



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 27 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 sob o nº 15.227.994/0004-01 ("Agente Fiduciário"), representado na forma de seu Contrato Social; (iii) representantes da Emissora, representada na forma de seu Estatuto Social; e (iv) e (iv) representantes da **LI INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o nº 34.840.996/0001-65 ("Devedora"), representada na forma de seu Estatuto Social.

4. MESA: Presidente: Maria Carolina Gomide, 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:

(i) 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), para a data de 10 de abril de 2023, 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 o Titular do CRI, 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 (“Quitação da Emissão”);

(ii) As remunerações pro-rata do Agente Fiduciário e da Emissora, serão devidas até a data de assinatura da Escritura de Dação em Pagamento, conforme Anexo III, e arcadas com o saldo existente no Fundo de Despesas e, se necessário, com o Fundo de Reserva, seguindo os termos das cláusulas 12.1.1 e 12.1.2 do Termo de Securitização, incluindo também os valores referente ao pagamento dos custos extraordinários, incluindo, mas não se limitando ao pagamento da remuneração adicional equivalente a R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) por hora de trabalho relacionada a prestação de serviço de profissionais da Emissora e R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho relacionada à prestação de serviço de profissionais do Agente Fiduciário dedicados a realização de assembleias, conforme cláusulas 9.4.3 e 12.5.1 do Termo de Securitização, sendo que no caso de insuficiência de recursos, o Titular dos CRI complementar os valores devidos;

(iii) Fica ajustado que com a Quitação da Emissão e o integral pagamento das remunerações previstas no item “ii” acima: (iii.a) o Agente Fiduciário deverá encaminhar à Emissora o Termo de Liberação do Regime Fiduciário, em 2 (dois) Dias Úteis da data de Quitação da Emissão, qual seja, da assinatura da Escritura de Dação em Pagamento; (iii.b) a Securitizadora assinará o Termo de Liberação do Patrimônio Separado em até 2



(dois) dias da Quitação da Emissão e da Escritura de Dação em Pagamento como interveniente anuente; (iii.c) eventual saldo do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva serão destinados ao Titular dos CRI; (iii.d) 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; e (iii.e) 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;

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

(v) 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.

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

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:

(i) Aprovar a 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\$ 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), para a data de 10 de abril de 2023, 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 o Titular do CRI, 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 ("Quitação da Emissão");



O Titular dos CRI declara que tem total clareza e conhecimento da integralidade dos termos da Escritura de Dação em Pagamento e automaticamente anui com o valor do saldo devedor, que constará atualizado naquele instrumento, declarando quitada, para todos os fins a Emissão.

Como base para essa aprovação de dação, o Titular dos CRI declara que recebeu laudo de avaliação dos Imóveis (Anexo IV) e, com relação às vagas de garagem, foram considerados como base o valor de compra pela Devedora, não tendo sido realizado um laudo específico para as mesmas.

O Titular dos CRI declara ciência acerca dos ônus identificados na minuta da Escritura de Dação em Pagamento, eximindo a Emissora e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilização que delas decorram, bem como de eventuais ônus que possam vir a recair sobre a integralidade dos imóveis objeto da dação, incluindo, ações, tributos e etc, sendo, inclusive, de sua responsabilidade eventual dispensa da Devedora da apresentação de certidões negativas de Débito de IPTU e/ou outras.

Ainda, Titular dos CRI declara ciência que, conforme alinhado com a Devedora, acarará com a quitação dos débitos de IPTU, condominiais, ITBI e custos para registro destes Imóveis em seu nome.

Neste mesmo sentido, o Titular dos CRI declara ciência acerca da existência dos processos nº 1054785-20.2022.8.26.0002 e nº 0206400-96.2007.5.02.0203, em trâmite na Vara de Execução Cível de Santo Amaro, movido pelo Condomínio em face da Devedora e que poderá haver necessidade de substituição processual para que o Titular dos CRI passe a integrar o polo passivo, após a assinatura da Escritura de Dação em Pagamento, podendo ter que arcar com custos de honorários advocatícios, custas judiciais, etc.

(ii) Aprovar o pagamento das remunerações pro-rata do Agente Fiduciário e da Emissora, devidas até a data de assinatura da Escritura de Dação em Pagamento, conforme Anexo III, a serem arcadas com o saldo existente no Fundo de Despesas e, se necessário, com o Fundo de Reserva, seguindo os termos das cláusulas 12.1.1 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 R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho relacionada à prestação de serviço de profissionais da do Agente Fiduciario, dedicados à realização de assembleias, conforme cláusulas 9.4.3, 9.4.5 e 12.5.1 do Termo de Securitização, sendo que, no caso de insuficiência de recursos, o Titular dos CRI complementarará os valores devidos;



(iii) Fica ajustado que com a Quitação da Emissão e o integral pagamento das remunerações previstas no item "ii" acima, (iii.a) o Agente Fiduciário deverá encaminhar à Emissora o Termo de Liberação do Regime Fiduciário, em 2 (dois) Dias Úteis da data de Quitação da Emissão, qual seja, da assinatura da Escritura de Dação em Pagamento; (iii.b) a Securitizadora assinará o Termo de Liberação do Patrimônio Separado em até 2 (dois) dias da Quitação da Emissão e da assinatura da Escritura de Dação em Pagamento como interveniente anuente; (iii.c) eventual saldo do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva serão destinados ao Titular dos CRI; (iii.d) 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; e (iii.e) 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.

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

(v) 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. DISPOSIÇÕES FINAIS: As deliberações desta Assembleia se restringem à Ordem do Dia, sendo tomadas por mera liberalidade do Titular dos CRI e não devem ser consideradas como novação, precedente ou renúncia de quaisquer outros direitos do Titular dos CRI previstos em lei e/ou nos Documentos da Operação, sendo sua aplicação exclusiva e restrita para o aprovado nesta Assembleia.

Agente Fiduciário informa ao Titular dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos mensuráveis e não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo, mas sem limitação, (i) que o valor total da Dívida (conforme definido na Escritura de Dação em Pagamento e constante do item "i" da Ordem do Dia) poderá variar, conforme necessidade de atualização, até a data da assinatura da Escritura de Dação em Pagamento; (ii) eventual inconsistência do laudo de avaliação dos Imóveis; (iii) que os valores atribuídos aos Imóveis são baseados em laudo de avaliação ou no valor de compra, conforme o caso, e portanto, estão sujeitos a variação; (iv) existência de constrições, débitos condominiais, dívidas de IPTU e ações judiciais de natureza de direito real, que recaem sobre os Imóveis; e (v) necessidade de pagamento pelo Titular dos CRI dos custos de ITBI, registros e substituição processual para representação nos autos da ação movida pelo Condomínio.

O Agente Fiduciário consigna, ainda, que não é responsável por verificar se o gestor ou procurador do Titular 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.

Em virtude das deliberações acima e independentemente de quaisquer outras disposições nos documentos da Emissão, o Titular dos CRI e a Emissora, neste ato,



eximem o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade em relação às deliberações e às autorizações ora concedidas.

Outrossim, a Emissora 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 expresse consentimento da Emissora.

8. 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, 27 de março de 2023.

DocuSigned by:
Maria Carolina Gomide
C920F171B229498...

Maria Carolina Gomide

CPF: 086.860.347-30

Presidente

DocuSigned by:
Gabriel de Araújo Freitas
E73B1C4EE02549B

Gabriel de Araújo Freitas

CPF: 475.638.338-62

Secretário



(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 27 de março de 2023)

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by:

Anete Pereira Santana

E14FCAEA4DEC465

Anete Pereira Santana
Cargo: Procuradora
CPF N°: 354.666.488-41

DocuSigned by:

Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer

B05B3427B6464E2...

Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer
Cargo: Diretor
CPF N°: 350.074.838-42

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

DocuSigned by:

Ana Eugênia de Jesus Souza

B653C87B41E0412...

Ana Eugênia de Jesus Souza
Procuradora
CPF: 009.635.843-24

DocuSigned by:

Carlos Alberto Bacha

54AD6FD2BD91452...

Carlos Alberto Bacha
Procurado
CPF: 606.744.587-53

DocuSigned by:

Nilton Bertuchi

4B3DC36048064C7...

Nilton Bertuchi
CPF: 219.818.498-23

DocuSigned by:

Luiz Guilherme Godoy Cardoso de Melo

6BE58CAAC1EB4B1...

Luiz Guilherme Godoy Cardoso de Melo
CPF: 219.818.498-23

LI INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.