



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
(ATUAL DENOMINAÇÃO SOCIAL ISEC SECURITIZADORA)
CNPJ/ME Nº 08.769.451/0001-08
NIRE 35.300.340.949

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 348ª, 349ª e 350ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (ATUAL DENOMINAÇÃO DA ISEC SECURITIZADORA S.A).

REALIZADA EM 19 DE DEZEMBRO DE 2022

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Aos 19 dias do mês de dezembro de 2022 às 11:00 horas, de forma integralmente digital, nos termos da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60") e demais normas aplicáveis de forma complementar, coordenada pela VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (atual denominação da Isec Securitizadora S.A) ("Emissora"), localizada na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, Cj. 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, com a dispensa de videoconferência em razão da presença dos Titulares dos CRI (conforme abaixo definido) representando 100% (cem por cento) dos CRI (conforme abaixo definido) em circulação ("Assembleia").
- 2. MESA:** Presidente: Yannick Bergamo Secretária: Anna Carolina Lopes de Menezes
- 3. CONVOCAÇÃO:** Dispensada, em razão da presença dos titulares de 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em circulação, nos termos da cláusula 16.11 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 348ª, 349ª e 350ª Séries da 4ª Emissão da Emissora ("Titulares dos CRI", "CRI", "Emissão" e "Termo de Securitização", respectivamente).
- 4. PRESENÇA:** Presentes: (i) representantes dos titulares de 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, conforme lista de presença constante no Anexo I da presente ata ("Anexo I"); (ii) representantes da Emissora; e (iii)



representantes da **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, na qualidade de agente fiduciário da Emissão ("Agente Fiduciário"); e (iv) **VILA NOVA CONCEIÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 39.158.109/0001-97 ("Devedora");

5. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

(i) Aprovar a sustação dos efeitos do vencimento antecipado da Emissão desde que cumpridas as Condições de Sustação (conforme termo definido abaixo), nos termos da cláusula 13, item (I), alínea (i) da Cédula de Crédito Bancário N° 41500959-6, referente a Crédito Imobiliário ("CCB") e, conseqüentemente o Resgate Antecipado dos CRI, em razão da não recomposição, pela Devedora, do Fundo de Reserva, em virtude da utilização pela Emissora dos recursos disponíveis no Fundo de Reserva para os pagamentos de amortização e Juros relativos aos meses de setembro e outubro de 2022, nos termos da cláusula 7.1.5 do Termo de Securitização, bem como anuir previamente com o não pagamento pela Devedora da parcela de amortização e juros da CCB prevista para 16 de novembro de 2022 e a utilização pela Emissora do Fundo de Reserva para o pagamento dos CRI, ficando ratificado o aporte de R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais) realizado em 18 de novembro de 2022 pela Devedora no Fundo de Reserva sendo R\$ 349.954,42 (trezentos e quarenta e nove mil novecentos e cinquenta e quatro reais e quarenta e dois centavos) para pagamento da parcela de juros e amortização referente ao mês de novembro de 2022 e R\$ 20.045,58 (vinte mil quarenta e cinco reais e cinquenta e oito centavos) para recomposição parcial do fundo de reserva, bem como concedido o prazo adicional até: (a) 06 de dezembro de 2022 para o aporte de R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais) pela Devedora no Fundo de Reserva sendo R\$ 359.187,96 (trezentos e cinquenta e nove mil cento e oitenta e sete reais e noventa e seis centavos) para o pagamento das parcelas de juros e amortização referente ao mês de dezembro de 2022 e R\$ 10.812,04 (dez mil oitocentos e doze reais e quatro

centavos) para recomposição parcial do fundo de reserva; (b) 20 de dezembro de 2022 para o aporte de R\$ 102.573,59 (cento e dois mil quinhentos e setenta e três reais e cinquenta e nove centavos) pela Devedora no Fundo de Reserva para a manutenção do Fundo de Reserva referente a uma parcela de juros e amortização dos CRI ("Aportes Devedora"); e (c) até 30 de dezembro de 2022, para a venda de no mínimo uma Unidade Autônoma do Empreendimento JK ("Alienação da Unidade Autônoma"); sendo certo que para o reenquadramento do Fundo de Reserva nos termos da cláusula 5.2.2 do Termo de Securitização, ou seja, em montante a 4 (quatro) parcelas de amortização e juros dos CRI, será concedido um prazo adicional até 31 de janeiro de 2023 ("Reenquadramento do Fundo de Reserva"). Adicionalmente, fica ajustado o pagamento da multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento), o juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e a atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos Créditos Imobiliários sob os valores necessários para recompor o Fundo de Reserva no montante de duas parcelas de juros e amortização dos CRI, nos termos da cláusula 6.1.5 da CCB, assim como o pagamento de waiver fee de 2% (dois por cento) sob o Valor Nominal Atualizado a ser incorporador no Valor Nominal Atualizado a partir desta data ("Pagamento das Multas", quando em conjunto com Aportes Devedora, Alienação da Unidade Autônoma e Reenquadramento do Fundo de Reserva, "Condições de Sustação").

(ii) Autorizar o Agente Fiduciário para, em conjunto com a Emissora, realizar e celebrar todos e quaisquer documentos que se façam necessários para implementar o que fora deliberado nos itens acima.

6. DELIBERAÇÕES: Iniciados os trabalhos, o Agente Fiduciário questionou a Emissora e os Titulares dos CRI, bem 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.



Examinadas e debatidas as matérias, foi deliberado e aprovado pelos Titulares dos CRI, sem quaisquer restrições ou ressalvas, a integralidade das matérias previstas na Ordem do Dia da presente Assembleia.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS:

7.1 As deliberações desta Assembleia se restringem à Ordem do Dia, sendo tomadas por mera liberalidade dos Titulares dos CRI e não devem ser consideradas como novação, precedente ou renúncia de quaisquer outros direitos dos Titulares dos CRI previstos nos Documentos da Operação, sendo sua aplicação exclusiva e restrita para o aprovado nesta Assembleia.

7.2 O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI,

7.3 Os Titulares dos CRI atestam e declaram ciência sobre os fatos e riscos mensuráveis, dentre eles os mencionados no parágrafo anterior, bem como os não mensuráveis, eximindo o Agente Fiduciário e a Emissora de qualquer responsabilização por perdas ou prejuízos que ambos possam vir a incorrer decorrentes das deliberações, respondendo, integralmente, pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, bem como despesas, custos ou danos que elas venham eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta Assembleia.

7.4 O Agente Fiduciário consigna, ainda, que, em que pese tenha verificado poderes de representação, não é responsável por verificar se o gestor ou procurador dos Titulares dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta Assembleia Geral, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento ou contrato de gestão, conforme aplicável.

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

7.6 Em virtude das deliberações acima e independentemente de quaisquer outras disposições nos Documentos da Emissão, os Titulares dos CRI, neste ato, eximem a Emissora e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade relacionada as matérias aprovadas.

7.7 Todo e qualquer termo que não fora definido na presente ata, terá o mesmo significado que lhe fora atribuído nos Documentos da Operação.

8. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a se tratar, foi encerrada a Assembleia da qual se lavrou a ata, a qual foi lida, aprovada e assinada eletronicamente pelos participantes.

São Paulo, 19 de dezembro de 2022.

DocuSigned by:
Yannick Bergamo
B655F3343FF24E4...
Nome: Yannick Bergamo
CPF nº: 355.897.228-70

Presidente

DocuSigned by:
Anna Carolina Lopes de Menezes
43D46CF5D2F34A7...
Nome: Anna Carolina
Lopes de Menezes
CPF nº: 423.589.478-14

Secretária

[página deixada em branco intencionalmente]
[assinaturas nas próximas páginas]

(Página de Assinaturas da Ata de Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 348ª, 349ª e 350ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da Isec Securitizadora S.A), realizada em 19 de dezembro de 2022).

DocuSigned by:

31EC2C0EA1C841C...

DocuSigned by:
Anete Pereira Santana
F14FCAEA4DEC465...

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Pedro Paulo Oliveira de Moraes

Cargo: Diretor

CPF N°: 222.043.388-93

Anete Pereira Santana

Cargo: Procuradora

CPF N°: 354.666.488-41

DocuSigned by:
Matheus Gomes Faria
3A570DEECFA2430...

DocuSigned by:

2DE8E050B6FD48F...

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Matheus Gomes Faria

Cargo: Procurador

CPF N°:058.133.117-69

Bruno Ivonez Borges Alexandre

Cargo: Procurador

CPF: 089.729.846-20

DocuSigned by:

A2EBF2CD9C36407...

VILA NOVA CONCEIÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Nome: Danilo Yoneyama de Toledo

Cargo: Procurador

CPF N°: 340.443.118-97