**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Companhia Aberta*

CNPJ nº 08.769.451/0001-08

NIRE 35300340949

**ATA DE ASSEMBLEIA ESPECIAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 92ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

**1. DATA, HORA E LOCAL:** Realizada em [=] de março de 2023, às 10 horas, de forma integralmente digital, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”), coordenada pela Virgo Companhia de Securitização (*nova denominação da Isec Securitizadora S.A.*) (“Emissora” ou “Securitizadora”), na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, com a dispensa de videoconferência em razão da presença do Titular dos CRI (conforme abaixo definido) representando 100% (cem por cento) dos CRI (conforme abaixo definido) em circulação, com os votos proferidos via e-mail que foram arquivados na sede da Securitizadora (“Assembleia”).

**2**.**CONVOCAÇÃO:** Dispensadas as formalidades de convocação, nos termos do artigo 71, § 2º e artigo 124, § 4ª da Lei 6.404/76; bem como na cláusula 11.16 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 92ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização (*nova denominação da Isec Securitizadora S.A.*) (“Termo de Securitização”, “Emissão” e “CRI”, respectivamente), em razão da presença do titular do CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação.

Os termos em letras maiúsculas não definidos neste documento terão o significado a eles atribuídos no Termo de Securitização.

**3. PRESENÇA:** (i) Titular representante de 100% (cem por cento) dos CRI em circulação (“Titular dos CRI”), conforme se apura na lista de presença de investidores anexa à presente ata (Anexo I); (ii) representantes da **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., instituição financeira inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 (“Agente Fiduciário”), representado na forma de seu Contrato Social; e (iii) representantes da Emissora, representada na forma de seu Estatuto Social.

**4. MESA:** Presidente: [=], e Secretário: Gabriel de Araújo Freitas.

**5. ORDEM DO DIA:** Em consequência da decretação do vencimento antecipado do CRI, deliberado na Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários realizada em 30 de dezembro de 2022 às 10 horas (“AGT”) e a inexistência de pagamento de quaisquer valores pela Devedora (conforme definida no Termo de Securitização) até a presente data, deliberar sobre as seguintes ordens do dia:

1. a celebração da “*Escritura Pública de Dação em Pagamento e outras Avenças”* (“Escritura de Dação em Pagamento”) nos termos da minuta prevista no Anexo II desta ata de Assembleia, e de todos os demais documentos que venham a ser necessários a implementação da matéria ora deliberada, para fins de pagamento e quitação integral dos CRI, mediante a dação em pagamento dos imóveis das matrículas nº 115.383, 101.340, 101.464, 101.840, 101.676, 101.538, 101.447, 101.341 a 101.356, 101.448 a 101.463, 101.465 a 101.480, 101.539 a 101.554, 101.677 a 101.692, 101.841 a 101.856, 101.384 a 101.399 todos do 15º Registro de Imóveis de São Paulo – SP (“Imóveis”), pelo valor do saldo devedor atualizado dos CRI, acrescidos os valores previstos na Cláusula 6.8, “II”, do Termo de Securitização, no montante total de R$ 75.115.845,54 (setenta e cinco milhões e cento e quinze mil e oitocentos e quarenta e cinco reais e cinquenta e quatro centavos), a ser atualizado, caso necessário, pela curva de remuneração dos CRI até a data da assinatura da Escritura Pública de Dação em Pagamento, quando a Emissão será considerada quitada, para todos os fins, ficando a Emissora e o Agente Fiduciário liberados de quaisquer deveres no âmbito da Emissão com a assinatura da Escritura de Dação em Pagamento;
2. As remunerações pro-rata do Agente Fiduciário e da Emissora serão devidas até a data de assinatura da Escritura de Dação em Pagamento, e arcadas com o saldo existente no Fundo de Despesas e, se necessário, com o Fundo de Reserva, seguindo os termos das cláusulas 12.1.2 e 12.1.2 do Termo de Securitização, incluindo também os valores referente ao pagamento dos custos extraordinários, bem como, mas não se limitando, ao pagamento da remuneração adicional equivalente a R$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) por hora de trabalho relacionada à prestação de serviço de profissionais da Emissora e do Agente Fiduciario dedicados à realização de assembleias, conforme cláusulas 9.4.3 e 12.5.1 do Termo de Securitização, no caso de insuficiência de recursos, o Titular dos CRI complementará os valores devidos; *[Nota Virgo: Realizaremos a verificação dos valores disponíveis no Fundo de Despesas + Reserva, mas em caso de insuficiência como seguiremos com os respectivos pagamentos?] [Nota FL: vide inclusão acima]*
3. Fica ajustado que com a quitação da Emissão: (i) a Securitizadora assinará o Termo de Liberação do Patrimônio Separado em até 2 (dois) dias da quitação e a Escritura de Dação em Pagamento como interveniente anuente; (ii) eventual saldo do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva serão destinados ao Titular dos CRI; (iii) A Securitizadora deverá baixar o ativo na B3 em até 3 (três) dias úteis subsequentes à quitação momento em que o CRI será considerado extinto; (iv) o Agente Fiduciário deverá encaminhar o Termo de Liberação do Regime Fiduciário na data de quitação dos CRI; e (v) o Titular do CRI dispensa as demais formalidades previstas na Escritura de Emissão de Debêntures (conforme definida no Termo de Securitização) ou no Termo de Securitização para efetivação da presente deliberação;

(ii) Aprovar a liberação de todas as Garantias dos CRI concomitantemente à formalização da Escritura de Dação em Pagamento; e

(iii) Aprovar a celebração de todos os documentos que venham a ser necessários a implementação das matérias deliberadas, inclusive, mas sem se limitar a celebração da Escritura de Dação em Pagamento, nos termos da minuta prevista no Anexo II desta ata de Assembleia.

Em virtude das deliberações acima e independentemente de quaisquer outras disposições nos documentos da Emissão, o Titular dos CRI, neste ato, exime o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade em relação às deliberações e às autorizações ora concedidas.

A Emissora e o Agente Fiduciário, neste ato, comparecem para todos os fins e efeitos de direito, e faz constar nesta ata que concorda com todos os termos aqui deliberados, inclusive diante de eventuais efeitos que a deliberações e aprovações acima podem acarretar riscos não mensurados no âmbito da Emissão.

Outrossim, a Emissora, neste ato isenta e compromete-se a manter o Agente Fiduciário isento de todo e qualquer questionamento e/ou efeito adverso do CRI, e em outras esferas em que Agente Fiduciário possa vir a ser questionado e/ou responsabilizado pelo cumprimento da deliberação acima, com o expresso consentimento da Emissora.

**6. DELIBERAÇÕES:** Instalada a assembleia e, sendo dispensada a leitura dos documentos e da proposta objeto da ordem do dia, o Titular dos CRI presente, após o exame e discussão das matérias, deliberou, por unanimidade de votos, o quanto segue:

***[Nota FL: Redação a ser atualizada quando do fechamento da redação das deliberações acima]***

1. Aprovar celebração da Escritura de Dação em Pagamento, nos termos da minuta prevista no Anexo II desta ata de Assembleia, e de todos os demais documentos que venham a ser necessários a implementação da matéria ora deliberada, para fins de pagamento e quitação integral dos CRI, mediante a dação em pagamento dos Imóveis, pelo valor do saldo devedor atualizado dos CRI, acrescidos os valores previstos na Cláusula 6.8, “II”, do Termo de Securitização, no montante total de R$ [=] ([=]), a ser atualizado, caso necessário, pela curva de remuneração dos CRI até a data da assinatura da escritura pública de dação em pagamento, quando a Emissão será considerada quitada, para todos os fins, ficando a Emissora e o Agente Fiduciário liberados de quaisquer deveres no âmbito da Emissão com a assinatura da Escritura de Dação em Pagamento. Fica ajustado que com a quitação da Emissão: (i) as remunerações pro-rata do Agente Fiduciário e da Emissora serão devidas até a data de assinatura da Escritura de Dação em Pagamento e arcadas com o saldo existente no Fundo de Despesas e, se necessário, com o Fundo de Reserva; (ii) a Securitizadora assinará o Termo de Liberação do Patrimônio Separado em até [=] dias da quitação e a Escritura de Dação em Pagamento como interveniente anuente; (iii) eventual saldo do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva serão destinados ao Titular dos CRI; (iv) A Securitizadora deverá baixar o ativo na B3 no dia útil subsequente à quitação momento em que o CRI será considerado extinto; (v) o Agente Fiduciário deverá encaminhar o Termo de Liberação do Regime Fiduciário na data de quitação dos CRI; e (v) o Titular do CRI dispensa as demais formalidades previstas na Escritura de Emissão de Debêntures (conforme definida no Termo de Securitização) ou no Termo de Securitização para efetivação da presente deliberação.
2. Aprovar a liberação de todas as Garantias dos CRI concomitantemente à formalização da Escritura de Dação em Pagamento; e
3. Aprovar a celebração de todos os documentos que venham a ser necessários a implementação das matérias deliberadas, inclusive, mas sem se limitar a celebração da Escritura de Dação em Pagamento, nos termos da minuta prevista no Anexo II desta ata de Assembleia.

**7. ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, e como ninguém mais desejou fazer uso da palavra, a reunião foi encerrada com a lavratura desta ata que, após lida e aprovada, foi por todos assinada.

São Paulo, [=] de março de 2023.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **[=]**CPF:[=]Presidente |  | **Gabriel de Araújo Freitas**CPF: 475.638.338-62Secretário |

(*Página de assinaturas da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 92ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, realizada em [=] de 2023*)

|  |
| --- |
| ***[Nota FL: Prezados, confirmar se podemos manter os signatários da última ata] Pela Virgo, sim*** |
| **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Anete Pereira SantanaCargo: ProcuradoraCPF N°: 354.666.488-41 | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Pedro Paulo Oliveira de MoraesCargo: DiretorCPF Nº: 222.043.388-93 |
|  |  |
| **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Rinaldo Rabello Ferreira Carlos Alberto BachaProcurador ProcuradoCPF: 509.941.827-91 CPF: 606.744.587-53  |

**ANEXO I**

**Lista de Presença dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da** **Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 92ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, realizada em [=] de março de 2023.**

|  |
| --- |
| **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RECRECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CNPJ/ME: 28.152.272/0001-26***Titular dos CRI* |

Neste ato representado por sua gestora BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., através de sua representante DANIELA ASSARITO BONIFACIO BOROVICZ, inscrita no CPF/MF sob o nº 320.334.648-65

**ANEXO II**

**Escritura de Dação em Pagamento**