionais será utilizado, pela Emissora, para pagamento do Preço de Aquisição decorrente da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários à Emissora.

4. Relatório de Rating

Não aplicável de acordo com os instrumentos da Emissão.

5. Pagamentos Efetuados em 2022 (Valores Unitários)

DATA DO PAGAMENTO	JUROS	AMORTIZAÇÃO ORDINÁRIA	AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA	PRÊMIO
20/05/2022	4,33199200	3,20799999	0,00000000	0,00000000
20/06/2022	5,63600650	3,22561891	0,00000000	0,00000000
20/07/2022	5,61776838	3,24399423	0,00000000	0,00000000
20/08/2022	5,59942637	3,26212194	0,00000000	0,00000000
20/09/2022	5,58098186	3,28098832	0,00000000	0,00000000
20/10/2022	5,56243067	3,29959569	0,00000000	0,00000000
20/11/2022	5,54377428	3,07184284	0,00000000	0,00000000
20/12/2022	**5,52640564**	**3,37498926**	0,00000000	0,00000000

** Os valores informados acima referentes a 20/12/2022, divergem dos valores calculados por este Agente Fiduciário, motivo pelo qual estamos avaliando junto à Securitizadora.

6. Índices e Limites Financeiros

Não aplicável de acordo com os instrumentos da Emissão.

7. Garantias

GARANTIA	CONSTITUIÇÃO	EXEQUIBILIDADE	SUFICIÊNCIA	VALOR
Regime Fiduciário e Patrimônio Separado	Não	Não	Não	R$ 0,00
Não foi possível atribuir valor à garantia, em razão do não envio dos documentos necessários.				
Fundo de Despesas	Não	Não	Não	R$ 0,00
Não foi possível atribuir valor à garantia, em razão do não envio dos documentos necessários.				
Fundo de Reservas	Não	Não	Não	R$ 0,00
Não foi possível atribuir valor à garantia, em razão do não envio dos documentos necessários.				
Fundo de Contingências	Não	Não	Não	R$ 0,00
Não foi possível atribuir valor à garantia, em razão do não envio dos documentos necessários.				

8. Verificação do Lastro

Não foi possível ao Agente Fiduciário realizar o acompanhamento do saldo devedor do lastro, visto que no informe mensal da Securitizadora não constam os valores atualizados do lastro da emissão. Notificaremos a Emissora para obtenção das informações atualizadas, para fins de acompanhamento do lastro.

9. Assembleias de Titulares do Ativo

Não houve realização de AGT no exercício social de 2022.

10. Alterações Estatutárias e Eventos Societários

Ocorreram alterações estatutárias durante o exercício de 2022, conforme AGEs realizadas em 03/03/2022, 26/07/2022, 22/08/2022, respectivamente e AGEO realizada em 29/04/2022.

11. Status da emissão

Descumprido, visto que até a entrega do presente relatório não foi verificado o recebimento (i) da cópia das demonstrações financeiras anuais auditadas, contendo o relatório da administração e parecer dos auditores; (ii) comprovação da utilização dos recursos captados através da emissão; (iii) declaração dos representantes legais da emissora, atestando (i) se está em dia quanto ao cumprimento das obrigações assumidas nos instrumentos da emissão (ii) se os recursos captados através da emissão foram utilizados de acordo com o instrumento de emissão; (iii) se houve alteração estatutária/do objeto social da Companhia no período; (iv) quaisquer outras informações consideradas relevantes pelo emissor, passíveis de conhecimento dos investidores; (iv) cópia da legal opinion; e (v) documentos atualizados relacionados às garantias da emissão.

12. Declaração do Agente Fiduciário

A Planner declara que se encontra plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário desta emissão, e que inexiste situação de conflito de interesses que impeça a continuidade do exercício de sua função.

Este relatório foi elaborado em atendimento ao disposto na Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 09 de fevereiro de 2021 e na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme aplicável, com base nas informações e documentos legais disponibilizados pelo Emissor, os quais encontram-se à disposição para consulta junto ao Agente Fiduciário.

As informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, análise de crédito ou da situação econômica ou financeira do Emissor, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos.

Ressaltamos que os valores expressos no presente relatório, são procedentes da nossa análise acerca dos documentos da operação e eventuais aditamentos, não implicando em obrigação legal ou financeira.

Para mais informações e acesso aos documentos da emissão, sugerimos acessar o site https://www.planner.com.br/solucoes-corporativas/fiduciario/ ou entrar em contato pelo e-mail agentefiduciario@planner.com.br

São Paulo, abril de 2023

Planner Corretora de Valores S.A.

Agente Fiduciário

13. Informações Obrigatórias face ao disposto no Art. 15º da Resolução CVM Nº 17/21 e Artigo 68, Parágrafo 1º, Alínea B da Lei 6.404/76:

1) Inciso I do Artigo 15º da Resolução 17/21 - "cumprimento pelo emissor das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento“:	Não temos ciência de qualquer omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Companhia. Eventuais inadimplementos encontram-se listados no presente relatório.
2) Inciso II do Artigo 15º da Resolução 17/21 - "alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares de valores mobiliários“:	Informação disponível no “Alterações Estatutárias e Eventos Societários”.
3) Inciso III do Artigo 15º da Resolução 17/21 - "comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital do emissor relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares dos valores mobiliários e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pelo emissor“:	Informação disponível no item “Índices e Limites Financeiros”.
4) Inciso IV do Artigo 15º da Resolução 17/21 - quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo cancelado no período:	Informações disponível no item " Posição de ativos em 30/12/2022", conforme obtido junto, conforme o caso, ao Banco Escriturador ou à Câmara de Liquidação e Custódia na qual o ativo esteja registrado para negociação no secundário.
5) Inciso V do Artigo 15º da Resolução 17/21 - resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos valores mobiliários realizados no período:	Informação disponível no item “Pagamentos Efetuados em 2022 (Valores Unitários)”
6) Inciso VI do Artigo 15º da Resolução 17/21 - constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver:	Foram constituídos Fundo de Reserva, Fundo de Contingências e o Fundo de Despesas.

7) Inciso VII do Artigo 15º da Resolução 17/21 - destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pelo emissor:	Informação disponível no item "Destinação dos Recursos".
8) Inciso VIII do Artigo 15º da Resolução 17/21 - relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver:	Não foram entregues bens e valores à administração do Agente Fiduciário.
9) Inciso IX do Artigo 15º da Resolução 17/21 - cumprimento de outras obrigações assumidas pelo emissor, devedor, cedente ou garantidor na escritura de emissão, no termo de securitização de direitos creditórios ou em instrumento equivalente:	Eventuais descumprimentos encontram-se dispostos no presente relatório.
10) Inciso X do Artigo 15º da Resolução 17/21 - manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias:	Informação disponível no item "Garantias".
11) Inciso XI do Artigo 15º da Resolução 17/21 - existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: a) denominação da companhia ofertante; b) valor da emissão; c) quantidade de valores mobiliários emitidos; d) espécie e garantias envolvidas; e) prazo de vencimento e taxa de juros; e f) inadimplemento no período:	Informação disponível no item "Outras Emissões".
12) Inciso XII do Artigo 15º da Resolução 17/21 - declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função:	Declaração disponível no item “Declaração do Agente Fiduciário”.

14. Outras Emissões

Não há outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pelo Emissor, por Sociedade Coligada, Controlada, Controladora ou Integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como Agente Fiduciario no período.