



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta
CNPJ nº 08.769.451/0001-08
NIRE 35.300.340.949

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 230ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (ATUAL DENOMINAÇÃO DA ISEC SECURITIZADORA S.A.)

REALIZADA EM 28 DE DEZEMBRO DE 2022.

-
- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Aos 28 dias do mês de dezembro de 2022, às 18:00 horas, de forma eletrônica, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021, coordenada pela **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** (atual denominação da ISEC SECURITIZADORA S.A.), localizada na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, CEP 04.533-014, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Emissora" ou "Securitizadora"), com a dispensa da videoconferência, em razão da presença do Investidor (conforme abaixo definido) representando 100% (cem por cento) dos CRI (conforme abaixo definido) em circulação.
 - 2. CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação por edital em virtude da presença dos representantes do titular da totalidade de CRI em circulação, nos termos do disposto no item 13.4.2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 230ª Série da 4ª Emissão da Emissora ("Termo de Securitização") e nos artigos 71, §2º e 124, §4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").
 - 3. PRESENÇA:** Representantes de forma virtual **(i)** de titulares representando 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") em Circulação da 230ª Série da 1ª Emissão da Emissora ("Investidor" e "Emissão", respectivamente), conforme Anexo I à presente ata; **(ii)** da **SIMPLIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, neste ato por sua filial, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466 – Bloco B, Sala 1401, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Agente Fiduciário"); **(iii)** da Emissora; **(iv)** da **GAFISA S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Bloco 2, 3º Andar, conjunto 32, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07, na qualidade de fiadora dos Créditos imobiliários (conforme abaixo definido) ("Fiadora"); **(v)** da **GAFISA PROPRIEDADES – INCORPORAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO, CONSULTORIA E GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.168.657/0001-74 ("Devedora" ou "Gafisa Propriedades 1"), na qualidade de devedora dos créditos imobiliários vinculados aos CRI, originados com a 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em 2 (duas) séries pela Devedora ("Debêntures" e "Créditos Imobiliários", respectivamente), emitidas nos

termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Duas Séries, para Colocação Privada, da Gafisa Propriedades – Incorporação, Administração, Consultoria e Gestão de Ativos Imobiliários S.A.*” (“Escritura de Emissão”); e **(vi)** tendo em vista o contexto das deliberações da ordem do dia e a potencial Troca de Controle do Fasano Itaim (conforme definido abaixo), do **ALBALI FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO**, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, Conjunto 111, 112, 113 e 114, 11º andar, Torre Norte, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.030.395/0001-46, a qual é autorizada a administrar carteira de valores mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários por meio do Ato Declaratório, nº 12.691, de 16 de novembro de 2012 (“Trustee”), e registrado sob o CNPJ/ME sob o nº 46.027.261/0001-04 (“Comprador”).

4. MESA: Presidente: Laercio Boaventura; e **Secretária:** Julia Siggia Amorim.

5. DEFINIÇÕES: As palavras iniciadas em maiúscula que não sejam de outra forma definidas nesta ata, deverão ser interpretadas de acordo com o significado atribuído a elas na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.

6. PEDIDO DA DEVEDORA E DA FIADORA:

(A) A Fiadora deseja implementar a cisão parcial da Devedora por meio da qual serão transferidos determinados ativos e passivos listados no Anexo II à esta Ata, para a FLA III PARTICIPACOES SOCIETARIAS S.A., sociedade anônima com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.369, 1102, Jardim Paulistano, CEP 01.452-922, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.806.253/0001-83 sem passivos e ativos até a data de implementação da Cisão Parcial (conforme definida abaixo), cuja totalidade das ações representativas do capital social serão detidas pela Fiadora na data da Cisão Parcial (conforme abaixo definido) (“Newco”), incluindo os seguintes ativos: **(A.i)** 100% (cem por cento) das quotas representativas do capital social da OSTUNI Administração Hoteleira Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Bloco 2, 3º Andar, conjunto 32, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 47.113.957/0001-08 (“OSTUNI”); e **(A.ii)** 100% (cem por cento) das cotas de emissão do Oita Fundo de Investimento Multimercado, administrado por Trustee, e registrado sob o CNPJ/ME 40.190.576/0001-83 (“FIM OITA”) que, por sua vez, detém 80% (oitenta por cento) das cotas de emissão do Pompeia Fundo de Investimento Imobiliário, administrado por Trustee, e registrado sob o CNPJ/ME 39.449.207/0001-83 (“FII Pompeia”), detentor dos imóveis localizados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, relativo a Prédios e respectivo terreno situados na **(i)** Rua Pedroso Alvarenga, nºs 704, 706 e 716; **(ii)** Rua Tapinas nºs 67, 73, 81, 89/95 e 105; **(iii)** Rua Galeno de Revoredo nºs 14, 20, 32, 10-38, 46, 56, 62, 76, 22, 90, 96, 100 e 30 (com a área construída de 120,00m²); e **(iv)** Rua Anacetuba, nºs 71, 87, 89 e 95, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, tendo o terreno a seguinte descrição: inicia no ponto localizado no novo alinhamento da Rua Pedroso Alvarenga, aprovado pelo artigo 67 da Lei nº 16.402/2016, e segue 24,06m pelo novo alinhamento da Rua Pedroso Alvarenga, aprovado pelo artigo 67 da Lei nº 16.402/2016; deflete à direita e segue 59,05m confrontando com o prédio de condomínio nº 750 da Rua Pedroso Alvarenga e com o prédio de condomínio nº 113 da Rua Tapinas; deflete à esquerda e segue 24,49m confrontando com o prédio de condomínio nº 113 da Rua

Tapinas; deflete à direita e segue 42,00m pelo novo alinhamento da Rua Tapinas, aprovado pelo 67 da Lei nº 16.402/2016; deflete à direita e segue 10,68m confrontando com o imóvel nos 111 e 113 da Rua Anacetuba e com o imóvel nº 97 da Rua Anacetuba; deflete à esquerda e segue 10,40m confrontando com o imóvel nº 97 da Rua Anacetuba; deflete à direita e segue 38,77m confrontando com o novo alinhamento da Rua Anacetuba, aprovado pelo artigo 67 da lei nº 16.402/2016; deflete à direita e segue 3,50m pela confluência formada pelos novos alinhamentos da Rua Anacetuba e Rua Galeno de Revoredo, aprovado pelo artigo 67 da Lei nº 16.402/2016; deflete o direita e segue 106,53m pelo novo alinhamento da Rua Galeno de Revoredo, aprovado pelo artigo 67 da Lei nº 16.402/2016; deflete à direita e segue 3,50m pela confluência formada pelos novos alinhamentos da Rua Galeno de Revoredo e Rua Pedroso Alvarenga, aprovado pelo artigo 67 de Lei nº 16.402/2016, até o ponto onde teve início a descrição, encerrando a área de 4175.47m², perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nºs 197.208 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, estado de São Paulo; todos ativos relacionados ao empreendimento "Fasano Itaim" localizado à R. Pedroso Alvarenga, 706 - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 04531-010, Brasil ("Fasano Itaim") ("Cisão Parcial");

(B) Com a implementação da Cisão Parcial serão transferidas, da Devedora para a Newco, todas as obrigações originalmente assumidas pela Devedora no âmbito das Debêntures nos exatos termos constantes da Escritura de Emissão e demais documentos da Operação de Securitização, passando a Newco a ser a nova devedora dos Créditos Imobiliários ("Transferência das Obrigações das Debêntures"); e

(C) Após a implementação da Cisão Parcial, a Fiadora deseja vender ao Comprador a totalidade das ações de emissão da Newco ("Troca de Controle do Fasano Itaim", e quando em conjunto com a Cisão Parcial, e a Transferência das Obrigações das Debêntures o "Pedido da Devedora e Fiadora").

7. ORDEM DO DIA: Tendo em vista o Pedido da Devedora e Fiadora exposto acima, examinar, discutir e deliberar sobre:

7.1. Aprovar a Cisão Parcial pleiteada, a Transferência das Obrigações das Debêntures para a Newco, e a Troca de Controle do Fasano Itaim, com o consequente waiver pelo descumprimento de obrigações não pecuniárias descritas na Escritura de Emissão, afastando-se os efeitos dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático previstos no item 8.1, subitens (ix) e (xii), e os efeitos dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático previstos no item 8.2 subitens (iv), (xviii) e (xx) da Escritura de Emissão, e, consequentemente, do resgate antecipado dos CRI, nos termos dos itens 8.3 e seus subitens, e 11.8.2 da Escritura de Emissão e dos itens 6.1 subitem (i), 6.1.1, 6.1.2 e 6.1.3 do Termo de Securitização; e

7.2. Autorizar à Emissora, a Fiadora, a Devedora, o Comprador e o Agente Fiduciário para a prática de todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à formalização, implementação e/ou aperfeiçoamento das deliberações referentes às matérias indicada nesta ordem do dia.

8. DELIBERAÇÕES: Após as discussões relacionadas ao Pedido da Devedora e Fiadora e à matéria constante da Ordem do Dia, esta foi colocada à votação e o Investidor representante de 100% (cem por cento) dos CRI da 230ª Série em Circulação aprovou,

sem quaisquer ressalvas as seguintes matérias, sujeitas as condições e obrigações expressas:

(i) Aprovar a Cisão Parcial pleiteada, a Transferência das Obrigações das Debêntures para a Newco, e a Troca de Controle do Fasano Itaim, com o consequente waiver pelo descumprimento de obrigações não pecuniárias descritas na Escritura de Emissão, afastando-se os efeitos dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático previstos no item 8.1, subitens (ix) e (xii), e os efeitos dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático previstos no item 8.2 subitens (iv), (xviii) e (xx) da Escritura de Emissão, exclusivamente para a implementação da Cisão Parcial pleiteada, da Transferência das Obrigações das Debêntures para a Newco, e da Troca de Controle do Fasano Itaim; e, consequentemente, do resgate antecipado dos CRI, nos termos dos itens 8.3 e seus subitens, e 11.8.2 da Escritura de Emissão e dos itens 6.1 subitem (i), 6.1.1, 6.1.2 e 6.1.3 do Termo de Securitização, ficando consignado que a Fiadora, o Comprador e a Devedora deverão, conforme o caso, se obrigar a cumprir as seguintes condições (em conjunto, as "Obrigações para o Waiver"):

a. onerar a totalidade das ações de emissão da Newco, sob a forma de uma nova alienação fiduciária de ações, a ser dada em garantia do integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das obrigações assumidas no âmbito das Debêntures, cuja minuta do contrato deverá ser objeto de deliberação em nova Assembleia Geral de Titulares dos CRI e das Debêntures;

b. revalidar a oneração sobre as cotas de emissão tanto do FII Pompeia, acima descrito, quanto do FII Ibiza, que passará a ser detido pela Fiadora e que tem como patrimônio os 32 (trinta e dois) studios identificados como studios 401, 402, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 511, 621, 701, 702, 703, 705, 706, 707, 708, 711, 712, 720, 721, pertencentes ao Subcondomínio 03 – Studios, assim descrito no registro de incorporação reproduzido na Av. 03 da matrícula 197.208 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo ("Studios"), sob uma alienação fiduciária, em garantia do integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das obrigações assumidas no âmbito das Debêntures ("Alienações Fiduciárias dos Fundos"), por meio de aditamento aos contratos que formalizaram as Alienações Fiduciárias dos Fundos. Os aditamentos aos contratos que formalizaram as Alienações Fiduciárias dos Fundos de que trata este item deverão refletir os termos e condições atualmente previstos nos contratos vigentes;

c. que a Devedora aprove em assembleia de acionistas, a outorga de fiança em garantia das Debêntures, bem como a oneração de seus ativos em garantia do integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das obrigações assumidas no âmbito das Debêntures, nos termos descritos na alínea (b), reconhecendo que garantirá obrigação de terceiro não relacionado;

d. que a Fiadora, em reunião de conselho de administração, revalide sua fiança e reconheça que garantirá obrigação de terceiro não relacionado, bem como a oneração de 100% (cem por cento) das ações de emissão da Newco em garantia do integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das obrigações assumidas no âmbito das Debêntures;

e. que a Newco em assembleia de acionistas, aprove a assunção das obrigações sobre as Debêntures nos exatos termos constantes da Escritura de Emissão e demais documentos da Operação de Securitização, aprovando ainda a oneração de todos os seus ativos em garantia das Debêntures. Para fins de esclarecimento, a Newco deverá aderir a totalidade dos termos e condições previstos na Escritura de Emissão, incluindo índices financeiros, remuneração, atualização monetária, prêmios, declarações e obrigações, bem como às hipóteses de vencimento antecipado;

f. manutenção da garantia fiduciária constituída sobre as cotas de emissão do FIM OITA, por meio de aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas – FIM, nos exatos termos e condições previstos na Operação de Securitização;

g. alteração do Fundo de Reserva, constituído em garantia das Obrigações Garantidas previstas nos Documentos da Operação, para que o referido Fundo de Reserva passe a conter um montante mínimo correspondente a 6 (seis) vezes o valor da parcela da Remuneração devida no mês imediatamente anterior, sendo certo que o valor correspondente a 3 (três) vezes o valor da parcela da Remuneração devida no mês imediatamente anterior será liberado à Fiadora mediante a verificação, pela Emissora, de qualquer dos seguintes eventos:

(1) o EBITDA do Fasano Itaim deve ser superior a parcela mensal de Remuneração e amortização mensal programada das Debêntures por 3 (três) meses consecutivos, sendo certo que, para fins deste item: EBITDA significa o lucro ou prejuízo líquido, referente aos últimos 12 (doze) meses, com bases nas demonstrações financeiras da Newco antes: **(i)** das despesas (receitas) financeiras líquidas, **(ii)** do imposto de renda e da contribuição social, **(iii)** das despesas de depreciação e amortização; e a verificação desta hipótese será realizada nos termos da Cláusula 9.1., inciso (i), alíneas (a) e (b), da Escritura de Emissão; ou

(2) 6 (seis) meses após o início das atividades operações do Hotel Fasano Itaim, conforme informações enviadas pela Fiadora e validadas pela Emissora;

h. Por fim, estipula-se que caso a Fiadora e Devedora deem curso à Cisão Parcial, sem que as Obrigações para o Waiver sejam integralmente cumpridas, inclusive com o registo dos documentos que formalizarem a Cisão Parcial e os Aditamentos (conforme abaixo definido) **até 31 de janeiro de 2023**, de acordo com o respectivo protocolo de cisão e incorporação, as Debêntures deverão ser consideradas antecipadamente vencidas de forma não-automática, devendo a Emissora tomar as providências para convocação de uma nova assembleia de titulares de CRI para deliberação sobre o vencimento antecipado, ou não, das Debêntures e conseqüentemente dos CRI;

(ii) Fica consignado que as aprovações contidas no item (i) acima, referente ao Pedido da Devedora e Fiadora, é aprovada **sob condição suspensiva**, nos termos do artigo 125 do Código Civil, até que a Cisão Parcial e as Obrigações para o Waiver tenham sido integralmente cumpridas ("Condições Suspensivas"). A verificação do cumprimento das Condições Suspensivas se dará com o envio, pela Devedora à Emissora, com cópia para

o Agente Fiduciário e ao Investidor, dos documentos comprobatórios da implementação das respectivas Condições Suspensivas ("Documentos Comprobatórios"), ficando acordado que a Emissora terá 2 (dois) dias úteis para a validação das informações enviadas;

a. Fica definido ainda que, caso a Fiadora e Devedora deem curso a Troca de Controle do Fasano Itaim, sem que as Condições Suspensivas tenham sido verificadas, com a constituição e registro das respectivas garantias reais e fidejussórias, as Debêntures deverão ser consideradas antecipadamente vencidas de forma não-automática, devendo a Emissora tomar as providências para convocação de uma nova assembleia de titulares de CRI para deliberação sobre o vencimento antecipado, ou não, das Debêntures e conseqüentemente dos CRI;

(iii) Fica consignado que as aprovações contidas no item (i) acima estão também **condicionadas** ao pagamento pela Devedora aos titulares dos CRI de uma remuneração adicional à título de consentimento (waiver fee) no valor de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) até 02 de janeiro de 2023. Referido pagamento ocorrerá fora do ambiente da B3, na conta corrente indicada pelo Investidor no boletim de subscrição dos CRI;

(iv) Mediante a aprovação de todos os itens anteriores, autorizar a Emissora a votar favoravelmente, em Assembleia Geral de titulares de Debêntures, as matérias aprovadas nesta assembleia, condicionando a aprovação dos itens da ordem do dia da Assembleia Geral de titulares de Debêntures a inclusão das Condições Suspensivas acima descritas; e

(v) autorizar à Emissora, a Fiadora, a Devedora e o Agente Fiduciário para a prática de todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à formalização, implementação e/ou aperfeiçoamento das deliberações referentes às matérias indicada nesta ordem do dia incluindo, mas não se limitando, à celebração de aditamentos à Escritura de Emissão, cédulas de crédito imobiliário, ao Termo de Securitização e aos contratos que formalizaram as Alienações Fiduciárias de Cotas (em conjunto, os "Aditamentos"), observadas as Obrigações para o Waiver, as Condições Suspensivas e a obrigação de pagar o Waiver Fee, ficando certo de que os custos relativos aos Aditamentos serão arcados pela Devedora mediante a contratação de assessor legal.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS: O Agente Fiduciário questionou a Emissora, a Fiadora, a Devedora, o Comprador e os Titulares dos CRI, assim como a Emissora questionou ao Agente Fiduciário, acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação às matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução da CVM nº 94, de 20 de maio de 2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05 (R1), o artigo 115 § 1º da Lei 6404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informados por todos os presentes que tais hipóteses inexistem.

O Agente Fiduciário informa ao Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo, mas não se limitando, as conseqüências diretas das deliberações tomadas na presente Assembleia, em especial: **(i)** a Cisão Parcial; **(ii)** a Troca de Controle do Fasano Itaim; e **(iii)** Pedido da Devedora e Fiadora. Consigna, ainda, que não é responsável por verificar se o gestor ou procurador do Titulares dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito

desta Assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento ou contrato de gestão, conforme aplicável.

Os Titulares dos CRI declaram estar plenamente de acordo e ciente de que as aprovações ora deliberadas e descritas acima, sempre e quando observados termos das referidas deliberações: **(i)** não ensejam e/ou ensejarão a declaração de vencimento antecipado dos Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização); **(ii)** não ocasionam e/ou ocasionarão o resgate antecipado dos CRI e/ou de qualquer obrigação assumida nos termos dos documentos da emissão dos CRI; e **(iii)** não ensejam e/ou ensejarão a liquidação antecipada do patrimônio separado da emissão dos CRI, sendo certo que os Titulares dos CRI declaram ainda estar plenamente de acordo com tais deliberações e ciente de todos os aspectos envolvidos, inclusive tendo avaliado todos os impactos e riscos decorrentes desta deliberação.

A presente ata de Assembleia será encaminhada à Comissão de Valores Mobiliários por sistema eletrônico, sendo dispensada a publicação em jornais em que a Securitizadora divulga suas informações societárias.

Em virtude das deliberações acima e independente de quaisquer outras disposições nos Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização) de emissão dos CRI, os Titulares dos CRI neste ato, eximem a Securitizadora e o Agente Fiduciário de quaisquer responsabilidades aos itens acima mencionados.

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, quando não tiverem os seus significados definidos nesta ata, terão os significados e definições que lhes são aplicados no Termo de Securitização.

A Emissora informa que a presente assembleia atende todos os requisitos necessários à sua realização, conforme previsto na Resolução CVM nº 60.

As deliberações da presente Assembleia ocorrem por mera liberalidade do Investidor, não importando em renúncia de quaisquer direitos ou privilégios previstos na previstos no Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, bem como não exoneram as partes dos referidos documentos quanto ao cumprimento de todas e quaisquer obrigações neles previstas, exceto pelo deliberado na presente Assembleia.

As aprovações objeto desta Assembleia devem ser interpretadas restritivamente como mera liberalidade do Investidor e, portanto, não são consideradas como novação, precedente ou renúncia de quaisquer outros direitos do Investidor, previstos no Termo de Securitização.

Ficam ratificados todos os demais termos e condições do Termo de Securitização, bem como todos os demais documentos da Emissão até o integral cumprimento da totalidade das obrigações ali previstas. Ainda, a Devedora, a Fiadora e o Comprador comparecem para todos os fins e efeitos de direito e faz constar nesta ata que concordam com todos os termos aqui deliberados e confirma a validade, vigência e eficácia de todos os demais termos dos Documentos da Securitização.

As partes aqui presentes reconhecem a autenticidade, integridade, validade e eficácia desta ata, conforme o disposto nos artigos 219 e 220 do Código Civil Brasileiro, em formato eletrônico e/ou assinado pelas partes por meio de certificados eletrônicos emitidos pela ICP-Brasil ou não, conforme o disposto no art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.220-2/2001.

10. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente concedeu a palavra a quem dele quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, os trabalhos foram encerrados e lavrada esta ata, que após lida e achada conforme, foi aprovada e assinada eletronicamente por todos os presentes, conforme o disposto no artigo 130 da Lei das Sociedades por Ações.

São Paulo, 28 de dezembro de 2022.

DocuSigned by:
Laercio José Boaventura
D8FE865DFBBB490...

Laercio Boaventura

Presidente

DocuSigned by:
Julia Siggia Amorim
916BF725GFDE4DA...

Julia Siggia Amorim

Secretária

(O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.)

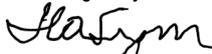
(As assinaturas seguem nas páginas seguintes.)

(Página de assinaturas 1/3 da Ata da Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 230ª Série da 4ª (quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, realizada em 28 de dezembro de 2022)

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

DocuSigned by:



CD615AE7BCE14FE...

Nome: Ila Alves Sym

Cargo: Diretora

CPF: 041.045.637-30

DocuSigned by:



2265A3DA0AE9431...

Nome: Alexandre Decresci

Franceschini

Cargo: Procurador

CPF: 368.346.678-22

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

DocuSigned by:



5386AA8D072A4B0...

Nome: Alex de Andrade Freitas

Cargo: Procurador

CPF: 430.393.928-59

DocuSigned by:



2DE8E050B6FD48F...

Nome: Bruno Ivonez Borges Alexandre

Cargo: Procurador

CPF: 089.729.846-20

GAFISA PROPRIEDADES – INCORPORAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO, CONSULTORIA E GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Devedora

DocuSigned by:



D8ED4A5E43554FE...

Nome: Guilherme Luis Pesenti e
Silva

Cargo: Diretor Presidente

CPF: 007.498.630-99

DocuSigned by:



63D1247724C0474...

Nome: José Alberto Cruz Junior

Cargo: Diretor Financeiro

CPF: 157.120.148-31

(Página de assinaturas 2/3 da Ata da Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 230ª Série da 4ª (quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, realizada em 28 de dezembro de 2022)

GAFISA S.A.

Fiadora

DocuSigned by:
Guilherme Luis Pesenti e Silva
D8ED4A5E43554FE...

Nome: Guilherme Luis Pesenti e
Silva
Cargo: Diretor Presidente
CPF: 007.498.630-99

DocuSigned by:
João Pedro Figueiredo
6E58D3FD7BCF46F...

Nome: João Pedro Figueiredo
Cargo: Gerente Jurídico
CPF: 053.322.407-16

ALBALI FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO

Comprador

**Representado por seu gestor Trustee Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda., através de seus representantes abaixo designados:**

DocuSigned by:
Artur Martins de Figueiredo
DE009F1A07504E2...

Nome: Artur Martins de Figueiredo
Cargo: Diretor
CPF: 073.813.338-80

DocuSigned by:
Flávio Daniel Aguetoni
05B03A2DF5044A6...

Nome: Flávio Daniel Aguetoni
Cargo: Diretor
CPF: 286.491.528-64

Anexo II

À Ata da Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 230ª Série da 4ª (quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, realizada em 28 de dezembro de 2022)

(Lista de ativos e passivos a serem transferidos na Cisão)

(i) Ativos

(a) 100% (cem por cento) das quotas representativas do capital social da OSTUNI Administração Hoteleira Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Bloco 2, 3º Andar, conjunto 32, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 47.113.957/0001-08 ("OSTUNI") – **valor patrimonial R\$10.000,00 (data base 30/11/2022)**; e

(b) 100% (cem por cento) das cotas de emissão do OITA FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO, fundo de investimento multimercado, registrado no CNPJ/ME sob número 40.190.576/0001-83;, o qual que detém:

b.1) 80% (oitenta por cento) das cotas de emissão do POMPEIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário, registrado no CNPJ/ME sob número 39.449.207/0001-83, proprietário dos seguintes imóveis localizados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, relativo a Prédios e respectivo terreno, situados na Rua Pedroso Alvarenga, nos nºs 704, 706 e 716; Rua Tapinas nºs 67, 73, 81, 89/95 e 105; Rua Galeno de Revoredo nºs 14, 20, 32, 10-38, 46, 56, 62, 76, 22, 90, 96, 100 e 30; e Rua Anacetuba, nºs 71, 87, 89 e 95, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, descrito e caracterizado na matrícula nºs 197.208 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, bem como todos os ativos relacionados ao empreendimento "Fasano Itaim" localizado à R. Pedroso Alvarenga, 706 - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 04531-010, Brasil ("Fasano Itaim") – **valor patrimonial R\$271.014.421,00 (data base 30/11/2022)**.

(ii) Passivos

(a) Passivo Circulante

(x) Dívida relativa à 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em 2 (duas) séries ("Debêntures") – **valor patrimonial R\$3.215.804,00 (data base 30/11/2022)**; e

(y) Outros empréstimos – **valor patrimonial R\$70.167.236,00 (data base 30/11/2022)**.

(b) Passivo Não Circulante

(x) Dívida relativa às Debêntures – **valor patrimonial R\$173.260.040,00 (data base 30/11/2022)**;

Patrimônio líquido do acervo cindido: R\$24.381.341,00.